

Nekustamā īpašuma



**Zemgales iela 2, Sesava,
Sesavas pag., Jelgavas nov.**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldība

2025.gada 22.oktobrī

Par nekustamā īpašuma

Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas 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 1418 m²** platībā un **būves (veikals) ar 493.9 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 276** ar kadastra Nr. **5474 005 0028**. *Nekustamam īpašumam ir piesaistīts dienas centra rekonstrukcijas projekts 526,69 m² platībā.*

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 08.oktobrī**.

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:

34 700,- EUR**(Trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošas 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

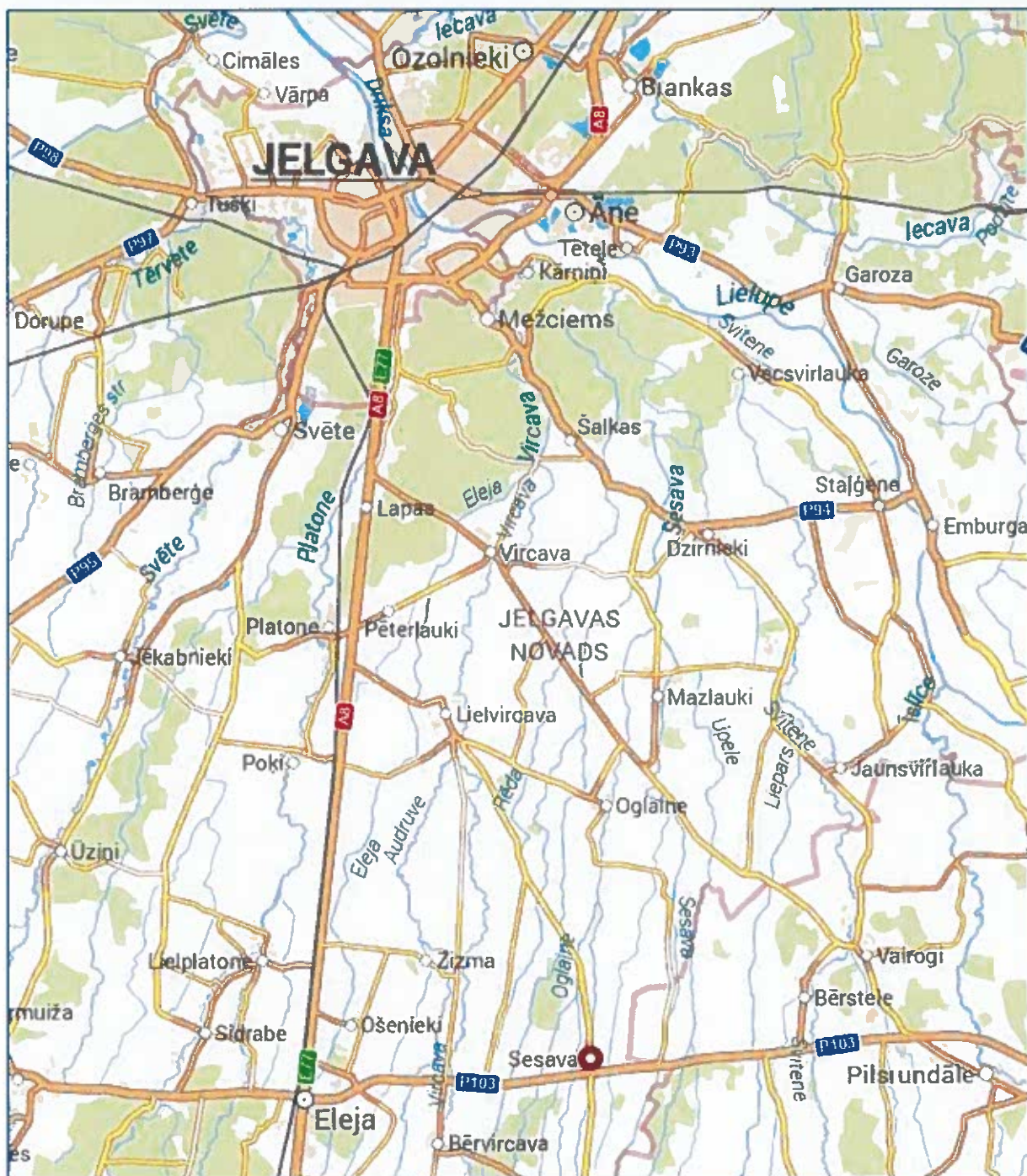
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Neapdzīvojamā ēka Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.
Kadastra Nr.:	5474 005 0028
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 276
Zemes platība:	1418 m²
Ēkas platība:	526,69 m²
Esošais izmantošanas veids:	Veikala ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	34 700,- EUR (Trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 08.oktobrī
Piezīmes:	Apskates datumā piesaistītā projekta ietvaros ir uzsākta ēkas rekonstrukcija, kā rezultātā Zemesgrāmatā un VZD kadastra reģistrā esošā ēka ir demontēta un tās vietā ir sāktas jaunas ēkas būvniecība

2. Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

3. Situācijas plāns



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

4. Piebraucamais ceļš



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

Piebraukšana pa Zemgales ielu, kas pieder Latvijas valstij, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Novērtējamais īpašums: Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

6. Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Zemgales iela 2, Sesava, Sesavas pag., Jelgavas nov.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES VIENĪBAS ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5474 005 0028

Adrese: "Atmodas", Sesava, Sesavas pagasts, Jelgavas rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Jelgavas rajona Sesavas pagasta padomes 2009.gada 17.marta lēmumu (sēdes protokols Nr.3) "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu" un zemes ierīcības projektu, apstiprināts Sesavas pagasta padomē 2009.gada 23.martā.

No zemes vienības nodalīts zemesgabals ar platību 0.0633 ha, kas pievienots zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0062

Zemes vienībai pievienots zemesgabals ar platību 0.0082 ha, kas nodalīts no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5474 005 0028

Robežas un apvidus objekti uzņemti 2009.gada 26.aprīlī.

Apgrūtinājumu saraksts.

1.	02050101 - aizsarggaisma teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemciem tālāri pilsētu iztikas teritorijā līdz 20 kilovoltiem - 0.0265 ha pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)
4.	020502 - aizsarggaisma teritorija gar elektrisko tīklu sabiedrībai - 0.0050 ha pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)
3.	02050303 - aizsarggaisma teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļu - 0.0680 ha pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)
4.	02050303 - aizsarggaisma teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldības autoceļu - 0.1048 ha pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)
5.	020401 - aizsarggaisma teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0249 ha pamatojoties uz zemes ierīcības projektu (apstiprināts Sesavas pagasta padomē 23.03.2009.)

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2009.gada 21.aprīlī.

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.1418 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica VSIA "Latvijas Valsts mērnīeks", licence Nr.145.

izsniegta 16.11.2006., reģ.Nr.40003783960, Strēlnieku iela 1-8, Rīga, LV-1010

Jelgavas birojs, Akadēmijas iela 19-910, Jelgava, LV-3001



VSIA "Latvijas Valsts mērnīeks" Jelgavas biroja vadītājs	<i>[Signature]</i>	Vaiņa Čudāns	<i>[Signature]</i>
Mērnīeks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 26.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana"	<i>[Signature]</i>	Juris Klīve	23.04.2009.
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laika veikto darbu, to rezultātiem		Sesavas pagasta padome	

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA											
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecības izmantojamā zeme	TĀJA SKAITA				Meži	Krūmāji	Izstrāde	Zem ūdeņiem	Lak	Zem atpūtas celšiem un pagalmiem
		Arvienzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišības						
0.1418										0.1418	

**ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS**
Koordinātu sistēma: LKS92 TM
Mēroga koeficients 0.898605

Nr.	λ	γ
1	253525.27	455825.81
2	253519.39	488668.17
98	253486.43	488664.07
99	253491.33	455835.41
634	253492.25	488822.51

Zemes vienības izvietojuma shēma

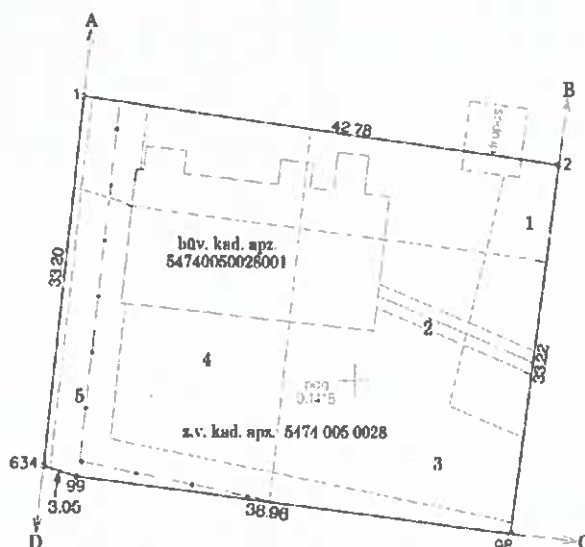


SHĒMA

Kod. 5-74 005 0082

Audamais zemes gabals no
z.v.kad.apz.5474 005 0082
kurā iekļautas z.v.kad.apz.5474 005 0088

Kod. 5-74 005 0088



Robežojošo zemes vienību saraksts

No A līdz B z.v.kad.apz. 5474 005 0082

No B līdz C z.v.kad.apz. 5474 005 0547

No C līdz D z.v.kad.apz. 5474 005 0088

No D līdz A z.v.kad.apz. 5474 005 0085

Saīsinājumi:

z.v.kad.apz. zemes vienības kadastra apzīmējums

būv.kad.apz. būves kadastra apzīmējums

▨ pievienotais/atdalītais zemes gabals



Zemes vienības platība 0.1418 ha.

Plāna mērogs 1:500

Saņņāpāja: Sesavas pagasta padomes priekšsēdētāja	Jānis Skrauplis	21.04.2009.
Plānu sagatavoja mērniece	Inga Skroma	