

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemes gabala

Jelgavā, Ganību ielā 58B



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 20. novembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jelgavā, Ganību ielā 58B, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūvēta zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0900 011 0474	Jelgavas pilsētas ZG nodaļums:	100000466695
Zemes platība:	145 m ²		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā
------------	--

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Patieso vērtību ietekmē negatīvi:	Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai. 0.0007 ha; Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai 0.0026 ha; Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - kājceļš (2,0 m) 0.0031 ha; Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai 0.0003 ha; Atzīme - Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa 0.0046 ha.
-----------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.11.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Uz zemes gabala esošā apbūve, kas netiek vērtēta:

Ēkas nosaukums:	Platība:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:
Veikals (nepabeigta celtniecība) 001	22,7 m ²	1999.

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 20. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto patieso vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

patiesā vērtība, kas 2023. gada 20. novembrī ir
1 400 EUR (viens tūkstotis četri 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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. ZEMES PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU.....	13
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas, citi dokumenti	- 21 lapa;
3. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas kvartālā, ko veido Satiksmes, Atmodas ielas un Meiju ceļš. Piebraukšana pie Objekta no iekšpagalma ceļiem. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu dzīvojamās ēkas, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā augsts.

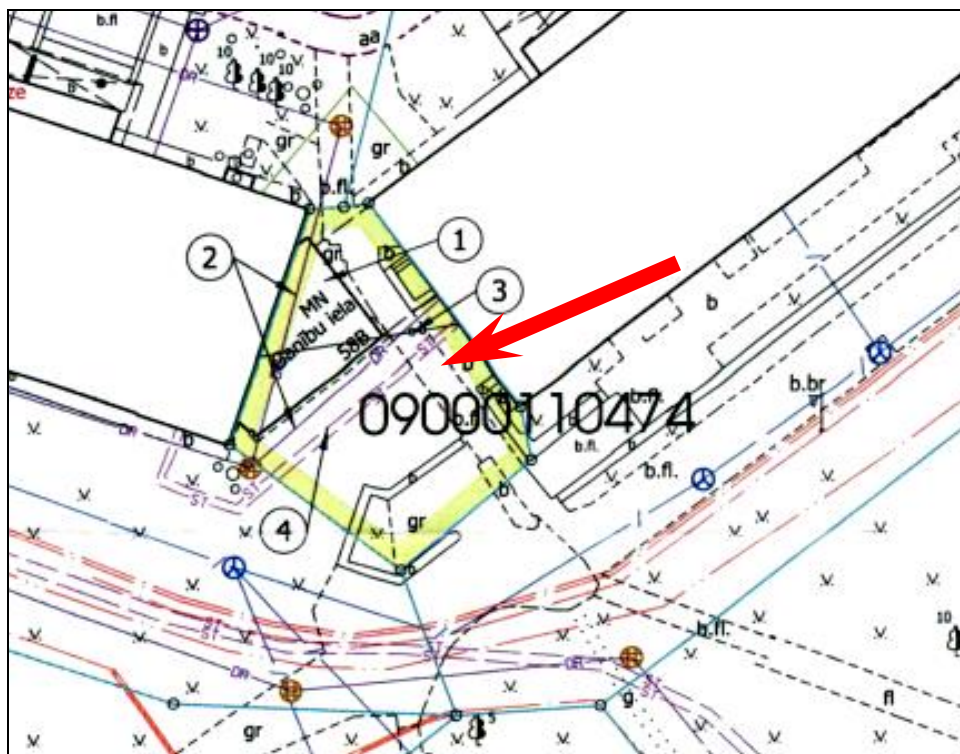
Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar ielām uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas.

Ganību ielā ir augstas intensitātes transporta plūsma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana ir iespējama iekšpagalmā, transportu iespējams novietot arī netālu esošajās ielās.

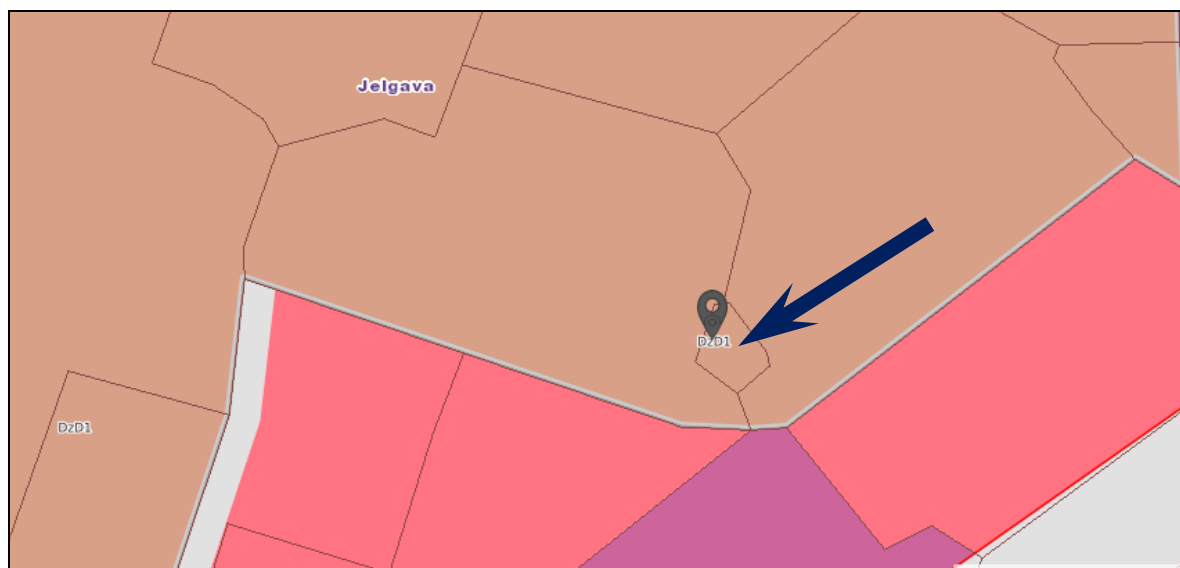
Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas salīdzinoši netālu. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas tuvumā. Īpašuma atrašanās vieta ir laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	145 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	Zālājs;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksēta funkcionālā zona

- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojums.

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD1)*.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta patiesā vērtība, izmantota 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.

Patiesā vērtība – *aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem, vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.*

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošas lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. - *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl. - *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālas (intensīvas) apbūves un horizontālas (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes patiesās vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, aprūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma patieso vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma patieso vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma 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 patiesā 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 vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – zemes gabala izmantošana esošās apbūves uzturēšanai.

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

3. PATIESĀS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso 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.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, 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. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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. 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2022. gadā kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā.

Apbūvētus zemes gabalus galvenokārt pērk apbūves īpašnieki par līdzīgām vai nedaudz zemākām cenām, nekā brīvus no apbūves zemes gabalus. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejamas pilsētas inženierkomunikācijas;
- piebraucamais ceļš ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- zemes gabals atrodas Jelgavas pilsētā.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša apbūve;
- maza zemes platība.

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. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Ganību iela 58B, Jelgava	Filozofu iela 68A, Jelgava		Pētera iela 22B, Jelgava		Kārķu iela 4, Jelgava		Kārķu iela 4, Jelgava	
Zemes gabala platība, m ²	145	460		93		142		105	
Pārdevuma cena, EUR		2000		1300		855		1700	
Darījuma laiks		04.2023.		10.2023.		07.2023.		12.2021.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		4.3		14.0		6.0		16.2	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.35		EUR 13.98		EUR 6.02		EUR 16.19	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.3		EUR 14.0		EUR 6.0		EUR 16.2	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.35		EUR 13.98		EUR 6.02		EUR 16.19	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 4.35		EUR 13.98		EUR 6.02		EUR 16.19	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	15%	mazāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	-5%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			10%		-5%		0%		-5%
		EUR 4.78		EUR 13.28		EUR 6.02		EUR 15.38	
Pārrēķinu koeficients		10%		-5%		0%		-5%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.43		-EUR 0.70		EUR 0.00		-EUR 0.81	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 4.78		EUR 13.28		EUR 6.02		EUR 15.38	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		2200		1235		855		1615	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		0		0		0		0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		2200		1235		855		1615	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		4.8		13.3		6.0		15.4	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju 1 m² vidējā koriģētā cena		9.87							
Zemes gabala patiesā vērtība		EUR 1 431							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala patiesā vērtība ir EUR 1 431.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala Jelgavā, Ganību iela 58B, novērtējumu, ir noteikta:

patiesā vērtība, kas 2023. gada 20. novembrī ir
1 400 EUR (viens tūkstotis četri 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 patieso 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 patieso 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 patieso 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana 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,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja palīgs Marika Galvanovska, 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

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000466695

Kadastra numurs: 09000110474

Ganību iela 58B, Jelgava

Nodalījuma aktualizēts (26.04.2023., 400001449985) 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. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 011 0474. Žurn. Nr. 300002750469, lēmums 19.10.2009., tiesnese Laila Gulbe		0.0145 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. 2.1. Pamats: 2009.gada 9.oktobra uzziņa par zemes gabaļu Nr.38-17/14957. Žurn. Nr. 300002750469, lēmums 19.10.2009., tiesnese Laila Gulbe	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinātas nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005854768)	0.004 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005854768)	0.0015 ha
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005854768)	0.0003 ha
1.4. Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai.	0.0007 ha
1.5. Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai.	0.0026 ha
1.6. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.2 (300005854768)	0.0042 ha
1.7. Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - kājceļš (2,0 m).	0.0031 ha
1.8. Atzīme - Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai.	0.0003 ha
1.9. Atzīme - Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005854768)	0.0005 ha
1.10. Atzīme - Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.	0.0046 ha
1.11. Pamats: 2009.gada 9.oktobra uzziņa par zemes gabalu Nr.38-17/14957. Žurn. Nr. 300002750469, lēmums 19.10.2009., tiesnese Laila Gulbe	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.9 (žurnāla Nr.300002750469, 14.10.2009). Pamats: 2022.gada 25.februāra Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas Būvvaldes izziņa Nr.BIS-Bv-23.1-2022-357 (10/4-10.1).	
1.2. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.6 (žurnāls Nr.300002750469, 14.10.2009). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. Žurn. Nr. 300005854768, lēmums 26.04.2023., tiesnese Inese Ziedīņa	

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: MARIKA GALVANOVSKA. Pieprasījums izdarīts 20.11.2023. 13:59:09.

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.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
09000110474	Ganību iela 58B	908	100000466695	Jelgava

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	908
Kopplatība:	0.0145
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1595 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1595 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
09000110474	1/1	908	Ganību iela 58B, Jelgava, LV-3007

Kadastrālā vērtība (EUR):	908
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0145
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	908 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1595 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
09000110474001	1/1	3513	Ganību iela 58B, Jelgava, LV-3007

Kadastrālā vērtība (EUR):	3513
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3513 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3496 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.7
Nosaukums:	Veikals(nepabeigta celtniecība)
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.04.2006

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	22.7

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.):	22.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.7
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
09000110474001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3513
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	3513 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3496 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Nedzīvojamā telpu grupa
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.04.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.7
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.):	22.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.7
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	Neizbūvēta telpa	Nedzīvojamā iekšējā telpa	1	3.05	-	-	22.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
-----------------------	---------------------------	----------------------	--------------------	-------------------------

Apbūves laukums	-	27.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	92.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1999	-	10
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	1999	-	40
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1999	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1999	-	50

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0145
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0145
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarbības objektu apbūve	0801	0.0145	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.08.2009	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0040	ha
2	10.08.2009	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0015	ha
3	10.08.2009	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0003	ha
4	10.08.2009	061001	cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai	0.0007	ha
5	10.08.2009	061001	cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai	0.0026	ha
6	10.08.2009	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0042	ha
7	10.08.2009	061001	cita veida apgrūtinājums - kājceļš	0.0031	ha
8	10.08.2009	061001	cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai	0.0003	ha
10	10.08.2009	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0046	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Māris Bīmanis	24.06.2009

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	19.10.2009	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu kārtošanu	03.04.2023	11-16-Z/461	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Akts par kadastra objekta ieraksta dzēšanu un kadastra numura/apzīmējuma anulēšanu NĪVK IS	16.03.2022	11-10-Z/1444	VZD Zemgales reģionālās pārvaldes Kadastra daļa
Cita veida dokuments	16.05.2011	14-05-Z1/94	VZD Zemgales reģionālā nodaļa
Cita veida dokuments	02.10.2009	12-38/3398	Finanšu ministrija
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.09.2009	-	VAS Valsts nekustamie īpašumi
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	10.08.2009	-	SIA " Metrum"
Apgrūtinājumu plāns	10.08.2009	-	SIA " Metrum"
Situācijas plāns	10.08.2009	-	SIA " Metrum"
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	07.08.2009	32/4-4	Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācija
Cita veida dokuments	07.05.2009	5-JP-1252	Latvijas Valsts vēstures arhīvs
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	23.03.2009	50-ri	Jelgavas pašvaldības administrācija
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	20.02.2009	2-21/1283	Jelgavas Domes zemes komisija
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	17.09.2008	109/4-4	Jelgavas pašvaldības administrācija
Būvvaldes izziņa	16.05.2007	75/4-48	Jelgavas pašvaldības būvvalde
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	19.03.1998	5/6-32	Jelgavas Domes zemes komisija
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	16.10.1997	24/6-9	Jelgavas Domes zemes komisija

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0900 011 0474**

Adrese: **Jelgava, Ganību iela 58B**

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2009.gada 8.jūnija uzziņu Nr.17/9243 "Pasūtījums un uzziņa zemesgabala Jelgavā, Ganību ielā 58B, uzmērīšanai" un Jelgavas pašvaldības administrācijas 2009.gada 23.marta rīkojumu Nr.50-ri "Par adreses maiņu Ganību ielā".

Robežas uzmērītas 2009.gada 24.jūlijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0145 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM," reģ.Nr. 40003388748, Jelgavas birojs, Jelgava, Pasta iela 43, LV-3001

Mērnieks Māris Bīmanis

Mērnieks Evija Luste

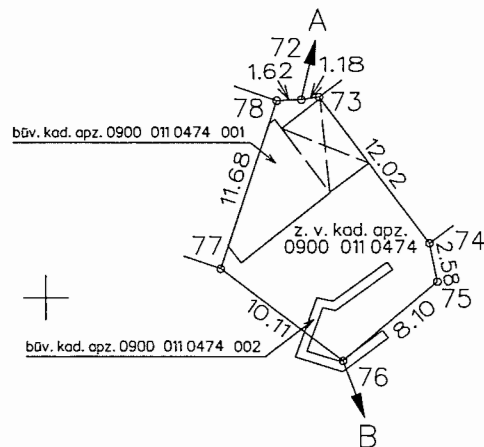
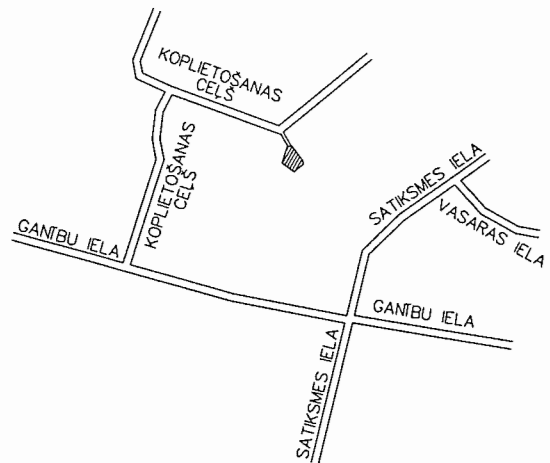


SIA "Metrum" Jelgavas biroja vadītājs		Aldis Bīmanis	10.08.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Māris Bīmanis	10.08.2009.
		Evija Luste	10.08.2009.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		L. Odīgo-Laizāns	02.09.2009.

ZEMES VIENĪBAS
IZVIETOJUMA ŠHEMA

ZEMES VIENĪBAS
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92
Mēroga koeficients: 0,999604

Nr.	X	Y
72	279163.04	481467.10
73	279163.22	481468.27
74	279153.61	481475.48
75	279151.09	481475.99
76	279145.84	481469.83
77	279151.91	481461.75
78	279162.97	481465.49



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: z. v. kad. apz. 0900 011 0458;
no B līdz A: z. v. kad. apz. 0900 011 0459.

Saišinjumi:
z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums



Zemes vienības platība 0,0145 ha
Plāna mērogs 1:500

Plānu izgatavoja:

Evija Luste

10.08.2009.

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0900 011 0474**

Adrese: **Jelgava, Ganību iela 58B**

Apvidus objekti uzmērīti 2009.gada 24.jūlijā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0145 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM," reģ.Nr. 40003388748, Jelgavas birojs,
Jelgava, Pasta iela 43, LV-3001

Mērnieks Māris Bīmanis

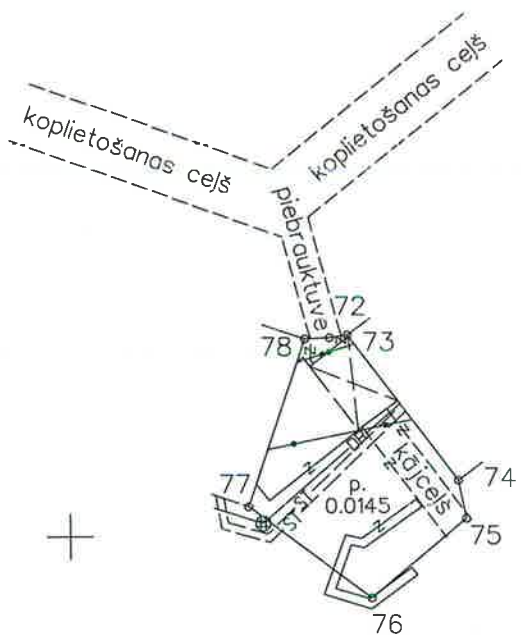
Mērnieks Evija Luste



SIA "Metrum" Jelgavas biroja vadītājs		Aldis Bīmanis	10.08.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Māris Bīmanis	10.08.2009.
		Evija Luste	10.08.2009.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		J. Odiņa-Laizāns	02. 09. 2009

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalirriem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības								
0.0145	0.0145	.	.	.



Plāna mērogs 1:500

Plānu izgatavoja:	<i>[Signature]</i>	Evija Luste	10.08.2009.
-------------------	--------------------	-------------	-------------

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz septiņām caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **0900 011 0474**

Adrese: **Jelgava, Ganību iela 58B**

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	020601	Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0040 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
2.	020402	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0015 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
3.	020402	Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0003 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
4.	061001	Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai - 0.0007 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
5.	061001	Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēkas uzturēšanai - 0.0026 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
6.	020104	Aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem - 0.0042 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
7.	061001	Cita veida apgrūtinājums - kājceļš (2,0 m) - 0.0031 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
8.	061001	Cita veida apgrūtinājums - teritorija ēku uzturēšanai - 0.0003 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
9.	060201	Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0005 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")
10.	060201	Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa - 0.0046 ha (Jelgavas pilsētas pašvaldības administrācijas 2009.gada 7.augusta izziņa Nr.32/4-4 "Par apgrūtinājumiem")

Apgrūtinājumu plāns sastādīts 2009.gada 10.augustā

Plāna mērogs 1:500

Zemes vienības platība 0.0145 ha

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA "METRUM," reģ.Nr. 40003388748, Jelgavas birojs,
Jelgava, Pasta iela 43, LV-3001

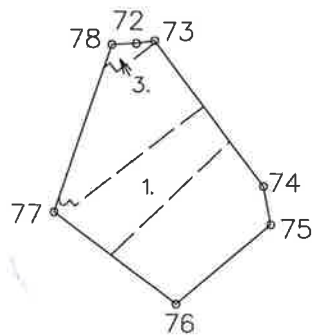
Mērnieks Māris Bīmanis

Mērnieks Evija Luste



1.lapa no 7

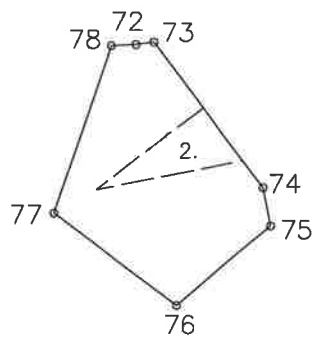
SIA "Metrum" Jelgavas biroja vadītājs		Aivars Stokis	10.08.2009.
Mērnieks apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 2007.gada 20.marta noteikumiem Nr.182 "Nekustamā īpašuma objekta noteikšana."		Māris Bīmanis	10.08.2009.
		Evija Luste	10.08.2009.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		I. Osīņa-Laizāne	02.09.2009.



Plāna mērogs 1:500

2.lapa no 7

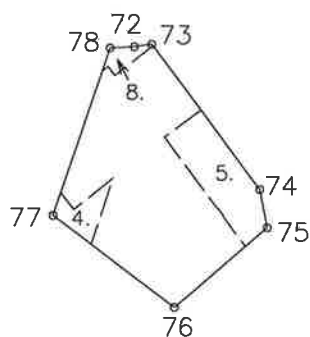
Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>Sante</i>	Evija Luste	10.08.2009.



Plāna mērogs 1:500

3.lapa no 7

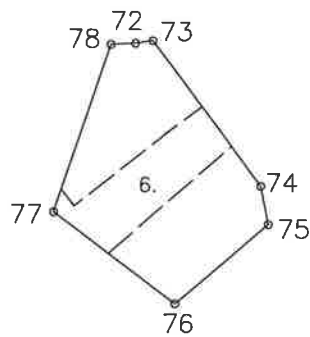
Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>Iveta Rītere</i>	Evija Luste	10.08.2009.



Plāna mērogs 1:500

4.lapa no 7

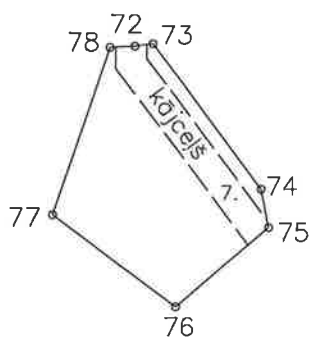
Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>Evija</i>	Evija Luste	10.08.2009.



Plāna mērogs 1:500

5.lapa no 7

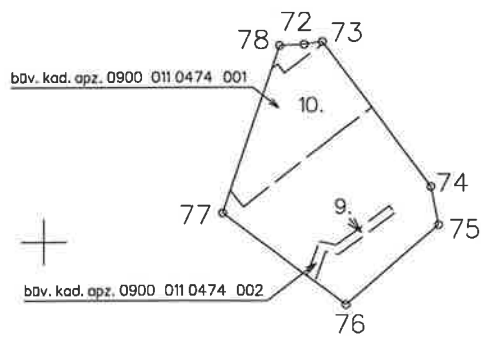
Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>Iveta Rītere</i>	Evija Luste	10.08.2009.



Plānu mērogs 1:500

6.lapa no 7

Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts <i>[Signature]</i>	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>[Signature]</i>	Evija Luste	10.08.2009.



Saīsinājumi:

būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Plāna mērogs 1:500

7.lapa no 7

Saskaņoja: Jelgavas domes pārstāvis	paraksts	Juris Deičmanis	11.08.2009.
Plānu izgatavoja:	<i>Iveta Rīfore</i>	Evija Luste	10.08.2009.

Šajā dokumentā norādītajās
un atzīmētajās kopā 7
numurētajās lappos





Latvijas Republika

Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Reģ.Nr. 40900039904, Lielā iela 11, Jelgava, LV-3001, tālrunis: 63005531, 63005538, e-pasts: pasts@jelgava.lv

12. 04. 2023.

Nr. 21/4-4

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Talejas iela 1, Rīga, LV-1026.

IZZIŅA.

par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem zemes vienībai Ganību ielā 58B, Jelgavā (zemes vienības kadastra apzīmējums 09000110474):

1. 7316020100 – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa;
2. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
3. 7312040200 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju;
4. 7312060100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.

Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi noteikti ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu (2009.–2021. gadam).

Apgrūtinājumi precizējami veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu.

Pielikumā: shēma nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu plāna izgatavošanai mērogā 1:500.

Būvvaldes vadītāja – galvenā arhitekte

I. Dzalbe

Veinbergs

t. 63005564

e-pasts: valdis.veinbergs@jelgava.lv

SKENĒTS
I. Prande

SAŅEMTS

VAS «Valsts nekustamie īpašumi»

Nr. Sl/ 5858

Dat. 27. 04. 2023

