

Nekustamā īpašuma



Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldībai

2025.gada 31.jūlijā

Par nekustamā īpašuma

Oglišu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

tirgus vērtības aprēķināšanu

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 tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala** ar kopējo platību **15.2242 ha**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vircavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000582871** ar kadastra Nr. **5492 004 0256**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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 24.jūlijā**.

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

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

131 800,- EUR**(Viens simts trīsdesmit viens tūkstošis astoņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, 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**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.
Kadastra Nr.:		5492 004 0256
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000582871
Kopējā platība:		15.2242 ha
Zemes sadalījums:		15.2242 ha, t.sk.: - LIZ – 14.9628 ha; - Zem ēkām – 0,1756 ha; - Zem ceļiem – 0,0501ha; - Pārējās zemes – 0,0357 ha.
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		70 balles
Esošais izmantošanas veids:		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtējuma pasūtītājs:		Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	- Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. 5.1909 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0,0805 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0597 ha - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap citu ģeodēziskā tīkla punktu. 0.0053 ha Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.	
Tirgus vērtība:		131 800,- EUR (Viens simts trīsdesmit viens tūkstošis astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 24.jūlijā
Piezīmes:		

Novērtējamais īpašums: Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

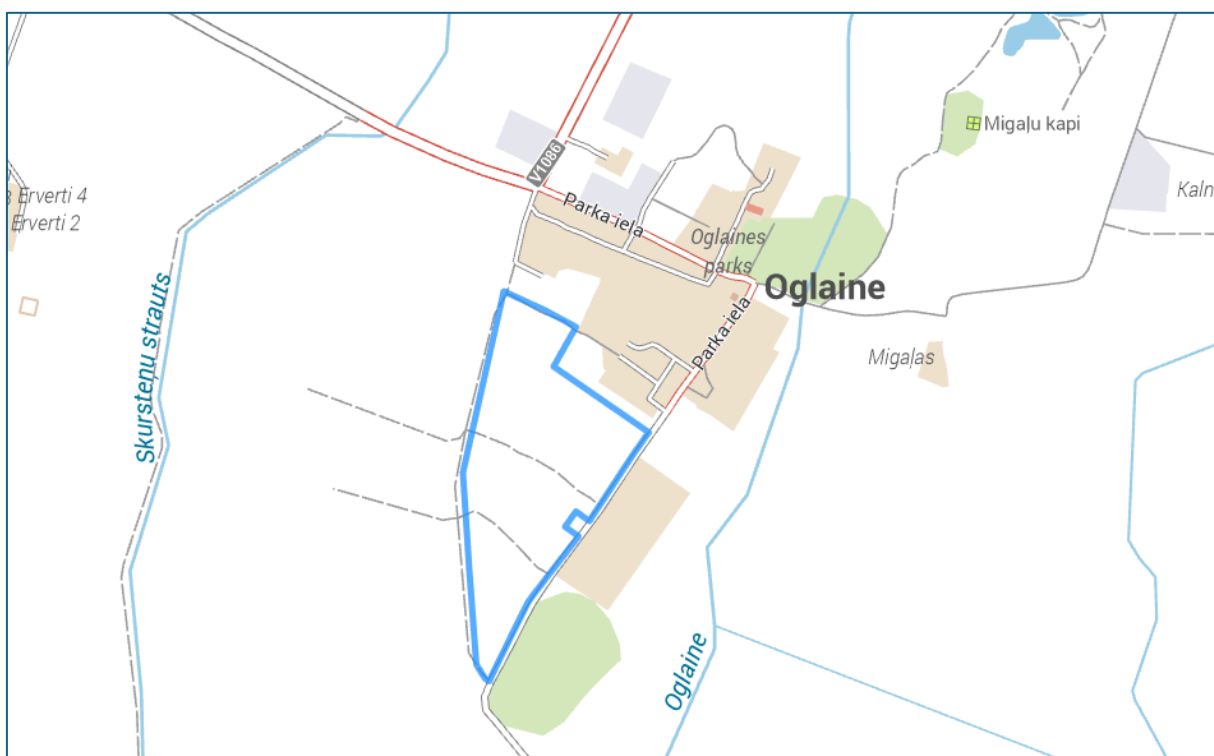
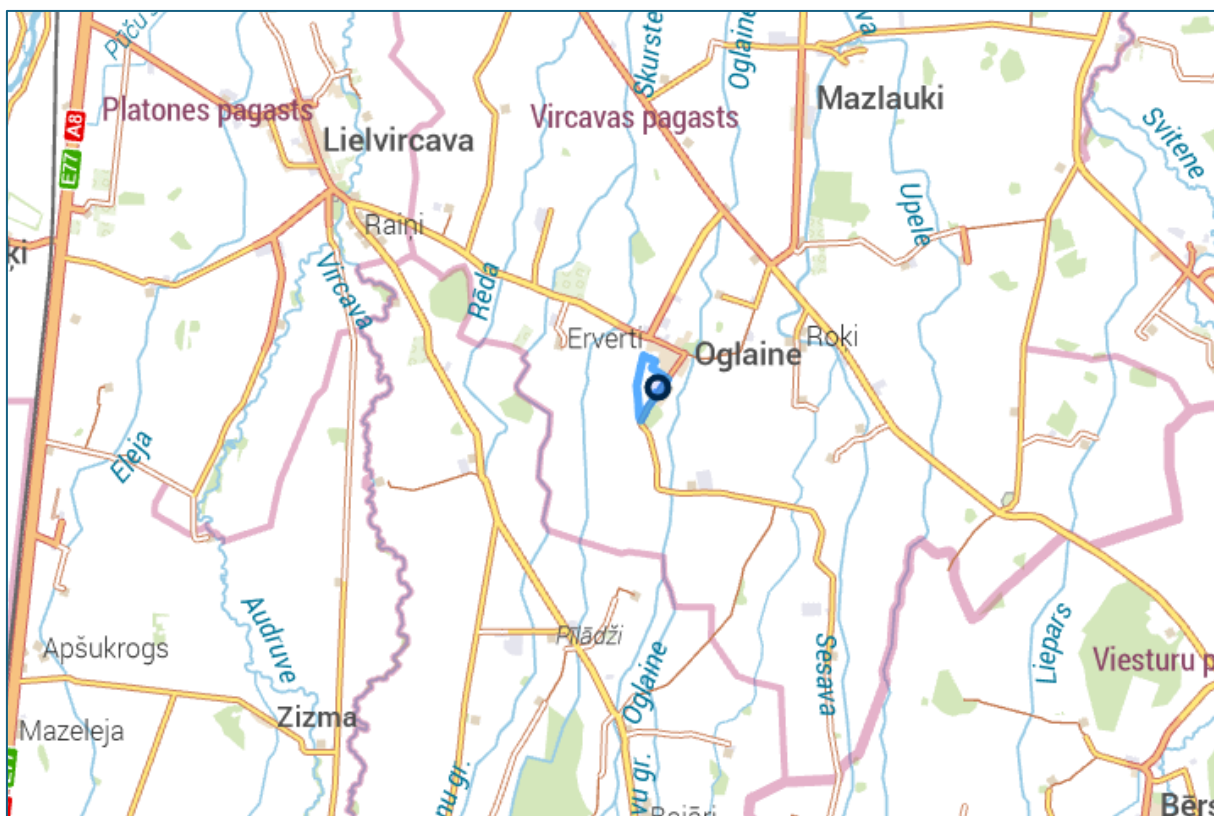
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Zemes gabala izvietojums apkārtnē

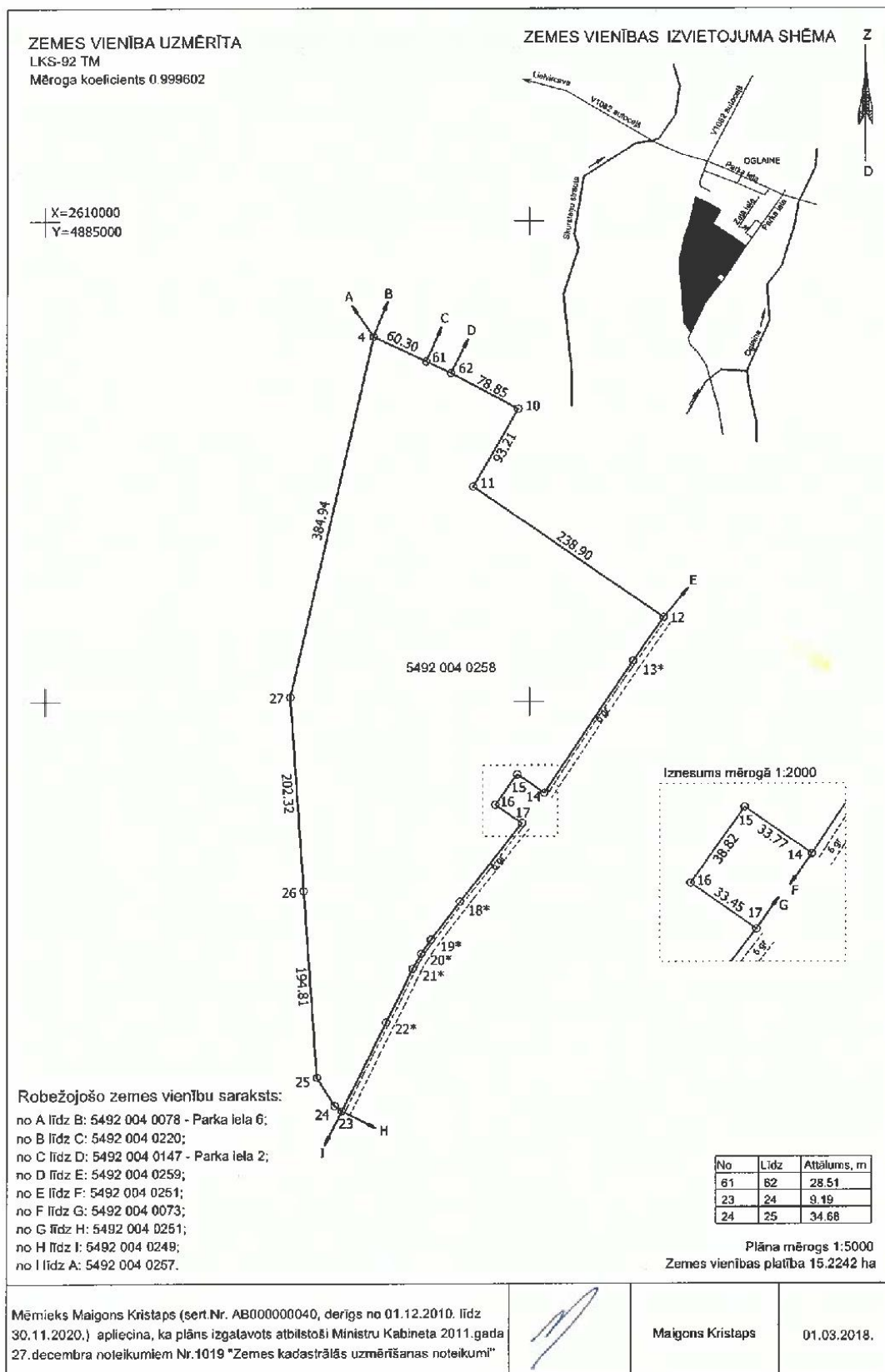


- Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

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

Novērtējamais īpašums: Ogļišu lauks, Virčavas pag., Jelgavas nov.

Zemes gabala robežu plāns



Novērtējamais īpašums: Oglīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Ogļīšu lauks, Vircavas pag., Jelgavas nov.