

Nekustamā īpašuma



Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldībai

2025.gada 31.jūlijā

Par nekustamā īpašuma
Strauti, 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 **72.1 ha**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vircavas pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000578756** 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:

624 000,- EUR
(Seši simti divdesmit četri tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām 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

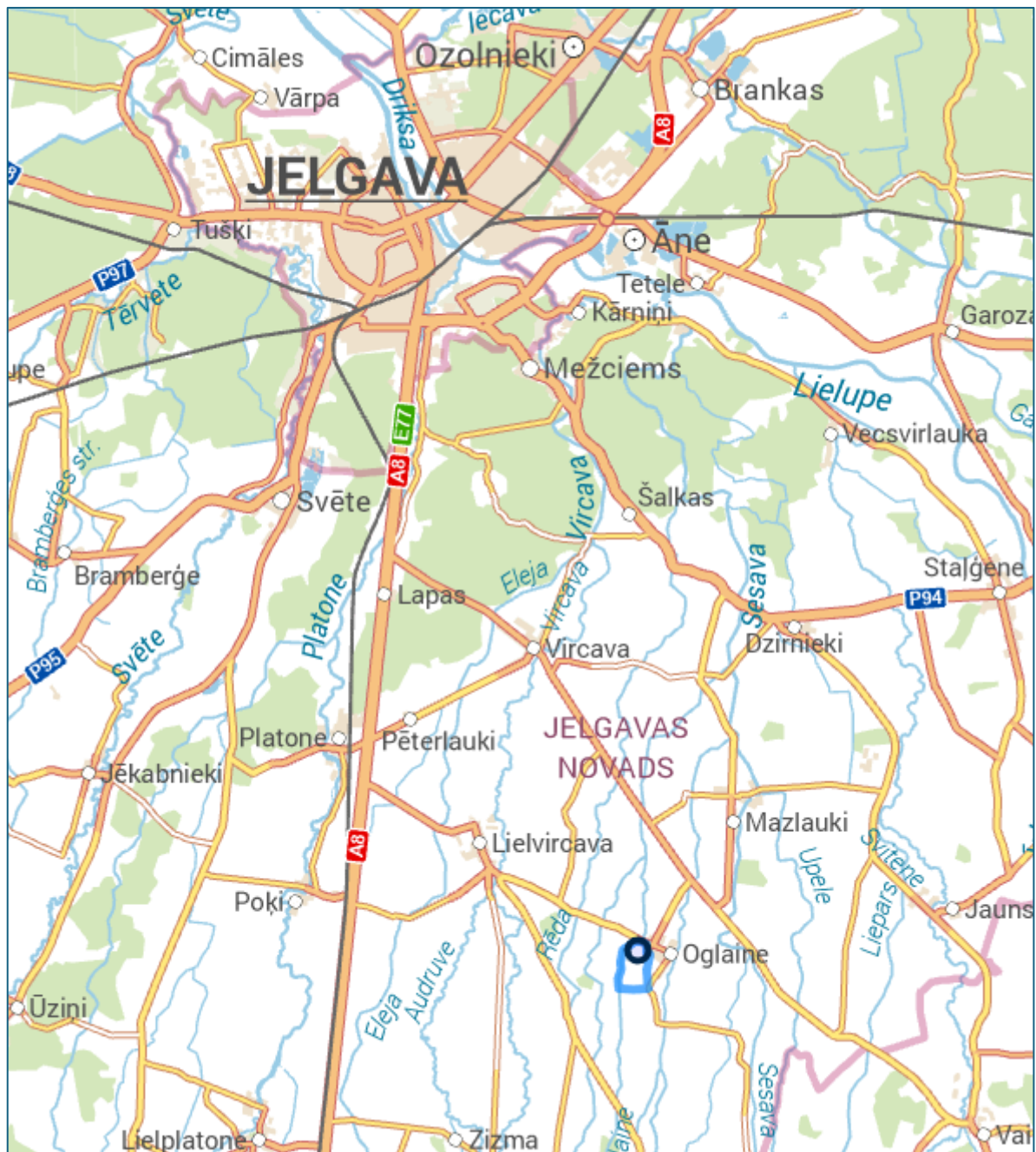
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.	
Kadastra Nr.:		5492 004 0255	
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Vircavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000578756	
Kopējā platība:		72.1 ha	
Zemes sadalījums:		72.1 ha, t.sk.: • LIZ – 71.33 ha; • Zem ūdeņiem – 0,74 ha; • Zem ceļiem – 0,01 ha; • Pārējās zemes – 0,02 ha.	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		68 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 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos 7.26 ha • Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos. 0.52 ha • Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.36 ha • Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 2,61 ha • Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.12 ha • Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.89 ha • Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 1.14 ha • Atzīme - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs. 1,46 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:		624 000,- EUR (Seši simti divdesmit četri tūkstoši euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 24.jūlijā	
Piezīmes:			

Novērtējamais īpašums: Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.

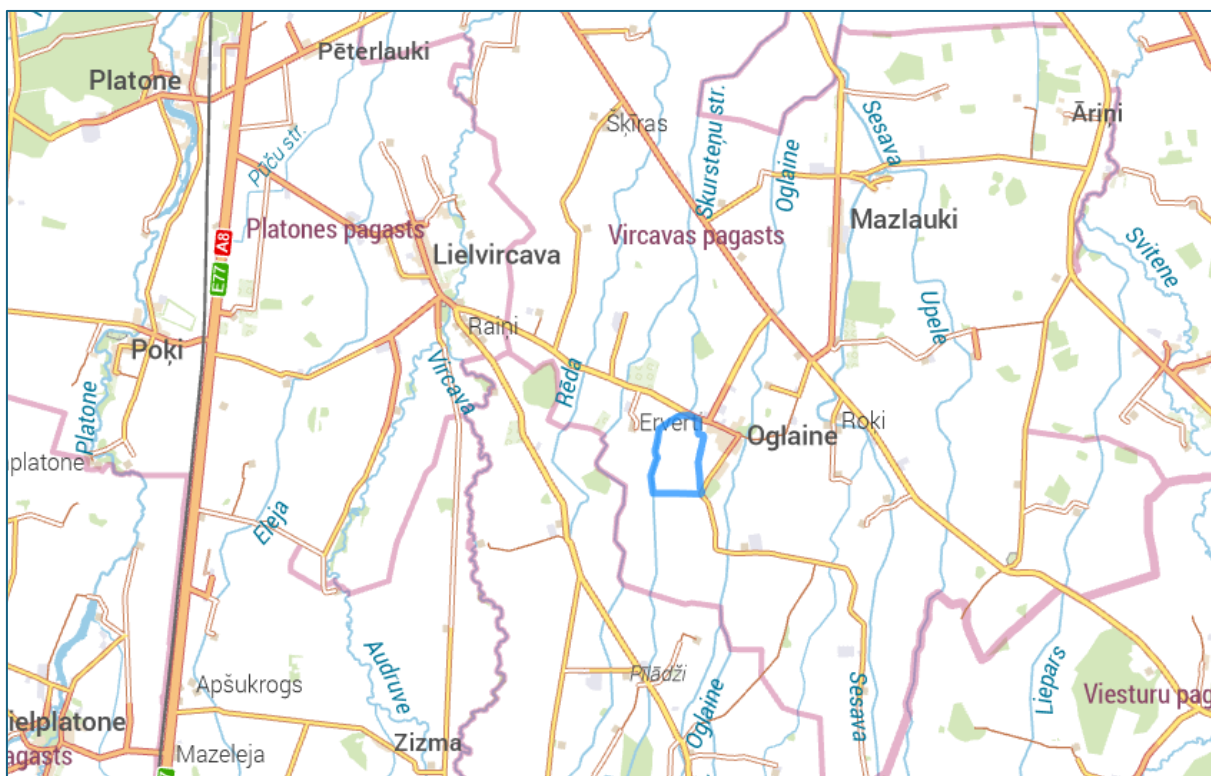
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Strauti, Virčavas pag., Jelgavas nov.

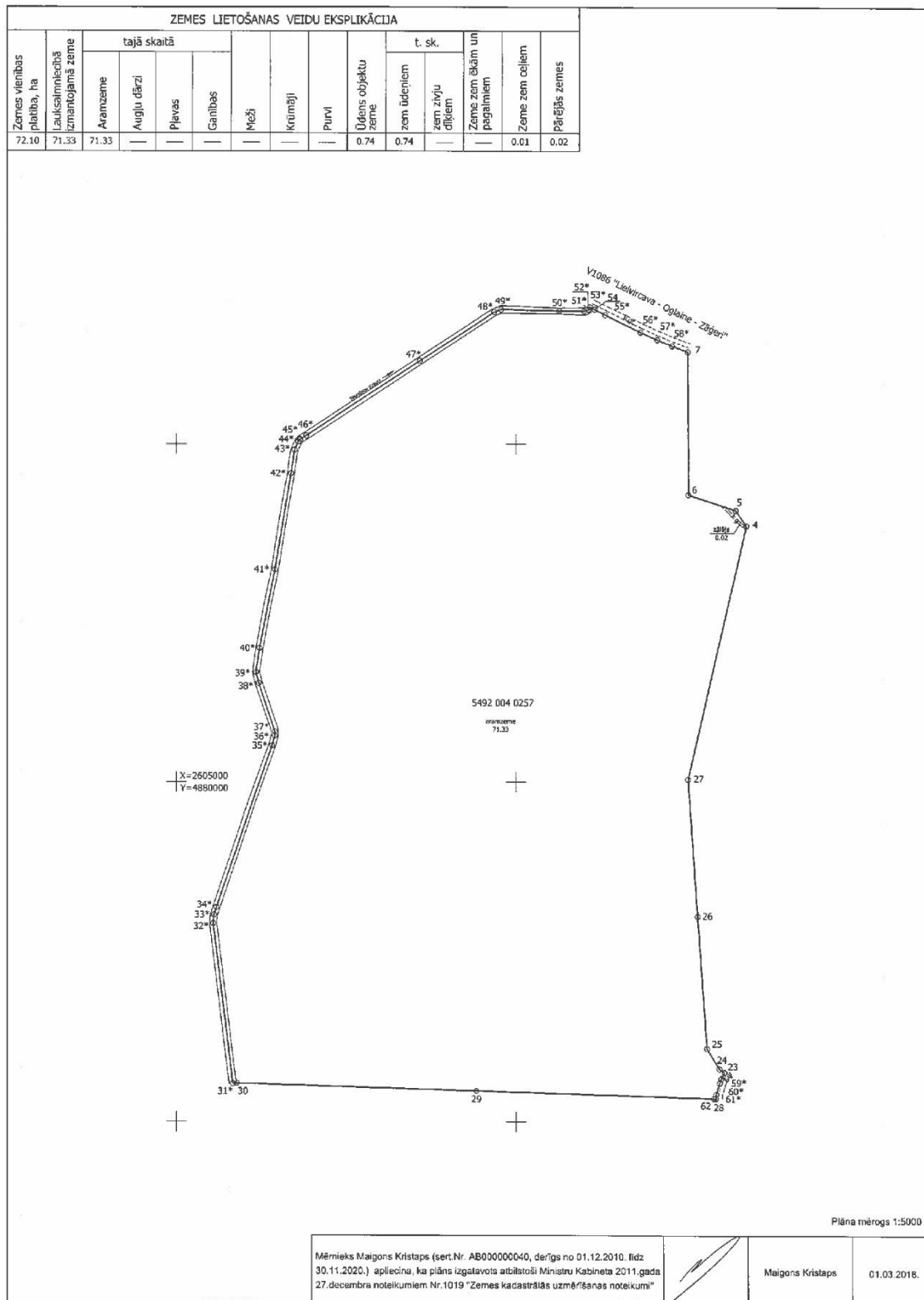
Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Zemes gabala robežu plāns



Novērtējamais īpašums: Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.

Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Strauti, Vircavas pag., Jelgavas nov.