

Nekustamā īpašuma daļas



**Rīgas iela 23A, Ozolnieku pagasts,
Jelgavas novads**

Apbūves tiesību nomas maksas aprēķins

2025.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldībai

2025.gada 28.janvārī

Nekustamā īpašuma
Rīgas iela 23A, Ozolnieku pagasts, Jelgavas novads
maksas par apbūves tiesībām noteikšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma apbūves tiesības maksu. Novērtējamais īpašums sastāv no **zemes 60 m² platībā**, kar ir daļā no nekustamā īpašuma, kas sastāv no zemes gabala 1906 m² platībā un kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ozolnieku pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000604317** ar kadastra Nr. **5466 001 1356**

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma maksas par apbūves tiesībām noteikšana iespējamai iznomāšanai ziedu, dāvanu, suvenīru tirdzniecības vai kafejnīcas moduļa tipa ēkas uzturēšanai.**

Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 27.janvārī.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **maksa par apbūves tiesībām*** apskates datumā noapaļojot ir:

272,16 EUR/gadā (Divi simti septiņdesmit divi euro 16 centi gadā)	4.54 EUR m²/gadā
--	------------------------------------

*** PVN un Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts maksā par apbūves tiesībām.**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
6. Teritorijas plānojums	9
7. Foto attēli	10
8. Vērtības definīcija.....	11
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
10. Tirgus analīze	13
11. Atrašanās vieta	15
12. Zemes gabala īss apraksts.....	15
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	16
14. Novērtēšanas pieejas.....	17
15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	17
16. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	18
17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
18. Nomas maksas likmes noteikšana	20
19. Iegūtā vērtība	21
20. Neatkarības apliecinājums	21
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	22

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Rīgas iela 23A, Ozolnieku pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5466 001 1356
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība, reģ. Nr. 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10000604317
Izmājamā platība:	60 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Publiskas apbūves teritorija
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma maksas par apbūves tiesībām noteikšana iespējamai iznomāšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Maksa par apbūves tiesībām:	272.16 EUR/gadā (Divi simti septiņdesmit divi euro 16 centi gadā)
	4.54 EUR m ² /gadā
* <u>PVN un Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts maksā par apbūves tiesībām</u>	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 27.janvārī
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



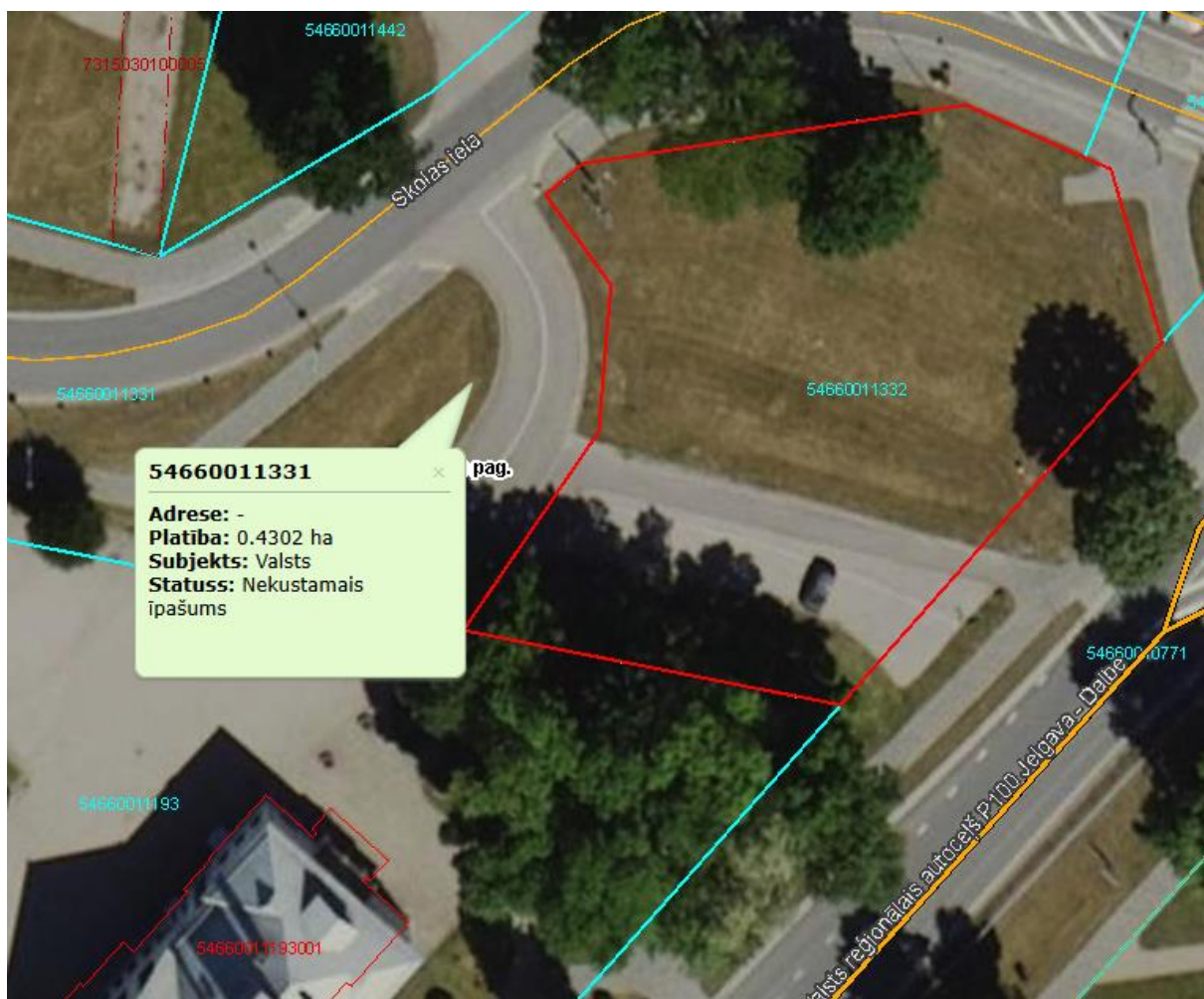
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

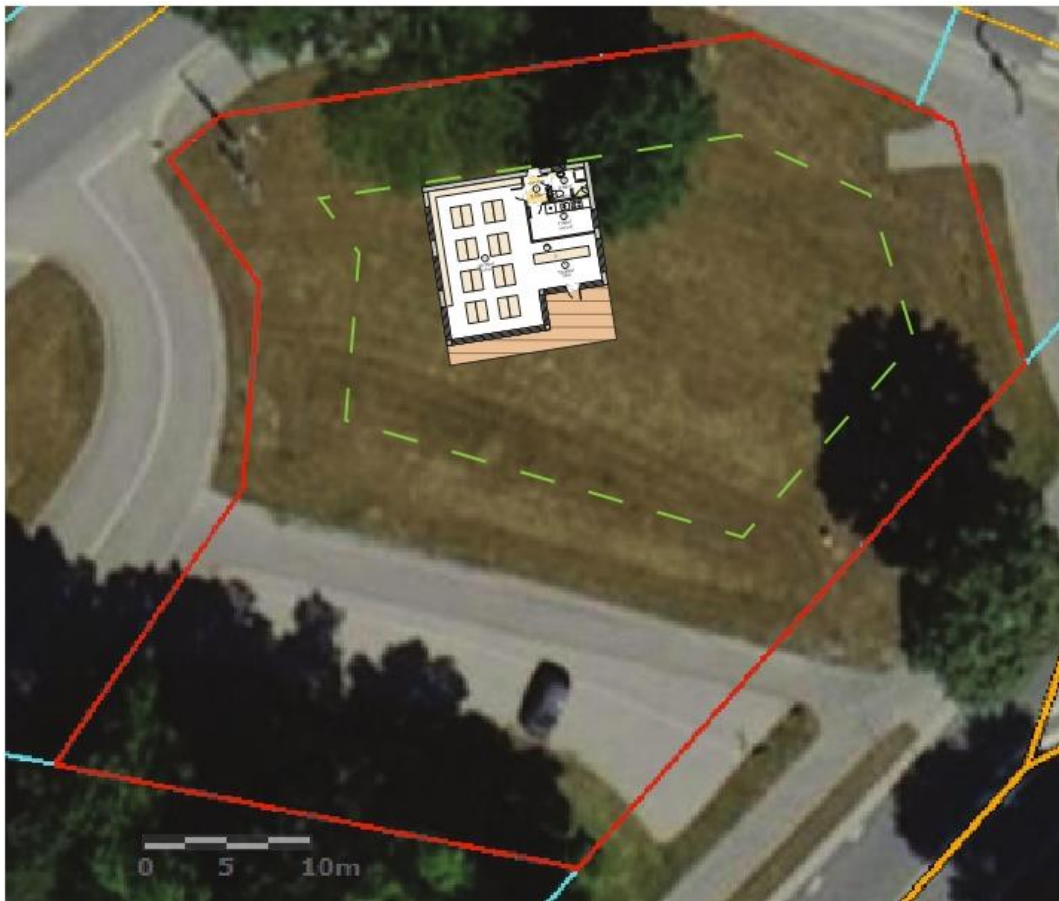
4. Piebraucamais ceļš



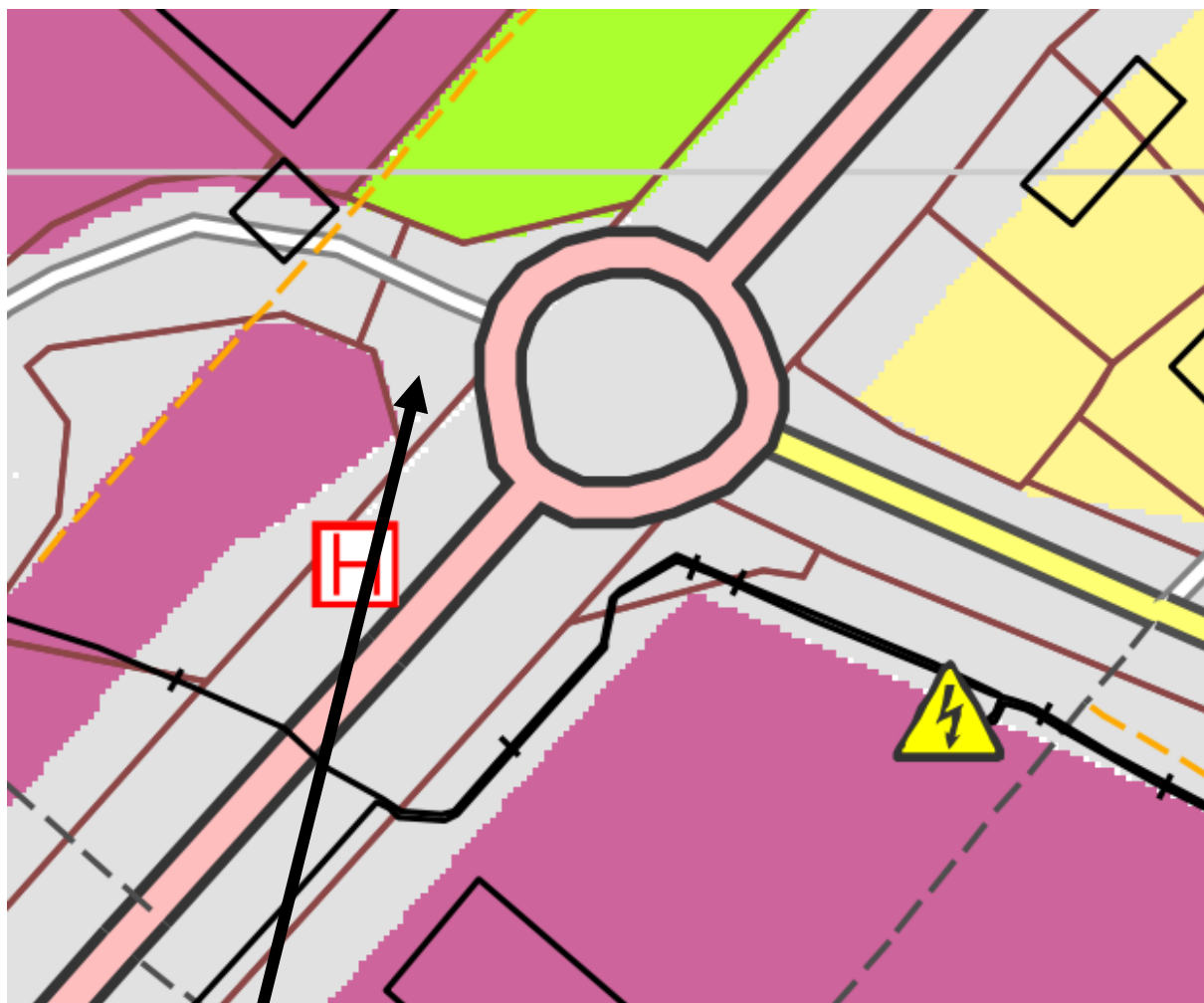
Piebraukšana pa Skolas ielu, kas pieder Jelgavas novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



6. Teritorijas plānojums



Teritorijas funkcionālais zonējums:

-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
-  Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
-  Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
-  Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
-  Publiskās apbūves teritorija (P)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
-  Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

Avots: <https://www.jelgavasnovads.lv/lv/media/5141/download?attachment>.

7. Foto attēli



Skats no Skolas ielas



Skats no Skolas ielas



Skats no Skolas ielas



Skats no Rīgas ielas



Skats no Rīgas ielas

8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta maksas par apbūves tiesībām, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt nododot apbūves tiesības "Apbūves tiesīgai" personai, kā paredz Civillikuma 1129. pants.

1129.¹ Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā.

Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību.

Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu.

1129.² Piešķirot apbūves tiesību, jānoteic zemes gabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība, noteikts apbūves tiesības termiņš, kas nedrīkst būt mazāks par desmit gadiem, kā arī maksa par apbūves tiesību un tās maksāšanas termiņi, ja apbūves tiesība piešķirta par atlīdzību. Maksa par apbūves tiesību jānoteic naudā.

Ja nav norunāts citādi, tad maksai par apbūves tiesību attiecīgi piemērojami noteikumi par nomas līgumu.

Apbūvei nepieciešamais zemes gabals tiek noteikts, ievērojot būvniecības un citu likumu prasības.

1129.³ No apbūves tiesības izrietošā lietu tiesība ir nodibināta un spēkā tikai pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemes grāmatās.

1129.⁴ Apbūves tiesības spēkā esamības laikā apbūves tiesīgajam ir pienākums kā krietnam un rūpīgam saimniekam rūpēties par apbūvei nodoto zemes gabalu un atbildēt kā īpašniekam pret visām trešajām personām.

Visas uz apbūvei nodoto zemes gabalu un uz apbūves tiesību guļošās nastas, apgrūtinājumi un tā uzturēšanai vajadzīgie izdevumi jānes apbūves tiesīgajam.

1129.⁵ Apbūves tiesību var atsavināt, kā arī apgrūtināt ar lietu tiesībām, ja tas nav noteikti aizliegts ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu. Apbūves tiesības iekļāšana notiek pēc nekustamu lietu iekļāšanas noteikumiem.

Atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu par apbūves tiesības piešķiršanu, kas ierakstīts zemes grāmatās.

1129.⁶ Zemes gabala īpašniekam ir pienākums atļaut apbūves tiesīgajam lietot apbūvei nodoto zemes gabalu, ciktāl tas nepieciešams apbūves tiesības izlietošanai, un tiesības saņemt no apbūves tiesīgā maksu, ja tāda ir noteikta.

Zemes gabala īpašniekam ir tiesība pēc apbūves tiesības izbeigšanās prasīt atlīdzināt visus zaudējumus, kurus apbūves tiesīgais viņam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto zemes gabalu.

1129.⁷ Apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis līdz ar zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējumu. Izbeidzoties apbūves tiesībai, izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, kas nodibinātas uz apbūves tiesību.

Pirms zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma apbūves tiesība izbeidzas ar:

- 1) tiesību sakritumu vienā personā;
- 2) tiesas spriedumu;
- 3) savstarpēju vienošanos.

Ja apbūves tiesība ir apgrūtināta ar lietu tiesībām par labu trešajām personām, tad, izbeidzot apbūves tiesību pirms zemes grāmatās reģistrētā apbūves tiesības termiņa notecējuma ar tiesību sakritumu vienā personā vai savstarpēju vienošanos, šīs tiesības bez šo personu piekrišanas nevar aizskart.

Avots: <https://likumi.lv/ta/id/90221-civillikums-tresa-dala-lietu-tiesibas>

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 27.janvārī**

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10. Tirgus analīze

No ekonomiskā viedokļa zeme ir kapitāls, kuram ir noteikta ekonomiskā/tirgus vērtība, un tas tāpat kā jebkurš cits kapitāls nodrošina tirgus situācijai atbilstošu ienākumu

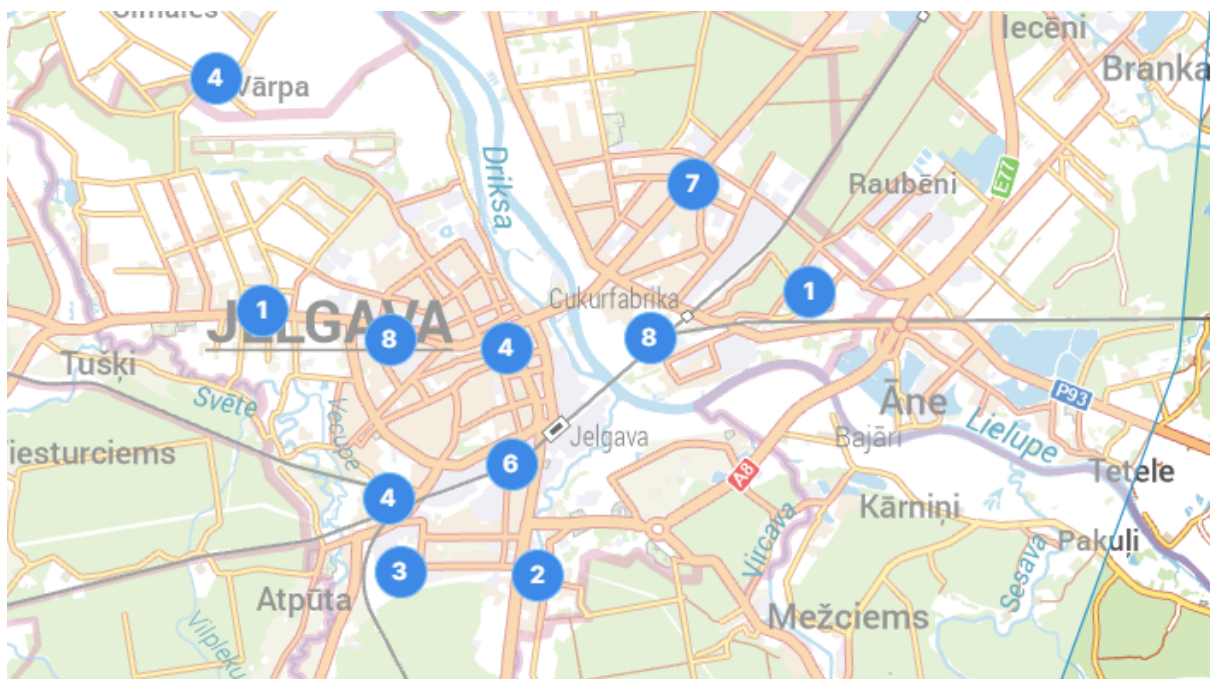
Jelgavas pilsētā un klāt pieguļošās teritorijās, situācija nekustamo īpašumu tirgū ir vērtējama kā laba – nekustamo īpašumu tirgus ir salīdzinoši aktīvs praktiski visos tā sektoros, protams, vislielākais pieprasījums ir zemesgabaliem privātmāju apbūvei un komercapbūvei.

Pēdējos divos gados tirgus Jelgavas pilsētā ir notikuši 49 darījumi ar no apbūves brīviem zemes gabaliem ražošanas, sabiedrisko un komerc objektu apbūves teritorijās.

Apbūves gabaliem, kuri atrodas pilsētā, pārdošanas cenas svārstās 20-45 EUR/m² robežās. Zemes gabaliem kas atrodas attālākās teritorijās pārdošanas cena ir 10-15 EUR/m² Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par daudz augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.

Galvenie faktori, iegādājoties apbūves gabalus, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- gājēju intensitāte;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;



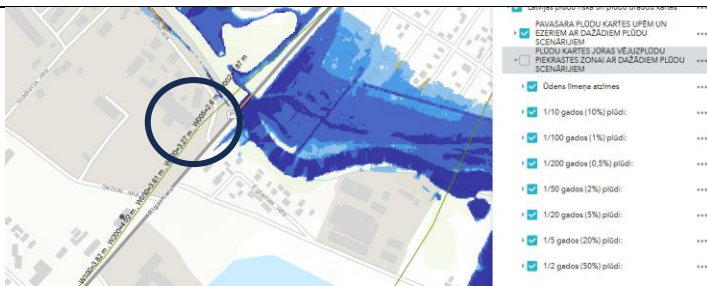
☐	Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
☐	Zeme	Zemgales prospekts 1C, Jelgava	D	28/05/2024				903	903	40 000	44
☐	Zeme	Lielā iela 33, Jelgava	D	19/01/2024				1 693	1 693	65 200	39
☐	Zeme	Loka maģistrāle 2E, Jelgava	D	13/06/2024				600	600	14 600	24
☐	Zeme	Aviācijas iela 8B, Jelgava	D	09/05/2024				1 888	1 888	45 000	24
☐	Zeme	Rīgas iela 57B, Jelgava	D	07/03/2023				2 984	2 984	70 000	23
☐	Zeme	Rīgas iela 57B, Jelgava	D	10/05/2023				2 984	2 984	65 000	22
☐	Zeme	Dambja iela 20, Jelgava	D	11/07/2024				2 786	2 786	60 500	22
☐	Zeme	Uzvaras iela 6A, Jelgava	D	06/12/2024				956	956	20 000	21
☐	Zeme	Aviācijas iela 47A, Jelgava	D	19/01/2024				10 275	10 275	211 000	21
☐	Zeme	Rūpniecības iela 45A, Jelgava	D	10/05/2024				352	352	7 000	20
☐	Zeme	Cukura iela 31, Jelgava	D	16/02/2024				4 555	4 555	79 000	17
☐	Zeme	Lietuvas šoseja 19, Jelgava	D	26/02/2024				1 955	1 955	33 500	17
☐	Zeme	Lietuvas šoseja 2C, Jelgava	D	03/04/2023				2 096	2 096	35 200	17
	Zeme	Rūpniecības iela 5A, Jelgava	D	20/03/2024				207	207	3 400	16
☐	Zeme	Rīgas iela 53B, Jelgava	D	06/03/2024				3 947	3 947	60 000	15
☐	Zeme	Kamerņu iela 9A, Jelgava	D	13/02/2023				1 301	1 301	17 000	13
☐	Zeme	Savienības iela 6F, Jelgava	D	01/11/2023				392	392	5 000	13
☐	Zeme	Savienības iela 6F, Jelgava	D	01/11/2023				392	392	5 000	13
☐	Zeme	Cukura iela 29, Jelgava	D	06/11/2023				7 866	7 866	100 000	13
☐	Zeme	Saldus iela 11D, Jelgava	D	22/03/2024				1 011	1 011	12 800	13
☐	Zeme	Romas iela 67B, Jelgava	D	03/04/2023				2 421	2 421	30 000	12
☐	Zeme	Raiņa iela 14, Jelgava	D	20/12/2023				3 435	3 435	35 000	10
☐	Zeme	Aviācijas iela 8K, Jelgava	D	04/11/2024				45	45	450	10
☐	Zeme	Ganiību iela 58B, Jelgava	D	09/05/2024				145	145	1 450	10
☐	Zeme	Ganiību iela 82E, Jelgava	D	19/11/2024				1 111	1 111	10 200	9
☐	Zeme	Tērvetes iela 81A, Jelgava	D	11/09/2023				3 473	3 473	26 000	7
☐	Zeme	Filozofu iela 74A, Jelgava	D	05/09/2023				3 131	3 131	22 820	7
	Zeme	Dambja iela 26E, Jelgava	D	28/04/2023				871	871	6 000	7

Avots: www.cenubanka.lv

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ozolnieku ciemata centrālā daļā Rīgas un Skolas ielu krustojumā
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa Skolas ielu. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu kustību maršruti, pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas netālu no īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido sabiedriskā rakstura objekti, blakus atrodas Ozolnieku ciemata kultūras nams
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

12. Zemes gabala īss apraksts

Zemes vienības daļas platība:	60 m²
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Zemes gabalu šķērso elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens,
Konfigurācija:	Daudzstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticami - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks Maz ticams: Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem

13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir daļēji **jauktas centra apbūves un transporta infrastruktūras teritrija**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

14. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai ģeometriskā vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Maksas par apbūves tiesībām tiek noteikta % no novērtējamā ģeometriskā tirgus vērtības, nosakot ģeometriskā tirgus vērtību tiek izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā ģeometriskā tirgus vērtību.

15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem ģeometriem tirgū, cenas, kuras pieprasa ģeometnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie ģeometriskā pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs ģeometriskā vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par ģeometriskā iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga ģeometriskā iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktiskos apstākļus un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā ģeometriskā tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

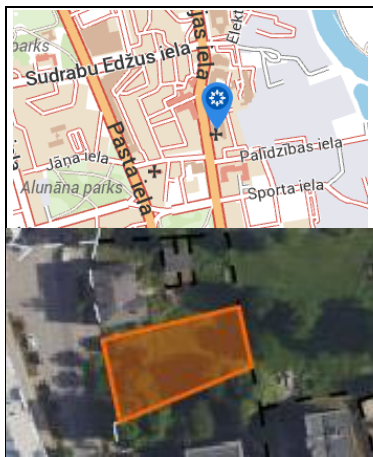
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo ģeometriskā un salīdzināmiem ģeometriem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

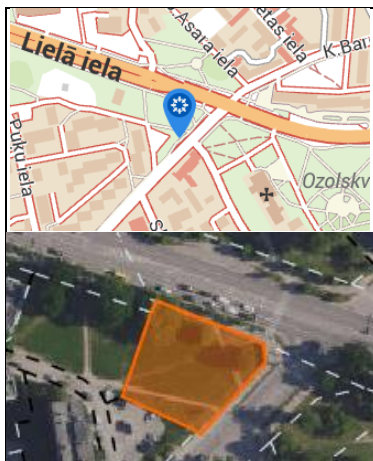
Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25 – daudz sliktāks.

16. Salīdzināmo objektu īss apraksts

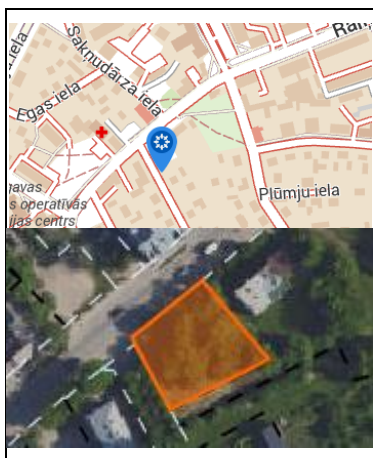
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Zemgales prospekts 1C, Jelgava
	Kopējā platība:	903 m²
	Inženierkomunikācijas:	Centralizēts ūdensvads, kanalizācija, elektrība
	Konfigurācija:	Četrstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	28/05/2024
	Cena:	40 000,- EUR
	Piezīmes:	Publiskas apbūves teritorija

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Lielā iela 33, Jelgava
	Kopējā platība:	1693 m²
	Inženierkomunikācijas:	Centralizēts ūdensvads, kanalizācija, elektrība
	Konfigurācija:	Četrstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	19/01/2024
	Cena:	65 200,- EUR
	Piezīmes:	Publiskas apbūves teritorija

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Raiņa iela 33B, Jelgava
	Kopējā platība:	1000 m²
	Inženierkomunikācijas:	Centralizēts ūdensvads, kanalizācija, elektrība
	Konfigurācija:	Četrstūra forma
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Pārdošanas datums:	11/05/2022
	Cena:	35 000,- EUR
	Piezīmes:	Publiskas apbūves teritorija

17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	40000			65200			35000		
Platība, m2	60	903			1693			1000		
Cena par m2, EUR	---	44.3			38.51			35		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	28.05.2024	0%	0	19.01.2024	0%	0	11.05.2022	5%	1.75
Koriģējamā vērtība:	---	44.3			38.51			36.75		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-2.22	Nedaudz labāks	-5%	-1.93	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtnē apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Lielāks	5%	2.22	Nedaudz lielāks	5%	1.93	Atbilst	5%	1.84
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par m2, EUR		44.3	0%	0	38.51	0%	0	38.59	5%	1.84
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	40.00									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	2400									

18. Nomas maksas likmes noteikšana

Nomas maksas likme tiek noteikta balstoties uz kapitalizācijas likmes noteikšanas pamatprincipiem. Nomas maksas likme (izteikta procentu veidā) atspoguļo iespējamo kapitāla atdeves likmi ģpašuma vērtību ieguldot alternatīvos ieguldījumos ar līdzīgu riska līmeni.

Ekspertu metode jeb komulatīvā, kur likmes noteikšanai par pamatu tiek ņemta bezriskā likme, kurai tiek pieskaitīti nekustamā ģpašuma nozares un konkrēta ģpašuma, tirgus pieprasījuma/piedāvājuma, ienesīguma, pārvaldīšanas un likviditātes riski.

Bezriskā likme – tiek izmantota kā diskonta likmes bāze, kurai tiek pievienotas pārējās diskonta likmes sastāvdaļas. Likmes lieluma izvēlei var ņemt Latvijas, Eiropas vai visā pasaulē atzītas bezriskā likmes. Ja tiek izmantotas Eiropā vai pasaulē atzītas bezriskā likmes, tad ir jāpievieno riska prēmija, kas atbilst konkrēti Latvijas situācijai. Valsts emitētās obligācijas ir zema riska ieguldījums, kas nodrošina gan iegādāto obligāciju nominālvērtības, gan iepriekš noteiktu ieņēmumu saņemšanu, ja ieguldījums tiek noturēts līdz obligāciju dzēšanas datumam. Bezriskā likme nosaka minimālo investīciju kompensāciju noteiktā objektā.

Nozares riska prēmija, ģpašumam piemītošais risks – visām investīcijām, izņemot bezriskā likmi, piemīt savs noteikts risks, kura lielums ir atkarīgs no novērtējamā nekustamā ģpašuma tipa. Jo lielāks ir risks, jo lielākai ir jābūt riska prēmijai.

Finanšu līdzekļu ieguldījumu pārvaldīšanas risks – jo riskantākas un sarežģītākas ir investīcijas, jo nepieciešama to kompetentāka pārvaldīšana. Ar pārvaldīšanas risku šeit netiek saprasta nekustamā ģpašuma pārvaldīšana, bet tieši investīciju pārvaldīšanu.

Likviditātes risks – atkarīga no apstākļa cik ātri ir iespējams nekustamo ģpašumu pārvērst naudas izteiksmē. Novērtējamais ģpašums pats par sevi ir nelikvīds ģpašuma veids, taču katram nekustamā ģpašuma tipam un gadījumam ir savs noteikts realizācijas termiņš, kurš būtībā arī nosaka šīs prēmijas lielumu.

<u>Ekspertu metode</u>	
Riski	Riska ietekme, %
Bezriskā likme	3,04%*
Nozares riska prēmija, ģpašumam piemītošais risks	0,50%
Finanšu līdzekļu ieguldījumu pārvaldīšanas risks	0,10%
Likviditātes, uzturēšanas risks	2,00%
Risku ietekme KOPĀ:	5,70%
Nomas maksas likme:	11,34%

Šajā gadījumā analizējot visus rādītājus nomas likme tiek noteikta 11,34 % apmērā.

* <https://shorturl.at/vgwRc>, Long-term interest rate for convergence purposes - 10 years maturity, denominated in Euro - Latvia, Latvia, Monthly, dati par 12/2024

19. Iegūtā vērtība

Noteiktā īpašuma vērtība	2 400	EUR
Nomas maksas likme	11,34%	
Noteiktā maksas par apbūves tiesībām, kopā	272.16	EUR/gadā

Nekustamā īpašuma maksa par apbūves tiesībām* apskates datumā noapaļojot ir:

272.16 EUR/gadā (Divi simti septiņdesmit divi euro 16 centi gadā)	4.54 EUR m ² /gadā
--	-------------------------------

* PVN un Nekustamā īpašuma nodoklis nav iekļauts maksā par apbūves tiesībām.

20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plānu kopija
- Jelgavas novada domes lēmuma kopija
- Būves novietnes shēma

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodaļuma noraksta kopija
- Zemes robežu plānu kopija
- Jelgavas novada domes lēmuma kopija
- Būves novietnes shēma
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

ZEMGALES RAJONA TIESA**Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000604317****Kadastra numurs: 5466 001 1356****Nosaukums: Rīgas iela 23A****Adrese: Ozolnieku pag., Jelgavas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54660011332).		1906 m ²
1.2.	Zemes vienības daļa 0.1148 ha platībā atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000453241.		
1.3.	Zemes vienības daļa 0.0032 ha platībā atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000571870.		
1.4.	Zemes vienības daļa 0.0726 ha platībā atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000532450.		
<i>Žurn. Nr. 300005189311, lēmums 10.09.2020, tiesnese Sandra Breča</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ozolnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001623310.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 5.augusta nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma atdalīšanai.		
<i>Žurn. Nr. 300005189311, lēmums 10.09.2020, tiesnese Sandra Breča</i>			
2.1.	Persona: Ozolnieku novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90001623310. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
2.3.	Pamats: 2022.gada 27.maija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums.		
<i>Žurn. Nr. 300005615569, lēmums 09.06.2022, tiesnese Evita Sietniece</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
<i>Nav ierakstu</i>			

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5466 001 1332

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ozolnieku novada Būvvaldes 2019.gada 8.marta Lēmumu Nr.14.16/30/2019 "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu".

Zemes vienība izveidota, zemes vienību ar kadastra apzīmējumiem 54660010899, 54660010777, 54660010756, 54660010812 un 54660010832 robežu pārplānošanas rezultātā, kur:

no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54660010899 nodalīta zemes platība 0.1148 ha;

no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54660010777 nodalīta zemes platība 0.0726 ha;

no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54660010832 nodalīta zemes platība 0.0032 ha.

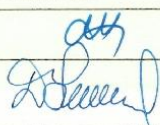
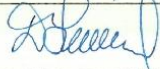
Robežas uzmērītas 2019.gada 28.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1906 ha



Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Ģeometrs" reģ. Nr. 43063011317,
Jelgava, Akadēmijas iela 19 - 127, LV-3001, Tālrunis: 63021434, Objekta ID Nr. A316/2018

SIA "Ģeometrs" Valdes loceklis		Andris Mazkalniņš	28.06.2019
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ozolnieku novada domes priekšsēdētājs Dainis Liepiņš	25.09.2019

Mēroga koeficients 0.999602

Z



no A līdz B: 5466 001 1331;
no B līdz C: 5466 001 1338;
no C līdz D: 5466 001 0771;
no D līdz A: 5466 001 1193 - Rīgas iela 23.

Zemes vienības platība 0.1906 ha



28.06.2019

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5466 001 1332

Situācijas elementi uzmēriti 2019.gada 28.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1906 ha



Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "Ģeometrs" reģ. Nr. 43063011317,
Jelgava, Akadēmijas iela 19 - 127, LV-3001, Tālrunis: 63021434, Objekta ID Nr. A316/2018

SIA "Ģeometrs" Valdes loceklis		Andris Mazkalniņš	28.06.2019
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ozolnieku novada domes priekšsēdētājs Dainis Liepiņš	25.09.2019

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA														
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	t. sk.		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.1906	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.1906	—	—

Plāna mērogs 1:500

Māris Lillais (sertifikāta Nr.AB0000000031, derīgs no 13.11.2010. līdz 12.11.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru Kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		Māris Lillais	28.06.2019
---	--	---------------	------------

LATVIJAS REPUBLIKA
APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz septiņām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5466 001 1332

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0415 ha
2.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0035 ha
3.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0036 ha
4.	7312030100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija - 0.1617 ha
5.	7312080101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem - 0.0072 ha
6.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0353 ha
7.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju - 0.0292 ha
8.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju - 0.0008 ha
9.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju - 0.0213 ha
10.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju - 0.0011 ha
11.	7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmavu grūti - 0.0007 ha
12.	7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmavu grūti - 0.0007 ha
13.	7312040700 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmavu grūti - 0.0007 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2019.gada 28.jūnijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1906 ha



Zemes kadastrālās uzmēršanas darbus veica SIA "Geometrs" reģ. Nr. 43063011317,

Jelgava, Akadēmijas iela 19 - 127, LV-3001, Tālr.: 63021434, Objekta ID Nr. A316/2018

1.lapa no 7

Saskaņoja: Ozolnieku novada pašvaldības zemes ierīcības inženieris	(paraksts)	Antra Plotņikova	24.09.2019
SIA "Geometrs" Valdes loceklis		Andris Mazkalniņš	28.06.2019
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmēršanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ozolnieku novada domes priekšsēdētājs Dainis Liepiņš	25.09.2019



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: dome@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 31/2024

LĒMUMS

Jelgavā

2024.gada 27.novembrī

Nr. 9

Par zemes vienības daļas nodošanu apbūves tiesībai
(Rīgas iela 23A, Ozolniekos, Ozolnieku pag.)

Izskatot SIA "Miķelītis" 2024. gada 6. marta iesniegumu (reģ. Nr. JNP/3-19.1/24/148) par atļauju izbūvēt moduļa tipa ēku – ziedu tirdzniecības kiosku uz Jelgavas novada pašvaldībai piederošas zemes vienības Rīgas ielā 23A, Ozolniekos, Ozolnieku pagastā, Jelgavas novadā, konstatēts:

- 1) nekustamais īpašums ar kadastra numuru 54660011356, Rīgas iela 23A, Ozolniekos, Ozolnieku pagasts, kura sastāvā ietilpst zemes vienība 0,1906 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54660011332, reģistrēts Ozolnieku pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000604317 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda;
- 2) saskaņā ar Ozolnieku novada teritorijas plānojumu, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 54660011332 "Rīgas iela 23A" noteiktas divas funkcionālās zonas: Jauktas centra apbūves teritorija (JC) un Transporta infrastruktūras teritorijas (TR) – abās funkcionālajās zonās ir pieļaujama tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve;
- 3) atbilstoši Augstas detalizācijas topogrāfiskās informācijas datubāzes datiem, zemes vienību šķērso ļoti daudz inženiertīkli – siltumtrase, kanalizācijas, ūdens tīkli, sakaru kabeļi, vidēja spiediena gāzes vads, ielas apgaismojums un veicot būvniecību visiem inženiertīkliem ir jāievēro aizsargjosla, tādēļ moduļa tipa ēku ir iespējams izvietot 60 m² platībā;
- 4) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas datiem, zemes vienībai noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – *"zeme dzelzceļa infrastruktūrās zemes nodaļuma joslā un ceļu zemes nodaļuma joslā"* (NĪLM kods 1101);
- 5) zemes vienība tiek uzturēta kā zaļā zona iepretim Ozolnieku Tautas namam;
- 6) atbilstoši 168. ierakstam Jelgavas novada investīciju plānā 2024. – 2029. gadam, turpmākajā laika periodā plānota teritorijas starp Rīgas ielas rotācijas apli un Meliorācijas ielu labiekārtošana, kas ietver metu projekta izstrādi un būvniecību teritorijas labiekārtošanai ar mērķi uzlabot teritorijas vizuālo izskatu, sakārtot stāvvietas un gājēju ceļus, koku audzes, labiekārtot ielu tirdzniecības vietu. Minētajā teritorijā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 54660011332 "Rīgas iela 23A";
- 7) saskaņā ar Ministru kabineta 2018. gada 19. jūnija noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 77.punktu, apbūves tiesības pretendents nosakāms izsolē;
- 8) pamatojoties uz Civillikuma lietu tiesību trešo "A" nodaļu (1129.¹ - 1129.⁹pants) un grozījumiem likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"

14.pantā, no 2017.gada 1.janvāra veikt būvniecību uz citai personai piederošas zemes drīkst tikai gadījumā, kad tiek celta nedzīvojama ēka vai inženierbūve un zemes īpašnieks būvētajam ir piešķīris apbūves tiesību uz ne mazāk kā 10 gadiem;

- 9) Civillikuma 1129.⁹ pants paredz, ka uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu. Zemes gabala īpašnieks uz apbūves tiesības pamata uzcelto nedzīvojamo ēku (inženierbūvi) iegūst īpašumā bez atlīdzības, ja vien atlīdzība apbūves tiesīgajam nav noteikta līgumā par apbūves tiesības piešķiršanu;
- 10) Civillikuma 1129.³ pants paredz, ka apbūves tiesība kā lietu tiesība stājas spēkā pēc apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā, līdz ar to pēc apbūves tiesības līguma noslēgšanas jāsigatavo nostiprinājuma lūgums par apbūves tiesības ierakstīšanu zemesgrāmatā.

Pamatojoties uz Civillikuma lietu tiesību trešo "A" nodaļu (1129.¹ - 1129.⁹ pants), likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14.pantu, Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas finanšu līdzekļu un mantas izšķērdēšanas novēršanas likuma 3.pantu, Ministru kabineta 2018.gada 19.jūnija noteikumu Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" 76., 77.punktu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 8 balsis (Andris Ozoliņš, Dainis Liepiņš, Emīls Dobrājs, Juris Lavenieks, Juris Razzivins, Madars Lasmanis, Pēteris Veļeckis, Vidmants Rinkuns);

PRET – nav;

ATTURAS – 7 balsis (Dina Tauriņa, Gundars Liepa, Irina Dolgova, Jānis Kažotnieks, Jānis Počs, Oskars Cīrulis, Uldis Ainārs),

nolemj:

1. Piešķirt apbūves tiesību uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54660011332 daļu 60 m² platībā, Rīgas iela 23A, Ozolniekos, Ozolnieku pagastā, Jelgavas novadā, ievērojot nosacījumus:
 - 1.1. Apbūves tiesību ieguvējs tiek noteikts elektroniskā izsolē;
 - 1.2. Pieļaujamais apbūves veids – moduļu tipa ēka;
 - 1.3. Pieļaujamā darbība apbūves tiesības termiņa laikā – uzņēmējdarbība (ziedu, dāvanu, suvenīru tirdzniecība vai kafejnīca);
 - 1.4. Apbūves tiesības termiņš 10 gadi ar tiesībām to pagarināt;
 - 1.5. Piešķirtās apbūves tiesības ir spēkā ar nosacījumu, ka būve tiek nodota ekspluatācijā Jelgavas novada Būvvaldē ne vēlāk kā 2 (divu) gadu laikā no apbūves tiesību piešķiršanas dienas.
2. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei pieaicināt sertificētu vērtētāju apbūves tiesībai paredzētās zemes vienības daļas maksas noteikšanai un organizēt apbūves tiesību reģistrāciju zemesgrāmatā.
3. Uzdot Nomas un apbūves tiesību izsoļu komisijai organizēt izsoli.

Domes priekšsēdētājs (paraksts)

U.Ainārs

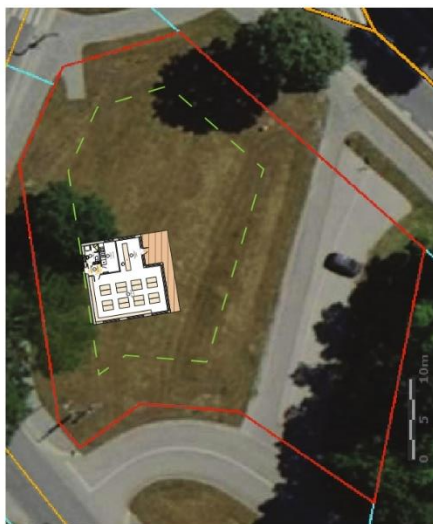
NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede

Jelgavā, 2024.gada 29.novembrī



I.Skvirecka



	Projekts: RT Timber		Datums:
	Projekts veids: Valdis Liepa	Lapas saturs: Generālpilns	Mērogs: 1:500
	Arhitekts: Valdis Liepa	Objekts: Ziedu veikals	Stadija: BP
	Darītājs: Ansis Liepa	Adrese: Ozolnieki	Lapa nr.: GP - 1
Atbildīgā projektanta adrese: Garozas iela 71, Jelgava LV-3002, tālrunis 26674698, "Latvianairline" K. reģ. nr. 53602208711, b.kom.nr. 12122			

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

STA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

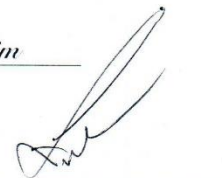
2020. gada 22. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe
LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja




V. Žuromskis
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 860600935**



Līguma darbības periods

No **04.08.2024** plkst. 00:00 līdz **03.08.2025** plkst. 23:59

Noslēgšanas datums: 22.07.2024

Retroaktīvais datums: **04.08.2021**

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

Bankas rekviziti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda
polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;

Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.03](#)

[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)

[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)

[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)

[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

**Apdrošināšanas produkta
informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☒
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☒
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☒
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☒
Tiesāšanas izdevumi	☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☒ tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertizes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītimo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 2 no 3



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 15. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559