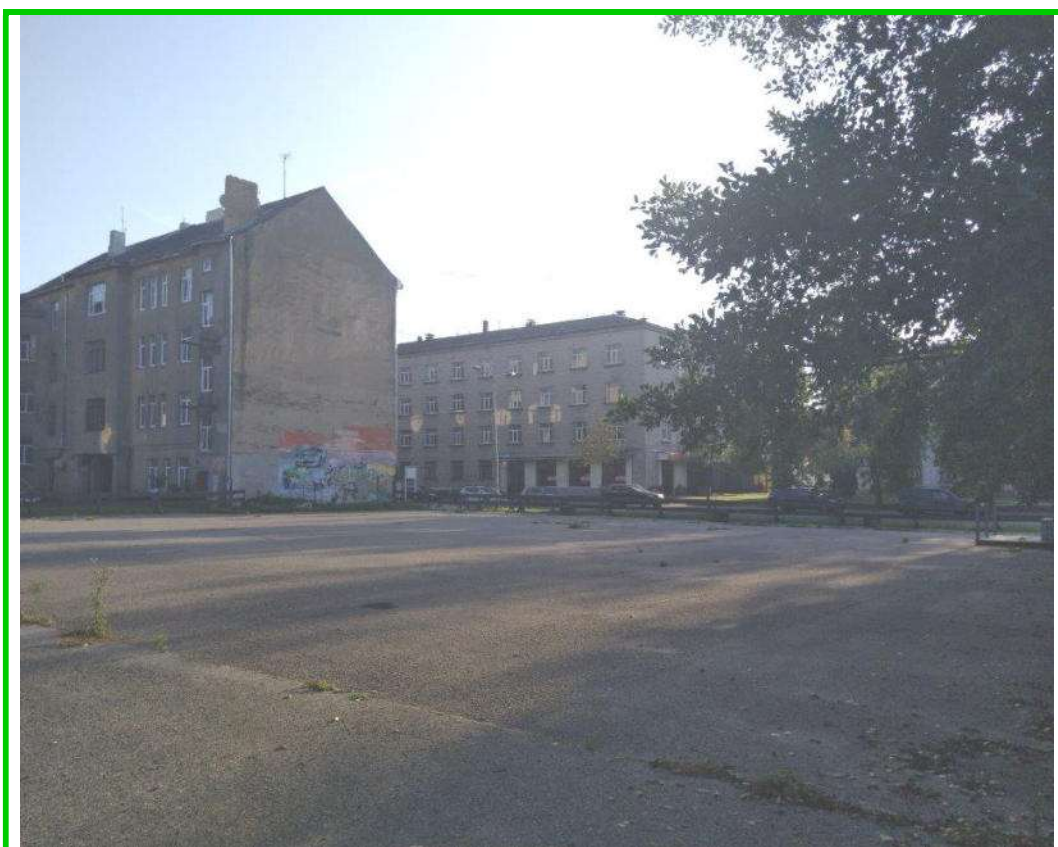


Atskaite
par nekustamā īpašuma – asfaltbetona un betona
bruģakmeņu seguma Akadēmija sielā 5 un 5A, Jelgavā
novērtēšanu



Pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtēšanas datums:

2023.gada 02.oktobris

2023.gada 02.oktobrī
Reģ. Nr. K-23/69

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma - asfaltbetona un betona bruģakmeņu seguma Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungļi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma: *apbūves - asfaltbetona un betona bruģakmeņu seguma Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000183647 nostiprināts Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 0900 506 0273, kas sastāv no divām būvēm*:

- autostāvlaukums (asfaltbetona), kadastra apzīmējums 0900 006 0273 008, 1725,0 m² platībā;**

- betona bruģakmeņu segums, kadastra apzīmējums 0900 006 0273 009, 16,0 m² platībā.

* *Būves ir saistītas ar zemes vienību, kadastra apzīmējums 0900 006 0273, Akadēmijas ielā 5, Jelgavā un zemes vienību, kadastra apzīmējums 0900 006 0041, Akadēmijas ielā 5A, Jelgavā, zeme vērtēta netiek.*

** *Uz laukuma atrodas pārvietojama kokmateriālu būve – vērtēta netiek.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota izmaksu pieeja.

Vērtēšanas mērķis: noteikt OBJEKTA vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2023.gada 02.oktobrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 30 800
(trīsdesmit tūkstoši astoņi simti euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU.....	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	14
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
PIELIKUMI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums - izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums – Informācija par nekustamo īpašumu, tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā;
- 3.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma: apbūves – asfaltbetona un betona bruģakmeņu seguma Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Akadēmijas iela 5, Jelgava Akadēmijas iela 5A, Jelgava
Kadastra numurs	0900 506 0273
Īpašumtiesības	Uz 2023. gada 07. februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 2353R/22, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019. gada 29. marta lēmuma Nr. 6-12/43210 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti apgrūtinājumi. Citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.
Nomas līgums	Nav informācijas. Vērtētājam netika iesniegti nomas līgumi.
Vērtējuma pasūtītājs	VAS „Valsts nekustamie īpašumi”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2023.gada 27.septembris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Domājamās daļas	1
Visa nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	29 719 EUR.
Saistošo zemes vienību plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam funkcionālā zonējuma karti, zemes vienības ar kad. apz. 0900 006 0273 un 0900 006 0041 atrodas publiskās apbūves teritorijā.
Saistošo zemes vienību lietošanas mērķis (atbilstoši informatīvai izdrukai no VZD Kadastra informācijas teksta datiem)	<i>Zemes vienībai ar kad. apz. 0900 006 0273:</i> Komercedarbības objektu apbūve (kods 0801). <i>Zemes vienībai ar kad. apz. 0900 006 0041:</i> Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas (kods 1105).
Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība tiek izmantota kā pārvietojamu būvju novietne un autostāvvietā.
Labākais izmantošanas veids	Autostāvvietā/ publiska ārtelpa/ pārvietojamu būvju novietne/ komercionālas nozīmes laukums.
Apkārtne, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Jelgavas pilsētas centrā, ar labi attīstītu infrastruktūru. OBJEKTA apkārtni veido publiskā un komercionālā rakstura apbūve, dzīvojamā apbūve. Gājēju un transporta kustība tuvumā vērtējama kā laba/intensīva. OBJEKTA tuvākajā apkārtnē, 100 m rādiusā, atrodas Zemgales apgabaltiesa, LBTU Tehniskā fakultāte, Aptieka, kafejnīcas, LBTU Studentu teātris, dažādi komerciāli uzņēmumi. OBJEKTA tuvumā atrodas Mītavas tilts un Driksas upes promināde, kultūras nozīmes objekti – Ģederta Eliasa Jelgavas Vēstures un mākslas muzejs, Jelgavas Sv. Trīsvienības baznīcas tornis, kurā izvietots vēstures muzejs. OBJEKTĀ dažādos laika posmos

	bijusi izvietota maksas autostāvvietā, teritorija izmantota dažādiem publiskiem pasākumiem un aktivitātēm.
Informācija par būvi – Autostāvlaukums (asfaltbetona), kad. apz. 0900 006 0273 008:	
Būves platība	1725,0 m ² .
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	29 446 EUR.
Galvenais lietošanas veids	Ielas, ceļi un laukumi, 2112.
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2004.
Nolietojums	Nolietojums saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 29.11.2004.) – 0%, dabā ~ 30%.
Komunikācijas	Ir ierīkota videonovērošanas sistēma, pieejams elektroapgādes pieslēgums (tuvumā izvietots elektrosadales skapis). Saskaņā ar LR VZD Kadastra informatīvās sistēmas telpiskajiem datiem, ir iespējams pieslēgums pilsētas lietus kanalizācijas, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam.
Būves raksturojums	Būves apkārtnē ir iežogota ar metāla stabu – kokmateriālu nožogojumu. Ir pieejams pilsētas apgaismojums. Novietoti apstādījumi kokmateriālu kastēs. Uz būves novietota pārvietojamā kokmateriālu būve.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas – piebraukšana paredzēta no Akadēmijas ielas puses. Iespējama piebraukšana arī no Driksas ielas puses.
Informācija par būvi – Betona bruģakmeņu segums, kad. apz. 0900 006 0273 009:	
Būves platība	16,0 m ² .
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023.	273 EUR.
Galvenais lietošanas veids	Ielas, ceļi un laukumi, 2112.
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2004.
Nolietojums	Nolietojums saskaņā ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 29.11.2004.) – 0%, dabā ~ 80%.
Komunikācijas	Ir ierīkota videonovērošanas sistēma, pieejams elektroapgādes pieslēgums (tuvumā izvietots elektrosadales skapis). Saskaņā ar LR VZD Kadastra informatīvās sistēmas telpiskajiem datiem, ir iespējams pieslēgums pilsētas lietus kanalizācijas, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam.
Būves raksturojums	Būve ir aizaugusi ar dabīgu zālāju. Betonam un kāpnēm ir manāmas drupšanas pazīmes, mitrums. Metāla margas vizuāli ir apmierinošā stāvoklī.
Piebraukšana	Piebraukšanas iespējas pie objekta vērtējamas kā labas - piebraukšana paredzēta no Akadēmijas ielas puses.
Piezīmes	Uz asfaltbetona stāvlaukuma atrodas pārvietojama kokmateriālu būve – vērtēta netiek.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –ASFALTBETONA UN BETONA BRUĢAKMEŅU SEGUMA AKADĒMIJAS IELĀ 5 UN 5A, JELGAVĀ
NOVĒRTĒJUMS, 02.10.2023.

- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais OBJEKTA izmantošanas veids ir autostāvvietu/ publiska ārtelpa/ pārvietojamu būvju novietne/ komercionālas nozīmes laukums.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Pēdējā gada laikā aktivitātes pieaugums vērojams tikai atsevišķos tirgus segmentos, kur attiecīgi nedaudz pieaugušas nekustamo īpašumu cenas. Tirgu var nosacīti sadalīt divās grupās. Viena grupa- labprātīgs pārdevējs un pircējs vienojas par darījuma nosacījumiem. Otra grupa- piespiedu pārdošanas darījumi, kad nenokārtoto kredītsaistību dēļ nekustamie īpašumi tiek realizēti ar izsoļu palīdzību. Darījumu cenas starp šīm grupām pārsvarā ievērojami atšķiras. Galvenā tendence nekustamā īpašuma tirgū ir pieprasījuma palielināšanās pēc labas kvalitātes īpašumiem.

Ja globālā pandēmija mudināja iedzīvotājus meklēt plašākus mājokļus, ar estētiskāku un ērtāku apkārtējo vidi, tad 2022. gada inflācija stimulēja iedzīvotājus veidot iekrājumus un pārdomāt tēriņus, nākotnē aktualizējot jautājumu par alternatīvās enerģijas veidiem un energoefektīviem mājokļiem. Arī komercbanku kredītpolitika kļuvusi stingrāka, īpaši pret mājokļiem, kam nepieciešami papildus ieguldījumi, un EURIBOR likmes kāpums liek bankām izvērtēt pieprasītāja maksātspēju. Neskatoties uz pastāvošo situāciju valstī un Eiropā kopumā, pieprasījums pēc privātmājām labā tehniskā stāvoklī ir augsts, īpaši izteikt ir Pierīgā.

Inflācijas un pirktpējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energoneefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Paralēli nenoteiktības faktoram un nestabilai ģeopolitiskajai situācijai, pārējie tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir apdzīvoto vietu ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas – nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Darījumi ar līdzīgiem aktīviem (asfaltbetona laukumiem) atklātā tirgū praktiski nenotiek, izņemot pārdevumus uzņēmumu sastāvā. Asfaltbetonu laukumu nomas tirgus ir mazattīstīts, bieži vien norēķins notiek bez naudas starpniecības. Pārsvarā līdzīgi laukumi tiek realizēti kā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, kas nodrošina zināmu naudas plūsmu konkrētā laika periodā.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, sastāvu un fizisko stāvokli, tā realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā labas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- Īpašums atrodas Jelgavas pilsētas centrā;
- labas piekļūšanas iespējas pie vērtējamā objekta;
- gājēju un transporta kustība tuvumā vērtējama kā laba/intensīva;
- OBJEKTA apkārtnē ir iežogota ar metāla stabu – kokmateriālu nožogojumu, pieejams pilsētas apgaismojums;
- OBJEKTĀ ir ierīkota videonovērošanas sistēma, pieejams elektroapgādes pieslēgums (tuvumā izvietots elektrosadales skapis); saskaņā ar LR VZD Kadastra informatīvās sistēmas telpiskajiem datiem, ir iespējams pieslēgums pilsētas lietus kanalizācijas, ūdensapgādes un kanalizācijas tīklam;
- uz asfaltbetona stāvlaukuma atrodas pārvietojama kokmateriālu būve – vērtēta netiek;
- nav informācijas par nomas līgumiem.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- OBJEKTS nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar OBJEKTU nav izdarīts galvojums;
- OBJEKTĀ nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- OBJEKTS nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- OBJEKTU var iznomāt un nepastāv nekādi šķēršļi un apgrūtinājumi tā iznomāšanai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra

pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtoības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas

lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojama **izmaksu pieeja**.

Sakarā ar to, ka pastāvošos apstākļos un tirgus situācijā būves atjaunošana ar mērķi gūt peļņu no īpašuma iznomāšanas nav ekonomiski pamatota un iespējamie ieņēmumi nedos objektīvu priekšstatu par situāciju nekustamā īpašuma tirgū, **ienākumu pieeja** netiek pielietota.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <http://www.balticmaps.eu/>

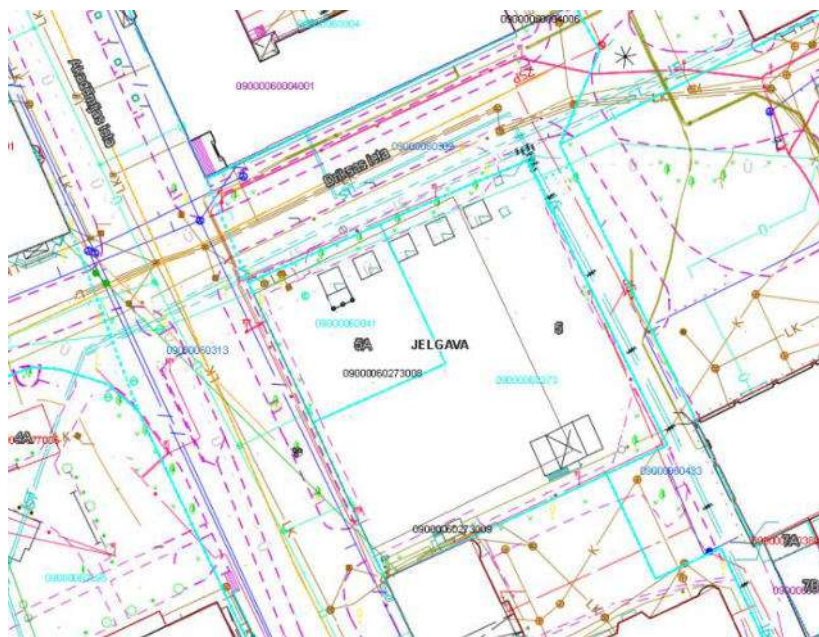


Autostāvlaukums (asfaltbetona) ar kad. apz. 0900 006 0273 008



Betona bruģakmeņu segums ar kad. apz. 0900 006 0273 009

Avots: <https://www.kadastrs.lv/>



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –ASFALTBETONA UN BETONA BRUĢAKMEŅU SEGUMA AKADĒMIJAS IELĀ 5 UN 5A, JELGAVĀ NOVĒRTĒJUMS, 02.10.2023.



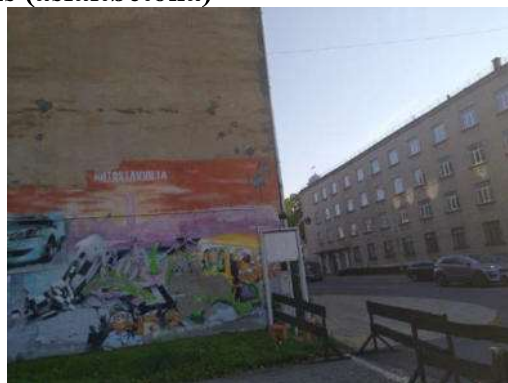
3.,4.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



5.,6.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



7.,8.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



9.,10.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



11.attēls. Betona bruģakmeņu segums



12.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



13.,14.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



15.,16.attēls. Autostāvlaukums (asfaltbetona)



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Autostāvlaukuma (asfaltbetona) ar kad. apz. 0900 006 0273 008 novērtējums ar izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz izmaksu (pēc vērtēšanas brīdī pastāvošajām vidējām tirgus cenām) aprēķinu, kuras būtu nepieciešamas līdzvērtīga Objekta uzcelšanai (ierīkošanai), ņemot vērā būves faktisko fizisko, morālo un ārējo nolietojumu.

Fiziskais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās ekspluatācijas ilguma, kas attiecināts pret kapitālās celtniecības pakāpi (normatīvo ekspluatācijas laiku), patiesiem mehāniskiem bojājumiem.

Funkcionālais/ morālais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās pārstrukturēšanas iespējām, telpiski funkcionālā plānojuma lietderības, mūsdienu prasībām atbilstoša komforta līmeņa, pilsēt būvnieciskās situācijas u.c. nemateriāliem faktoriem.

Ārējais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī kopumā, piesātināta tirgus vai arī pārāk dārgiem un grūti pieejamiem kredītresursiem. Nozīmīgs ārējais faktors ir atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam.

Dotajā gadījumā asfaltbetona laukuma jaunbūve tiek vērtēta, ievērtējot tās pabeigtības pakāpi, fizisko stāvokli un līdzvērtīgai būvniecībai nepieciešamo līdzekļu daudzumu.

Autostāvlaukuma novērtējums pēc izmaksu pieejas

Nr.p.k.	Nosaukums	Elementa īpatsvars (%)	Aizvietošanas izmaksas (EUR)	Fiziskais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko nolietojumu (EUR)	Funkcionālais nolietojums (%)	Ārējais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko, funkcionālo un ārējo nolietojumu (EUR)
1	Asfaltbetona laukums	100	103500	30	72450	35	35	30610
Kopā:		100	103500	x	72450	47093	30610	x
1 m ² aizvietošanas izmaksā, EUR:		x	60,00	x	x	x	x	x
Seguma (izbūves) platība, m ²			1725				~	30600

Betona bruģakmeņu seguma ar kad. apz. 0900 006 0273 009 novērtējums ar izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz izmaksu (pēc vērtēšanas brīdī pastāvošajām vidējām tirgus cenām) aprēķinu, kuras būtu nepieciešamas līdzvērtīga Objekta uzcelšanai (ierīkošanai), ņemot vērā būves faktisko fizisko, morālo un ārējo nolietojumu.

Fiziskais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās ekspluatācijas ilguma, kas attiecināts pret kapitālās celtniecības pakāpi (normatīvo ekspluatācijas laiku), patiesiem mehāniskiem bojājumiem.

Funkcionālais/ morālais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no tās pārstrukturēšanas iespējām, telpiski funkcionālā plānojuma lietderības, mūsdienu prasībām atbilstoša komforta līmeņa, pilsēt būvnieciskās situācijas u.c. nemateriāliem faktoriem.

Ārējais nolietojums ir procentuāls lielums, kurš samazina preces vērtību atkarībā no ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī kopumā, piesātināta tirgus vai arī pārāk dārgiem un grūti pieejamiem kredītresursiem. Nozīmīgs ārējais faktors ir atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam.

Dotajā gadījumā betona bruģakmens seguma jaunbūve tiek vērtēta, ievērtējot tās pabeigtības pakāpi, fizisko stāvokli un līdzvērtīgai būvniecībai nepieciešamo līdzekļu daudzumu.

Betona bruģakmeņu seguma novērtējums pēc izmaksu pieejas

Nr.p.k.	Nosaukums	Elementa īpatsvars (%)	Aizvietošanas izmaksas (EUR)	Fiziskais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko nolietojumu (EUR)	Funkcionālais nolietojums (%)	Ārējais nolietojums (%)	Vērtība atskaitot fizisko, funkcionālo un ārējo nolietojumu (EUR)
1	Betona bruģakmens	100	800	30	560	35	35	237
	Kopā:	100	800	x	560	364	237	x
	Aizvietošanas izmaksa, EUR:	x	800,00	x	x	x	x	x
	Vienību skaits		1				~	240

IEGŪTAIS REZULTĀTS

Kopējā nekustamā īpašuma: apbūves - asfaltbetona un betona bruģakmeņu seguma Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā ar izmaksu pieeju noteiktā tirgus vērtība:

30 600 EUR + 240 EUR = *noapaļojot* **30 800 EUR**, kur

30 600 EUR - noteiktā autostāvlaukuma (asfaltbetona) tirgus vērtība,

240 EUR - noteiktā betona bruģakmeņu seguma tirgus vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma: apbūves - asfaltbetona un betona bruģakmeņu seguma Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā tirgus vērtības aprēķinu, noteikts, ka 2023. gada 02. oktobrī visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir:

EUR 30 800
(trīsdesmit tūkstoši astoņi simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicēību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtējais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000183647

Kadastra numurs: 09005060273

Akadēmijas iela 5 un 5A, Jelgava

Nodalījuma aktualizēts (18.08.2015., 400001234580) 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 ēkām: 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 0900 006 0273 007). <i>Dzēsts</i> <i>Saisīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300005877038)</i> 1.3. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Akadēmijas iela 5, Jelgava, kadastra numurs 0900 006 0273, Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000013189. Zemes īpašnieks: Jelgavas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000042516. 1.4. Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu Akadēmijas iela 5a, Jelgava, kadastra numurs 0900 006 0041, Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.661. Zemes īpašnieks: [Redacted] <i>Žurn. Nr. 300001165758, lēmums 29.08.2005., tiesnese Biruta Margēviča</i>		
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 09000060273008). 2.2. Būve (kadastra apzīmējums 09000060273009). <i>Žurn. Nr. 300005877038, lēmums 18.05.2023., tiesnese Līga Ieleja</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300001165758, 16.08.2005). 1.2. Pamats: 2012.gada 20.septembra Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas izziņa Nr.86./4-22 par būves neesību dabā. <i>Žurn. Nr. 300005877038, lēmums 18.05.2023., tiesnese Līga Ieleja</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: VOITE, SIA, nodokļu maksātāja kods 43602006658. 1		
1.2. Pamats: 2005. gada 7. janvāra Akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā, kods 05000010900. <i>Žurn. Nr. 300001165758, lēmums 29.08.2005., tiesnese Biruta Margēviča</i>		
2.1. Persona: VOITE, SIA, reģistrācijas numurs 43602006658. Īpašuma tiesība izbeigusies. 0		
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1		
2.3. Pamats: 2023.gada 7.februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2353R/22, Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra 2019.gada 29.marta lēmums Nr.6-12/43210. <i>Žurn. Nr. 300005818321, lēmums 07.03.2023., tiesnese Ligita Ertmane</i>		
3.1. Pamats būvju pievienošanai : 2023.gada 7.februāra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2353R/22, 2023.gada 2.maija		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>izziņa Nr.2/6-1/3863 par nekustamo īpašumu Jelgava, Akadēmijas iela 5 un 5A Nr. 2/6-1/3863. Žurn. Nr. 300005877038, lēmums 18.05.2023., tiesnese Līga Ieleja</p>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
<p>1.1. Atzīme - vērsta EUR 1056,93 piedziņa par labu valstij. Pamats: 2014.gada 21.maija zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas nostiprinājuma lūgums, 2012.gada 25.septembra Zemgales reģionālās Valsts darba inspekcijas lēmums Nr.12Q/390-2012-022 par administratīvā soda uzlikšanu. Žurn. Nr. 300003645465, lēmums 29.05.2014., tiesnese Teiksmā Cīrule Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300003721846)</p>		
<p>2.1. Dzēsta atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300003645465, 23.05.2014). Pamats: 2014.gada 24.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Indras Andrejevas nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300003721846, lēmums 08.10.2014., tiesnese Inese Ziediņa</p>		
<p>3.1. Aizlieguma atzīme.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005745660)</p>		
<p>3.2. Pamats: 2015.gada 23.marta Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.8.72.2/L-13171. Žurn. Nr. 300003831862, lēmums 08.04.2015., tiesnese Inese Trēde Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 6.1 (300005745660)</p>		
<p>4.1. Atzīme - vērsta 7571,39 EUR piedziņa. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004699766)</p>		
<p>4.2. Pamats: 2015.gada 12.augusta zvērinātas tiesu izpildītājas Sniedzes Upītes nostiprinājuma lūgums, 2013.gada 10.decembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.2-4/127276. Žurn. Nr. 300003921858, lēmums 18.08.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule Dzēsts Saisīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 5.1 (300004699766)</p>		
<p>5.1. Dzēsta atzīme Nr.4.1 un ieraksts Nr.4.2 (žurnāla Nr.300003921858, 12.08.2015). Pamats: 2018.gada 28.septembra zvērinātas tiesu izpildītājas Sniedzes Upītes nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004699766, lēmums 05.10.2018., tiesnese Inese Ziediņa</p>		
<p>6.1. Ieraksti Nr.3.1, Nr.3.2 (žurnāla Nr.300003831862, 30.03.2015) dzēsti. Pamats: 2022.gada 17.novembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300005745660, lēmums 28.11.2022., tiesnese Teiksmā Cīrule</p>		
IV daļas 1., 2. iedaļa Kīlas tiesības un tās pamats		Summa
<p>1.1. Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Saskaņā ar likuma "Par nodokļiem un nodevām" 29.pantu nokavējuma nauda no laikā nenomaksātā pamatparāda 0,05% par katru kavēto dienu. Piedzinējs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas kods 90000069281. Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004924095)</p>		7571.39 EUR
<p>1.2. Pamats: 2013.gada 10.decembra Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr.4.1.2-4/127276. Žurn. Nr. 300003901333, lēmums 27.07.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule Dzēsts Saisīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300004924095)</p>		
IV daļas 4., 5. iedaļa Kīlas tiesību dzēsumi		Summa
<p>1.1. Dzēsta hipotēka (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300003901333, 16.07.2015).Pamats: 2019.gada 24.jūlija nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300004924095, lēmums 29.07.2019., tiesnese Evīta Sietniece</p>		7571.39 EUR

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: [redacted] (e-lug). Pieprasījums izdarīts 19.05.2023. 9:11:48.

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. 2353R/22
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/886)

Informācija par nekustamo īpašumu
(nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0900 506 0273)
Akadēmijas ielā 5 un 5A, Jelgavā (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, LR Uzņēmumu reģistra 2019. gada 29. marta lēmumu Nr. 6-12/43210 (pielikumā Nr.p.k. 529), 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 divām būvēm: būves – asfaltbetona autostāvlaukums (būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 008) un būves – betona bruģakmeņu segums (būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 009).
3. Informācija par Nekustamo īpašumu saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem:

Nr. p.k.	Rādītājs	Inženierbūve (<i>asfaltbetona autostāvlaukums</i>), būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 008	Inženierbūve (<i>betona bruģakmeņu segums</i>), būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 009
1.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2004	2004
2.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
3.	Kopējā platība (m ²)	1725	16
4.	Apbūves laukums (m ²)	-	-
5.	Lietošanas veids	2112 - Ielas, ceļi un laukumi	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
6.	Būves tips	21120101 - Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu	21120101 - Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
7.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	0%, saskaņā ar vizuālo apsekošanu dabā ~ 30%	0%, saskaņā ar vizuālo apsekošanu dabā ~ 80%
8.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-
9.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023., EUR	29446	273
10.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	29.11.2004.	29.11.2004.

4. Nekustamais īpašums ir ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000183647 nostiprinātas uz sabiedrības ar ierobežotu atbildību „VOITE”, reģistrācijas Nr. 43602006658, vārda, kura saskaņā ar LR Uzņēmumu reģistra 2019. gada 29. marta lēmumu Nr. 6-12/43210 ir izslēgta no komercreģistra (likvidēta).
5. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri ir EUR 29719,00 (divdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti deviņpadsmit eiro, 00 centi) apmērā, t.sk.:

- 5.1. būvei (būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 008) EUR 29446,00 (divdesmit deviņi tūkstoši četri simti četrdesmit seši eiro, 00 centi);
- 5.2. būvei (būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 009) EUR 273,00 (divi simti septiņdesmit trīs eiro, 00 centi).
6. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.
7. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
8. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
9. Piezīmes:
- 9.1. Nekustamais īpašums saistīts ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0900 006 0273) – zemes vienību 0,1476 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0900 006 0273) – Akadēmijas ielā 5, Jelgavā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:
- 9.1.1. īpašuma tiesības Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000013189 nostiprinātas uz fiziskas personas [redacted] vārda;
- 9.1.2. lietošanas mērķis: „Komercedarbības objektu apbūve”, kods: 0801;
- 9.1.3. noteikta kadastrālā vērtība uz 2023. gada 1. janvāri EUR 25195,00 (divdesmit pieci tūkstoši viens simts deviņdesmit pieci eiro, 00 centi) apmērā;
- 9.1.3. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS un Jelgavas novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000013189 datiem: nav noteikti.
- 9.2. Nekustamais īpašuma sastāvā ietilpstošā būve (būves kadastra apzīmējums 0900 006 0273 008) saistīta ar nekustamo īpašumu (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0900 006 0041) – zemes vienību 0,0427 ha platībā (zemes vienības kadastra apzīmējums 0900 006 0041) – Akadēmijas ielā 5A, Jelgavā, kura saskaņā ar NĪVKIS datiem:
- 9.2.1. īpašuma tiesības Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 661 nostiprinātas uz fiziskas personas [redacted] vārda;
- 9.2.2. lietošanas mērķis: „Atsevišķi nodalītas atklātas autostāvvietas”, kods: 1105;
- 9.2.3. noteikta kadastrālā vērtība uz 2023. gada 1. janvāri EUR 4253,00 (četri tūkstoši divi simti piecdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā;
- 9.2.4. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS un Jelgavas novada zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 661 datiem: nav noteikti.
- 9.3. Nekustamais īpašums tiek lietots – uz tā izvietotas pārvietojamas būves un konstrukcijas, kā arī tiek novietoti transportlīdzekļi.
10. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:
- | Nr. p.k. | Dokumenta nosaukums | Dokumenta datums | Oriģināls vai kopija | Lapu skaits |
|----------|--|----------------------|---------------------------|-------------|
| 1. | LR Uzņēmumu reģistra lēmums Nr. 6-12/43210 | 2019. gada 29. marts | Oriģināls (e-doc formātā) | 17 |
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 2 (divām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
 Valsts akciju sabiedrības
 “Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma 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 nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
09005060273	Akadēmijas iela 5 un 5A	29719	100000183647	Jelgava

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	29719
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	29719 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	25070 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	29719 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	25070 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
09000060273008	1/1	29446	-	Autostāvlaukums(asfaltbetona)

Kadastrālā vērtība (EUR):	29446
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	29446 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24840 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1725.0
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2004
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	29.11.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1725
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	1725.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2004	-	0

09000060273009	1/1	273	-	Betona bruģakmeņu segums
----------------	-----	-----	---	--------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	273
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	273 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	230 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	16.0
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2004
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	29.11.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	16
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-

Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

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

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	16.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2004	-	0

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	09005060273	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	18.05.2023	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	07.03.2023	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	29.08.2005	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	27.02.2019	11-09-Z/1831	VZD Zemgales reģionālā nodaļas Jelgavas birojs
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	20.02.2019	11-09-Z/1579	VZD Zemgales reģionālā nodaļas Jelgavas birojs
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	02.11.2012	14-05/174108-1	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	21.09.2012	174108	VOITE SIA
Būvvaldes izziņa	20.09.2012	86/4-22	Jelgavas pilsētas pašvaldības būvvalde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	07.01.2005	-	Jelgavas pilsētas pašvaldība
Projekta dokumentācija	15.07.2004	122	Jelgavas Domes Būvvalde
Nomas līgums	09.03.2004	-	Jelgavas pilsētas pašvaldība
Cita veida dokuments	19.03.2002	126-ri	Jelgavas Dome (rīkojums)
Cita veida dokuments	06.03.2002	1-12.1/741	VZD Zemgales reģionālā nodaļa (ēku saistība ar zemi)