

Nekustamā īpašuma – apbūves
**Jelgavas novada Platones pagastā,
“Tīdas”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 14. aprīlis

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves
Jelgavas novada Platones pagastā, “Tīdas”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves
Jelgavas novada Platones pagastā, “Tīdas” (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5470 504 0133	Platones pagasta zemesgrāmatas nodaļums	100000440593
Cūku kūts kadastra apzīmējums:	5470 004 0133 001		
Piezīmes:	- <i>Būves saistītas ar zemes gabalu “Maztīdas”, Platones pagastā, Jelgavas rajonā, ar kad.nr. 5470 004 0133, zemes gabala īpašnieks ir fiziska persona;</i> - <i>Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto informāciju (pielikumā), celtnē saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojama kā avārijas, būves jumta daļa un pārsegumi ir iebrukuši.</i>		

Īpašnieki:

Īpašnieks:	<i>Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā</i>
------------	--

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Cūku kūts 001</i>	<i>1995.</i>	<i>1</i>	<i>520,9</i>	<i>Slikts.</i>

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

<i>Nav zināmi.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>14.04.2023.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Īpašumu apskatītāja:	<i>Marika Galvanovska</i>	Vērtētājas tel. nr.	<i>29644269</i>
Apskates apstākļi:	<i>Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja iekļūt ēkas iekšējās.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 14. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota izmaksu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 14. aprīlī varētu būt
3 700 EUR (trīs tūkstoši septiņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

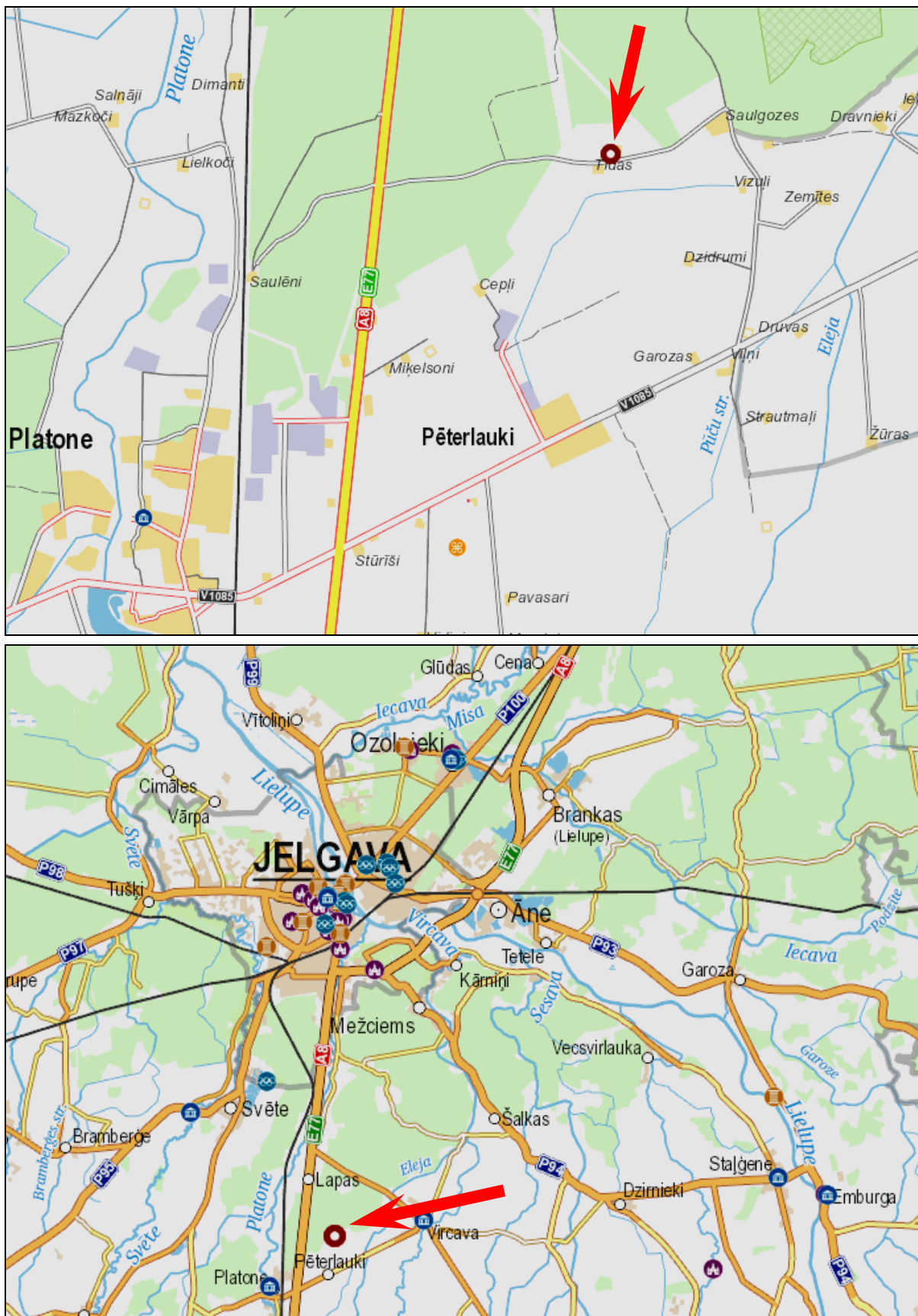
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	7
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. NĒDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.6. SECINĀJUMS	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

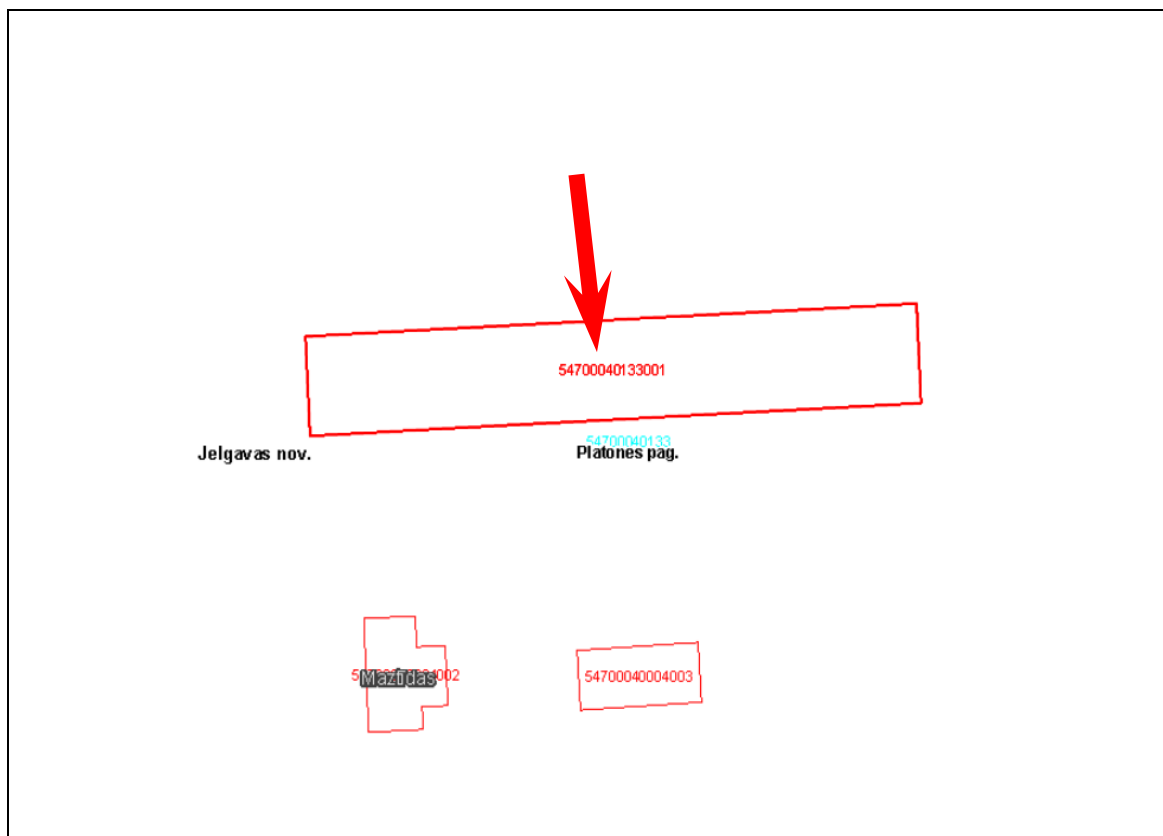
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts	- 3 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Jelgavas novada Platones pagastā. Tuvākajā apkārtnē atrodas līdzīgi īpašumi, aptuveni 4 km attālumā atrodas Platones ciems, 5 km attālumā ir Vircava. Tuvākā pilsēta ir Jelgava, apmēram 10 km attālumā no īpašuma.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir mazs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē ir apzaļumota.

Mazi veikalīni atrodas gan Platones ciematā, gan Vircavā, bet lielāki tirdzniecības centri izvietoti Jelgavā. Tuvākā autobusu pietura ir 1,4 km attālumā no īpašuma, tuvākās izglītības iestādes ir Platones pamatskola un Vircavas vidusskola, katra apmēram 5 km attālumā no īpašuma.

Piekļūšanai tieši pie īpašuma iespējama pa zemes ceļu apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa to ir zemas intensitātes transporta kustība. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā daļēji apmierinoša.

1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitē. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Cūku kūts.

Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	520,9 (saskaņā ar kadastra datiem)	m ²
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	silikātķieģeļi	slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	slikts
Jumts:	azbestcements	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Komunikācijas atslēgtas.		
<i>Telpu plānojums</i>		
Ēkā atrodas 5 telpas - kūts, noliktava, virtuve, pieliekamais un atpūtas telpa.		

Vizuāli apskatot nedzīvojamo ēku, tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi ārsienās, jumta konstrukciju bojājumi, tādēļ var secināt, ka celtnē kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz kūti



Skats uz kūti



Skats uz kūti



Skats uz virtuvi



Skats uz zemes gabalu



Skats uz piebraucamo ceļu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota izmaksu pieeja. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu celtnu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai izmaksu pieeja.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir kūts, darbnīca, noliktava vai saimniecības ēka.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tika izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem līdzīgiem objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Jelgavas novadā. Tika secināts, ka līdzīgi īpašumi tiek pārdoti ļoti reti, visbiežāk – kā būvmateriālu vai būvgružu ieguves avots.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pētījumu rezultāti parāda, ka lauku ražošanas ēku tirgus situācija ārpus Pierīgas robežām ir diezgan atšķirīga, salīdzinot ar Rīgas tuvāko apkārtni. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notiek robežās no 2 000 EUR līdz 10 000 EUR, atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Platones pagastā;
- piebraucamais ceļš ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- samērā netālu pieejams sabiedriskais transports.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam vai nojaukšanai;
- īpašums atrodas tālu no sabiedriskās infrastruktūras.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka pamatēkas platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;

3.4. NEDZĪVOJAMĀS ĒKAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ievērojot nedzīvojamās ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka Objekta labākais izmantošanas veids ir nojaukt vai pārbūvēt esošo pamatēku.

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jumts	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) viens vai divi virszemes stāvi	19	31	20	15	15

Ēkas konstruktīvo elementu normatīvais kalpošanas ilgums tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 3. pielikumu. Saskaņā ar to, ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums

Konstrukcijas veida kods	Konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvā kalpošanas ilguma grupas	Normatīvais kalpošanas ilgums gados
1	Pamati (ēkas daļa, kuras uzdevums ir uzņemt un sadalīt ēkas slodzi un pārnest to uz pamatni vai grunti)	
12	<i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
1201	Dzelzsbetons (stabveida)	
2	Ārsienas (karkasi) (ēkas vertikālais ārējais konstruktīvais norobežojums)	
29	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
2908	Silikātķieģeļi	
3	Pārsegums (horizontālās nesošās un norobežojošās konstrukcijas, kas sadala ēku stāvos, uzņem un pārnes pastāvīgo un mainīgo slodzi uz nesošajām sienām vai kolonnām (karkasiem))	
33	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	70
3301	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	
4	Jumts (nesošā konstrukcija)	
44	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
4401	Koka konstrukcijas	
5	Jumts (segums)	
54	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
5401	Azbestcimenta loksnes	

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Ēkas atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas ap 400 EUR/m², līdz ar to ēkas kopējā atjaunošanas vērtība ir ~ 208 000 EUR. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā.

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	39 588	95.0%	1 979
Sienas/apdare	31	64 592	95.0%	3 230
Pārsegumi	20	41 672	99.9%	42
Jumts (nesošā konstrukcija)	15	31 254	100.0%	0
Jumts (segums)	15	31 254	100.0%	0
Kopā:	100%	208 360	-	5 251

Ņemot vērā faktu, ka ēkas lielākā daļa ilgstoši netiek ekspluatēta, kā arī tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus kā konstruktīvo elementu funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Pašreizējā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Apbūves tirgus vērtība, EUR
Kūts	5 251	10%	20%	3 680

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai izmaksu pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar izmaksu pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 700**.

3.6. SECINĀJUMS

Tātad ar izmaksu pieeju noteiktā apbūves ar kad.nr. 5470 504 0133 tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 14. aprīlī varētu būt
3 700 EUR (trīs tūkstoši septiņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Platonas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000440593

Kadastra numurs: 54705040133

Nosaukums: Tīdas

"Tīdas", Platonas pag., Jelgavas nov.

Nodalījuma aktualizēts (16.02.2023., 400001446885) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.³ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Ēku (būvju) nekustams īpašums sastāv no nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 5470 004 0133 001).		
1.2. Atzīme - ēka saistīta ar zemes gabalu "Maztīdas", Platonas pag., Jelgavas raj., kadastra numurs 5470 004 0133, Platonas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000200189.		
Žurn. Nr. 300002506636, lēmums 19.08.2008., tiesnese Inese Ziediņa		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrijai, nodokļu maksātāja kods 90000064161, personā.	1	
1.2. Pamats: 2008.gada 18.jūlija Latvijas Lauksaimniecības universitātes izziņa Nr.17.1-10.02/108. Žurn. Nr. 300002506636, lēmums 19.08.2008., tiesnese Inese Ziediņa		
2.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Zemkopības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000064161, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: SIA "MAYER", nodokļu maksātāja kods 40103627511.	1	
2.3. Pamats: 2013.gada 5.marta pirkuma līgums Nr.43-13-26/421. Žurn. Nr. 300003458234, lēmums 03.07.2013., tiesnese Inese Trēde		1.10 LVL
3.1. Persona: MAYER, SIA, reģistrācijas numurs 40103627511. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijai, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
3.3. Pamats: 2020.gada 12.februāra LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.6-12/17233, 2023.gada 18.janvāra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2052R/22. Žurn. Nr. 300005804498, lēmums 16.02.2023., tiesnese Evita Sietniece		

Informācija par aprūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 17.02.2023. 7:41:23.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2052R/22
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/594)**

**Informācija par nekustamo īpašumu „Tīdas”
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5470 504 0133) –
būvi (būves kadastra apzīmējums 5470 004 0133 001) –
Platonas pagastā, Jelgavas novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 „Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, 2020. gada 12. februāra LR Uzņēmumu reģistra lēmumu Nr. 6-12/17233, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģ. Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no būves (būves kadastra apzīmējums 5470 004 0133 001).
3. Informācija par būvi (būves kadastra apzīmējums 5470 004 0133 001) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (cūku kūts), būves kadastra apzīmējums 5470 004 0133 001
1.	Apkures sistēma	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav
4.	Elektroapgāde	Elektroapgāde (saskaņā ar apsekojumu dabā – 100% nolietojums)
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: - ugunsdzēsības - apsardzes	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav
8.	Liftu skaits	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1995
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav
11.	Kopējā platība (m ²)	520,9
12.	Apbūves laukums (m ²)	582,0
13.	Virszemes stāvu skaits	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0
15.	Lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
16.	Būves tips	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m ² , un zvērkopības ēkas
17.	Telpu grupu skaits	1
18.	Telpu skaits	5

19.	Ārsienu materiāls	Silkātķieģeļi
20.	Pārsegumi	Kokmateriāli
21.	Jumts (segums)	Azbestcements
22.	Pamati	Dzelzsbetons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	35% (saskaņā ar apsekojumu dabā 65%)
24.	Nolietojuma aprēķina datums	Nav
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023, EUR	2223,00
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	20.11.2006.

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
Cūku kūts, 54700040133001	504 231	65%	176 481	Nē

- Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Platones pagasta, zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000440593 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „MAYER”, reģistrācijas Nr. 40103627511, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2020. gada 12. februāra lēmumu Nr. 6-12/17233 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
- Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir noteikta EUR 2223,00 (divi tūkstoši divi simti divdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā.
- Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
- Nekustamā īpašuma nav apgrūtinājumu, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav noteikti.
- Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
- Piezīmes:

9.1. Nekustamais īpašums atrodas uz/saistīts ar nekustamo īpašumu „Maztīdas” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5470 004 0133) – zemes vienību 5,6600 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 5470 004 0133) – Platones pagastā, Jelgavas novadā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:

- 9.1.1. īpašuma tiesības Platones pagastā, Jelgavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000200189 nostiprinātas uz Ignata Gasparaiša (Ignats Gasparaitis) vārda;
- 9.1.2. lietošanas mērķis: „Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība”, kods: 0101;
- 9.1.3. zemes vienībai (zemes vienības kadastra apzīmējums 5470 004 0133) noteikta kadastrālā vērtība uz 2023. gada 1. janvāri EUR 9193,00 (deviņi tūkstoši viens simts deviņdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā;
- 9.1.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS un Platones pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000200189 datiem:

Nr. p.k.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas	0,6900	ha
2.	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas	0,4200	ha

3.	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijas	0,0800	ha
4.	-	7312090100	Drošības aizsargjoslas teritorija gar naftas produktu cauruļvadu	0,2100	ha

9.2. Nekustamais īpašums saskaņā ar veikto apsekošanu dabā ir raksturojams kā avārijas. Būves ((cūku kūts) būves kadastra apzīmējums 54700040133001) jumta daļa un pārsegumi ir iebrukuši. Telpās atrodas, iespējams, ka saistītā nekustamā īpašuma „Maztīdas” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 5470 004 0133) īpašniekam piederošas, mantas un lieltgabari atkritumi.

10. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/17233	2020. gada 12. februāris	Oriģināls (edoc formātā)	2

11. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
“Valsts nekustamie īpašumi”
NĪ apsaimniekošanas daļas
NĪ pārvaldniece
Ilona Kaļasa
E-pasts: Ilona.Kalasa@vni.lv



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54705040133	Tīdas	2223	100000440593	Platonas pagasts, Jelgavas novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2223
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
54700040133001	1/1	2223	"Tīdas", Platonas pag., Jelgavas nov., LV-3021

Kadastrālā vērtība (EUR):	2223
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	520.9
Nosaukums:	cūku kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūti ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1995
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.11.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	520.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	520.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	520.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	520.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	35
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums		Adrese
54700040133001001		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	2223	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2188 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Kūts	
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	5	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.11.2006	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	520.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	520.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	520.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kūts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.33	-	-	469.7	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.02	-	-	6.5	-
3	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.02	-	-	31.5	-
4	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.02	-	-	3.0	-
5	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.02	-	-	10.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	582.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	1567.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1995	-	30
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1995	-	35
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1995	-	40
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1995	-	45

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Platones pagasta zemesgrāmata	16.02.2023	-
Platones pagasta zemesgrāmata	03.07.2013	-
Platones pagasta zemesgrāmata	19.08.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašumā valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	30.01.2018	11-09-Z/870	VZD Zemgales reģionālā nodaļa Jelgavas birojs
Cita izziņa	24.07.2008	17.1- 10.02/117	Latvijas Lauksaimniecības universitāte
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	25.08.2005	11	Platones pagasta padome

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.