

Nekustamā īpašuma



"Kalnaplāteri", Vilces pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

Jelgavas novada pašvaldība

2025.gada 27.novembrī

Par nekustamā īpašuma

"Kalnaplāteri", Vilces pagasts, Jelgavas novads

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 **56.57 ha**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vilces pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **334** ar kadastra Nr. **54900040137**.

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 04.novembrī**.

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:

214 100,- EUR**(Divi simti četrpadsmit tūkstoši viens simts euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus 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

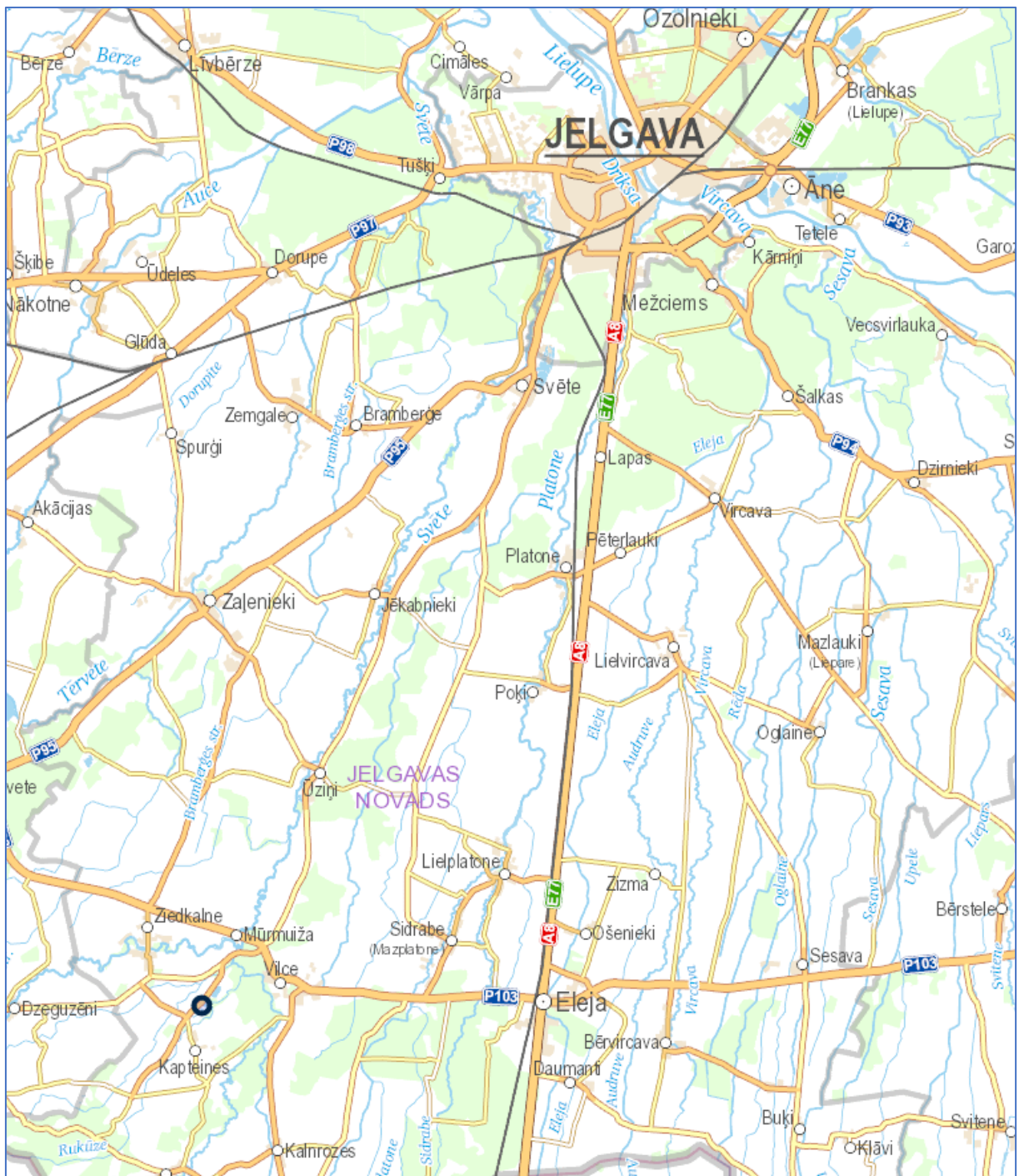
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

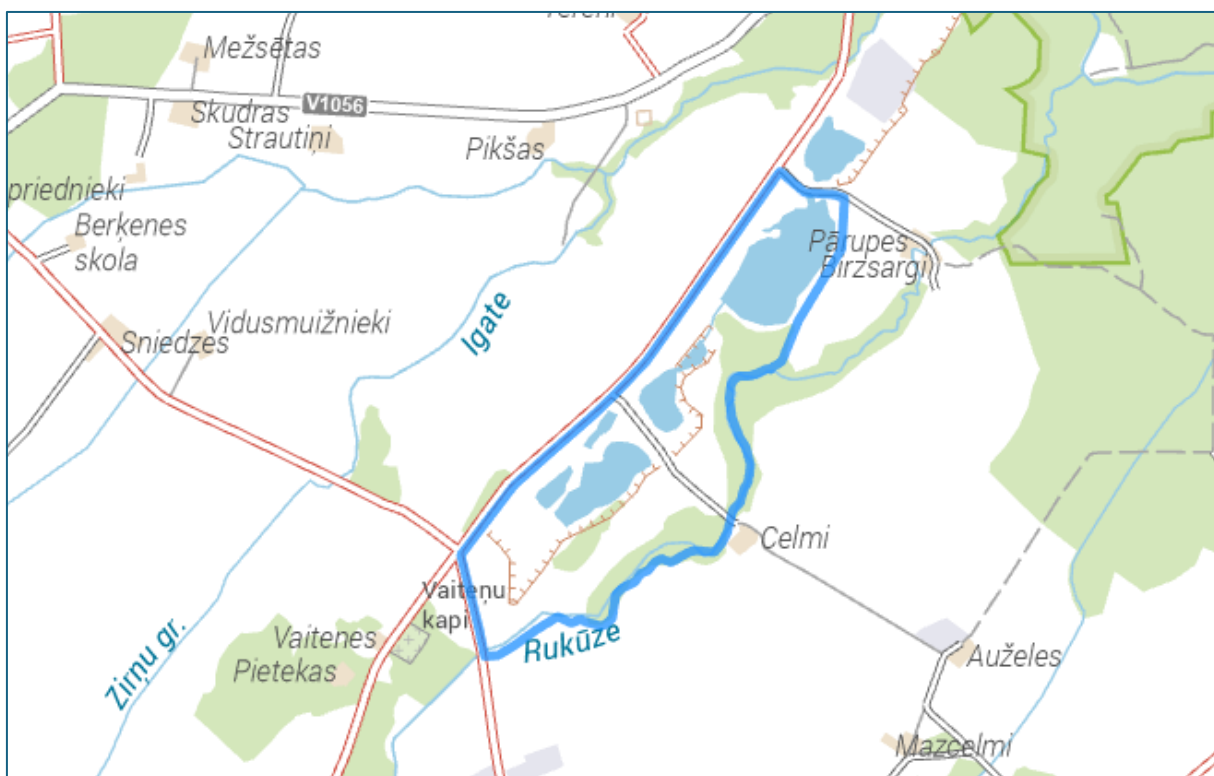
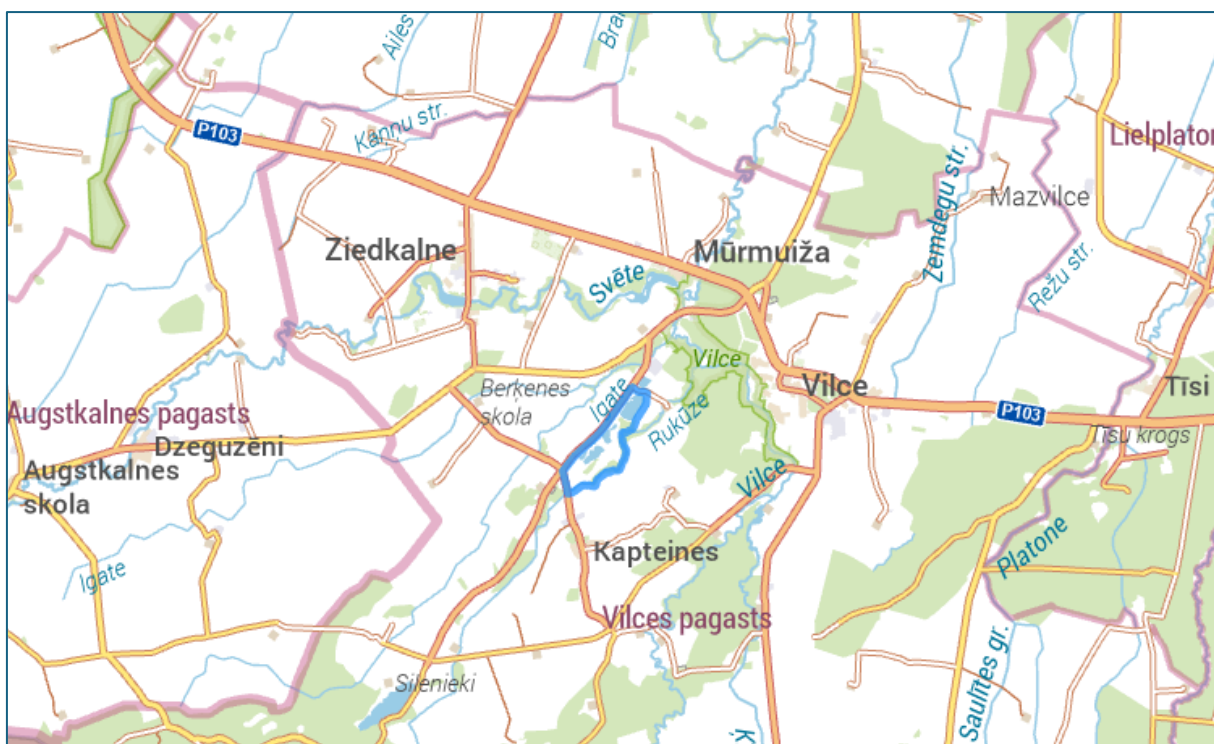
Novērtējamais īpašums:		"Kalnaplāteri", Vilces pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:		5490 004 0137
Īpašnieks:		Jelgavas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Vilces pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 334
Kopējā platība:		56.57 ha
Zemes sadalījums:		56.57 ha, t.sk.: • LIZ – 19.47 ha; • Mežs – 9,07 ha; • Krūmāji – 0,12 ha; • Purvi – 0,5 ha; • Zem ūdeņiem – 5,72 ha; • Zem ēkām – 0,37 ha; • Zem ceļiem – 0,29 ha; • Pārējās zemes – 20,76ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		40 balles
Esošais izmantošanas veids:		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Labākais, efektīvākais izmantošanas veids:		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtējuma pasūtītājs:		Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	• Atzīme - Dienvidu elektrisko tīklu 0.4 kV elektropārvades līnija - 0.2 km, 20 kV elektropārvades līnijas josla - 1.1 km. • Atzīme - ceļa servitūts – 0,5 km • Atzīme - Rukūzes upes aizsargjosla. – 14,38 ha • Atzīme - III tehniskās kategorijas valsts autoceļa V 1057 aizsargjosla – 3,01 ha	
Tirgus vērtība:		214 100,- EUR (Divi simti četrpadsmit tūkstoši viens simts euro)
Tirgus vērtība par ha:		3784,69 EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2025.gada 04.novembrī
Piezīmes:	Vērtētājiem tika iesniegts akts par derīgo izraktenu ieguves vietas konservāciju, tāpēc nosakot īpašuma tirgus vērtību, atlikušos derīgo izraktenu krājumus vērtētāji vērtības aprēķinā neietvēra, atradnes platība aprēķinos tiek ietverta kā zeme zem ūdeņiem un "pārējās zemes	

Novietnes plāns



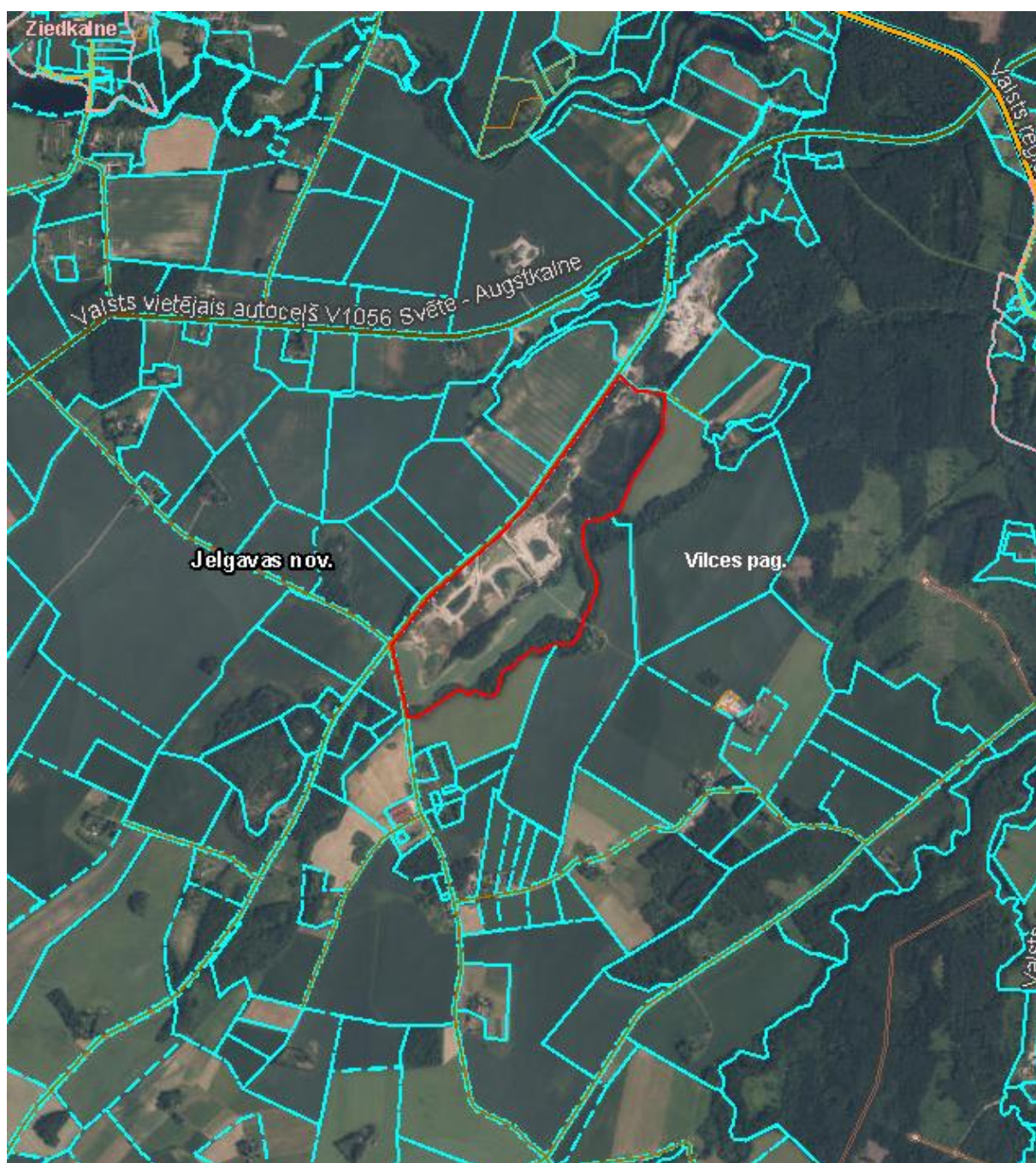
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



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

Zemes gabala izvietojums apkārtnē





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

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

Zemes gabala robežu plāns

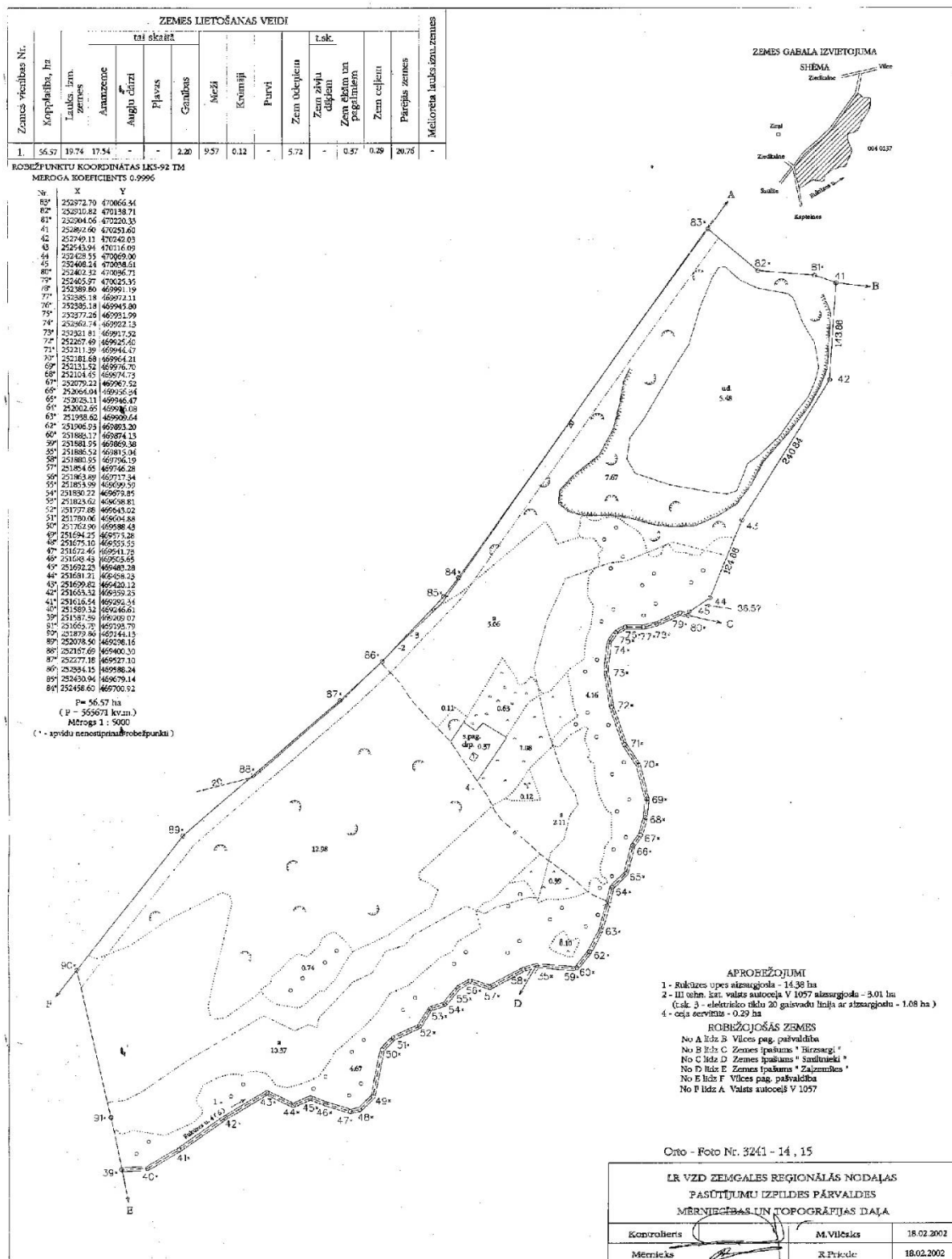


Foto attēli

Foto fiksācijas punkts Nr. 1



Foto fiksācijas punkts Nr. 2





Foto fiksācijas punkts Nr. 3





Foto fiksācijas punkts Nr. 4



Foto fiksācijas punkts Nr. 5



Foto fiksācijas punkts Nr. 6





Foto fiksācijas punkts Nr. 7

