

**Neapbūvēta zemes gabala  
Jelgavā, Tērvetes ielā 161  
(kadastra Nr.0900 029 0626,  
kadastra apz.0900 029 1004)  
novērtējums**



**2025.gada decembris**

## Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2025. gada 12.decembrī

### Par neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004) tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2025. gada 30.novembrī tika veikta neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004) kopējā platība 18 824 m<sup>2</sup>, tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 30.novembrī aprēķināta **68 000 EUR** (Sešdesmit astoņi tūkstoši euro).

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināti ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Es neuzņemos atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Pateicos par sadarbību Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīgs, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26528069.

Ar cieņu,  
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

## Saturs

1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Zemes īpašums	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	9.lpp.
3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	10.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	11.lpp.
3.4. Īpašuma labākais izmantošanas veids	11.lpp.
3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins	12.lpp.
4.Kopsavilkums	15.lpp.

### Pielikums

- 1.pielikums – zemesgrāmata
- 2.pielikums – zemes plāni
- 3.pielikums – pasūtītāja sniegtā informācija

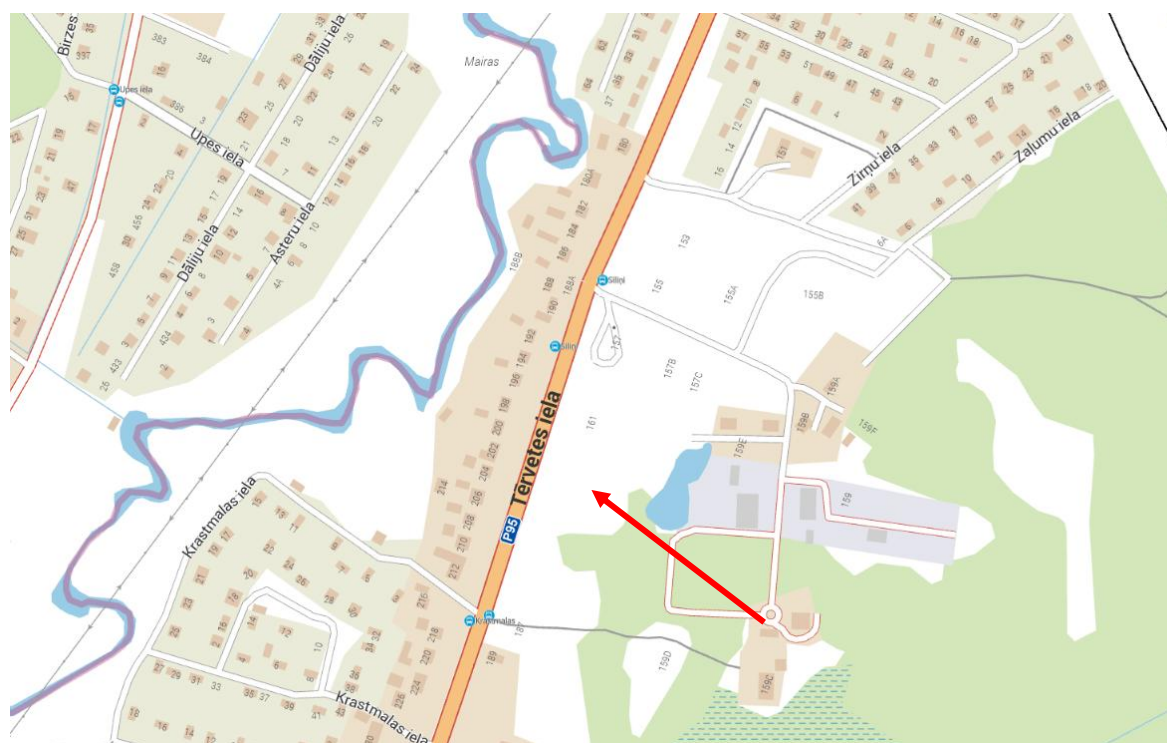
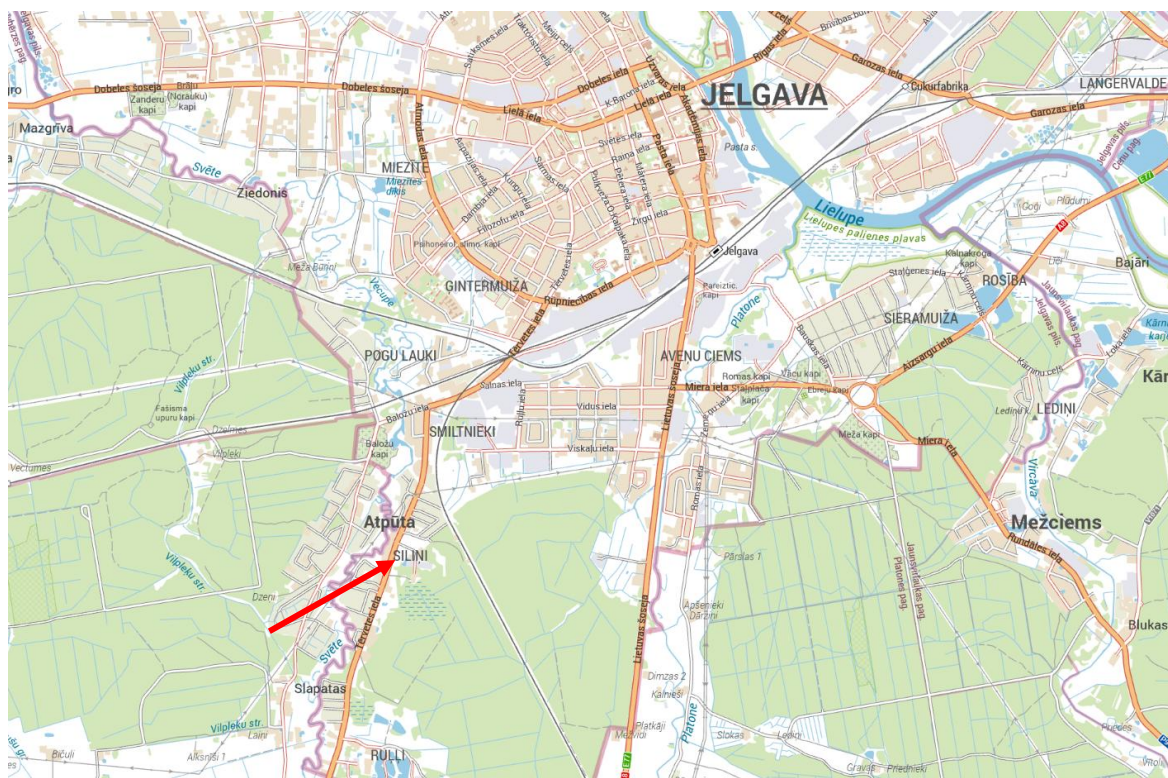
## 1. Vispārēja informācija

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Neapbūvēts zemes gabals Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004).																				
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība																				
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2025. gada 30.novembris																				
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Zemes gabala tirgus vērtības noteikšana.																				
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	Neapbūvēts zemes gabals Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004), ar kopējo platību 1,8824 ha, 18 824 m <sup>2</sup> .																				
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz neapbūvētu zemes gabalu Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004) zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000948755.																				
<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu</b>	Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: <table border="1"><thead><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr></thead><tbody><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050601</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0,0444</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0,0041</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0,0466</td></tr></tbody></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0444	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0041	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0466
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																	
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0,0444																	
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0041																	
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0466																	
<b>Specifiskie nosacījumi</b>	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.																				
<b>Nomas līgumi</b>	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumā nav spēkā esošu nomas līgumu.																				
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Neapbūvēts zemes gabals. Zemesgabalā saimnieciskā darbība netiek veikta. Teritorija sakopta, ar atsevišķu koku apaugumu.																				
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 30.novembrī. 2. Zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka. 3. Zemes plāni. 4. Pasūtītāja sniegtā informācija. 5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.																				

## 2. Īpašuma raksturojums

### 2.1. Atrašanās vieta

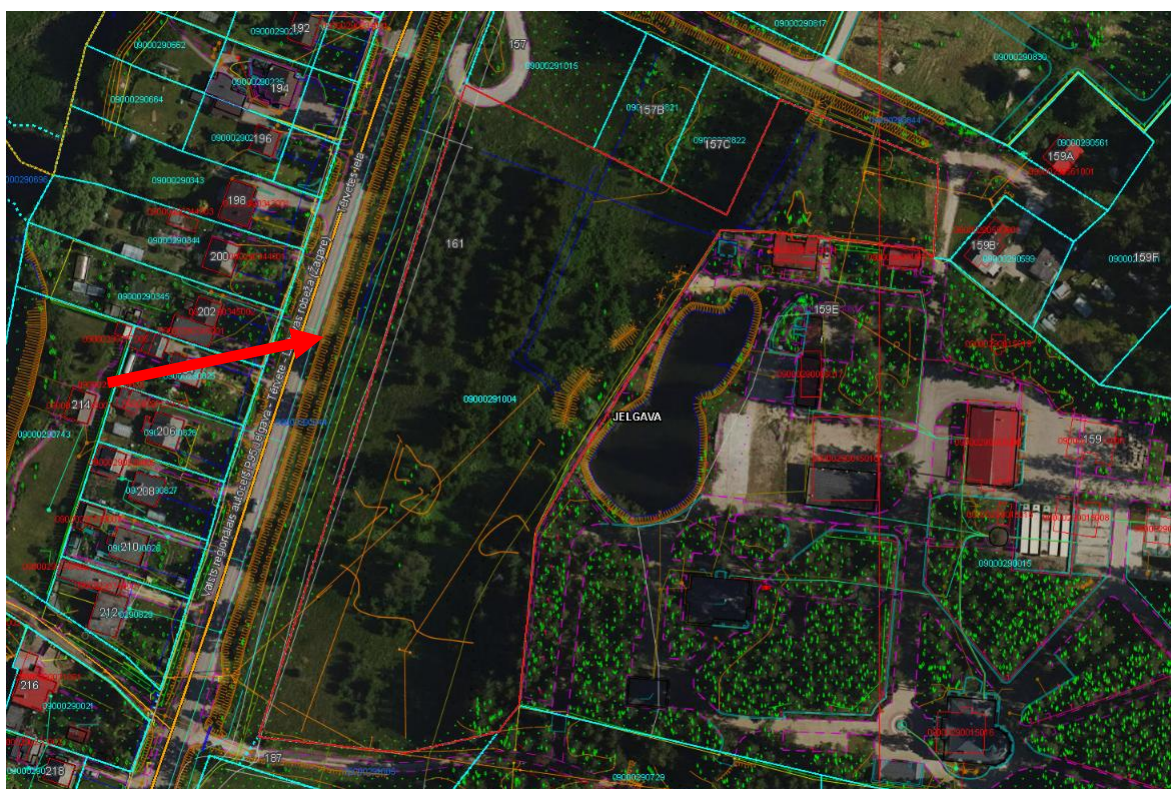
Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas dienvidu daļā, Siliņu dzīvojamajā apkaimē, teritorijā starp Tērvetes ielu un mežu, pamatā savrupmāju apbūves teritorijā. Blakus, gar Tērvetes ielu, savrupmāju apbūve, dārzkopības teritorijas un neapgūtas pilsētas teritorijas. Piekļūšana zemes gabalam laba, no trīs pusēm. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša, vājš infrastruktūras nodrošinājums.





## 2.2. Zemes gabals

Zemes gabals plānā regulāras daudzstūra formas, tā kopējā platība 1,8824 ha, jeb 18 824 m<sup>2</sup>. Daļa zemesgabala ar platību ~ 2300 m<sup>2</sup> izvietota pie iebraucamā ceļa uz Zaļumu ielu un to ar pamatgabalu savieno ļoti šaura vieta. Tomēr tas zemesgabala izmantošanas iespējas praktiski neierobežo, jo šo zemes gabala daļu, ņemot vērā tā platību ~ 2300 m<sup>2</sup>, var izmantot autonomi. Pārējais zemes gabals ar garāko malu izvietots gar Tērvetes ielu. Rietumu robeža ar Tērvetes ielu, austrumu robeža ar apbūvētu īpašumu. Dienvidu robeža ar iebraucamo ceļu uz tālāk no Tērvetes ielas izvietotiem īpašumiem. Gar Tērvetes ielu izvietota savrupmāju apbūve, pamatā Svētes upes pusē, aiz kuras līdz upei dārzkopības sabiedrību teritorijas. No vērtējamā īpašuma, pilsētas virzienā, dārzkopības sabiedrību teritorijas un neapgūtas zemes.



Piekļuve laba, rietumu robeža ar Tērvetes ielu, daļa ziemeļu robežas ar iebraucamo ceļu uz Zaļumu ielu, dienvidu robeža ar iebraucamo ceļu uz tālāk no Tērvetes ielas izvietotiem īpašumiem.

Zemesgabala teritorija sakopta, ar zāles apaugumu, pa zemes gabalu atsevišķi augoši koki. Zemesgabals brīvs no apbūves, teritorija nav nožogota. Reljefs līdzens. Zemesgabalā saimnieciskā darbība netiek veikta.

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju par komunikāciju nodrošinājumu, zemesgabalam ir pieejams elektroapgādes pieslēgums, centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums.

Skati uz zeme gabalu





### Tērvetes iela gar īpašumu



### Zemesgabala atļautā izmantošana



Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009. – 2021.gadam grozījumiem, funkcionālo zonējumu, zemes gabals visā platībā atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

## 3. Īpašuma vērtējums

### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401 (2013. gada versija) formulēta īpašuma tirgus vērtības definīcija: *“Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas”*.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un, kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Vērtēšanā izmantota **tirgus pieeja** analizējot pastāvošo situāciju zemes tirgū vērtēšanas brīdī Jelgavas pilsētā.

Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemes starpgabala kopējā platība 18 824 m<sup>2</sup>.

**Tirgus pieeja** – ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts

apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cenu korekciju k:

- korekcija  $k > 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot koriģējošos faktoros;

- korekcija  $k < 1$  rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m<sup>2</sup> cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> cenu ievērtējot koriģējošos faktoros.

Tirgus datu analīze rāda, ka atkarībā no izmantošanas veida, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, tirgus vērtības (EUR/m<sup>2</sup>) ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Par optimālo platību mazāka zemes gabala platība, tāpat kā ievērojami liela platība darbojas kā īpašuma tirgus vērtību samazinošs faktors, rēķinot uz zemes gabala tirgus vērtības aprēķina pamatvienības vērtību.

Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

### 3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā, ārpus Rīgas, kopumā ir samēra mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremzējošajiem faktoriem. Šobrīd nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte galvenokārt ir Rīgā, Jūrmalā un lielākajās republikas pilsētās, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un ekskluzīviem zemes gabaliem. Pieprasīti galvenokārt labas kvalitātes īpašumi. No galvaspilsētas attālinātajos rajonos un ārpus lielākajām pilsētām tirgus aktivitāte zema. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Zemesgabalus šobrīd iegādājas galvenokārt pilsētu dzīvojamajās apkaimēs un tie galvenokārt tiek iegādāti privātmāju būvniecībai. Tirgū pieprasīti arī komerciāliem mērķiem izmantojami zemesgabali pie maģistrālajiem ceļiem ar lielu transporta plūsmu un labām piekļūšanas iespējām.

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

2024.gadā un 2025.gadā ECB vairākas reizes divas reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Tādējādi noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galvenā refinansēšanas procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tiks pazemināta (attiecīgi līdz 2.00 %, 2.15 % un 2,40 %), sākot ar 2025. gada 5. jūniju.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainīja situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde palika pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājās, potenciālo pircēju skaits samazinājās, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notika cenu korekcija.

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums – tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības (EUR/m<sup>2</sup>) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas.

Līdzvērtīgu, apbūvētu zemes gabalu, pārdevumu skaits pēdējos pāris gados Jelgavas pilsētā ir bijis neliels. Pārdoti tikai daži zemes gabali. Apbūvētu zemes gabalu pārdošanas cenas Jelgavas pilsētā ir bijušas robežās 6,0 – 12,0 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām un izmantošanas iespējām. Apbūvētu zemes gabalu pārdošanas cenas Jelgavas pilsētas daļā, kur atrodas vērtējamais īpašums un līdzīgās pilsētas teritorija ir bijušas robežās 5,0 – 7,5 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām un izmantošanas iespējām. Pašlaik Jelgavas pilsētā piedāvājumā nav neviena līdzvērtīga zemes gabala.

Pēdējo dažu gadu laikā darījumu skaits ar lielākas platības zemes gabaliem, kuri atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam atrodas savrupmāju apbūves teritorijā, ir bijis neliels, reģistrēti tikai daži darījumi ar dažādas platības zemesgabaliem. Analizējot visu pieejamo informāciju par šādu zemes gabalu pārdošanas cenām Jelgavas pilsētā, var secināt, ka pārdošanas cenas zemesgabaliem, kuru platība bijusi no 10 000 līdz 25 476 m<sup>2</sup>, ir bijušas robežās no 2,90 – 4,0 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes platības, piekļūšanas, apgrūtinājumu ietekmes, izmantošanas iespējām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Saskaņā ar interneta portālos [www.ss.lv](http://www.ss.lv), [www.reklama.lv](http://www.reklama.lv), publicēto informāciju, pašlaik Jelgavas pilsētā līdzvērtīgi zemesgabali pārdošanai tiek piedāvāti par cenā robežās no 5,8 līdz 7,6 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, zemes platības, piekļūšanas, apgrūtinājumu ietekmes, izmantošanas iespējām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem. Ir virkne piedāvājumu, kuros tiek prasīta ievērojami augstāka cena, taču to pārdošanas iespēja pašlaik ir visai apšaubāmas. Kopumā prasīto cenu līmenis augsts un bieži vien zemes gabali piedāvājumā atrodas ilgstoši. Vērojama prasīto cenu samazināšana. Atsevišķos gadījumos prasīto cenu līmenis ir ļoti augsts un īpašumi tirgū piedāvājās ilgstoši, vairāk kā pāris gadus, vai arī nākas samazināt prasīto cenu, lai darījums varētu notikt. Ja prasītā cena ir samērīga ar īpašuma kvalitātes rādītājiem, tas tiek pārdots ātri.

### 3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā zemes gabala atrašanās vietu, izmantošanas veidu, konfigurāciju, platību un teritorijas plānojumu, kā vispieņemamākais zemes gabala izmantošanas veids varētu būt atļautais – zeme savrupmāju apbūvei.

### 3.4. Īpašuma vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētas teritorijā attālināti no centra (-).
2. Atrašanās vieta apkaimē zemesgabala atļautajam izmantošanas veidam (+).
3. Optimāla zemes gabala platība (+).
4. Zemes gabala konfigurācija (+).

5. Piekļūšanas iespējas, no trīs pusēm (+).
6. Komunikāciju nodrošinājums pa Tērvetes ielu (+).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (-).

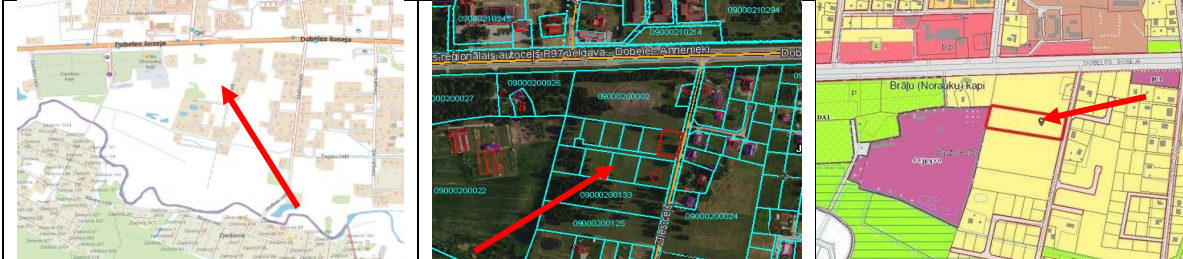
VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi praktiski neierobežo zemesgabala izmantošanas iespējas.

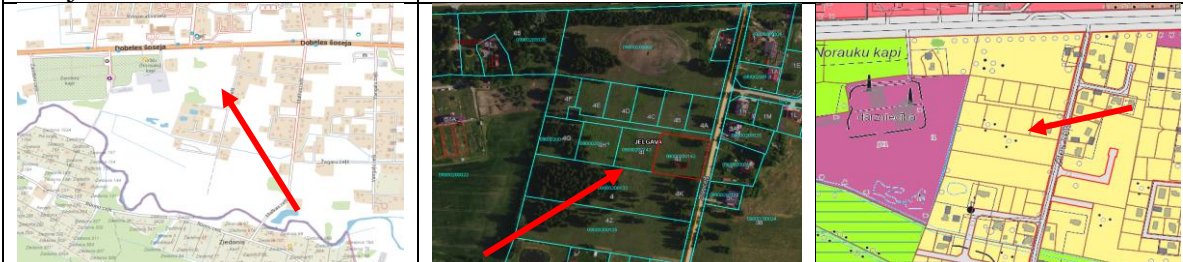
### 3.5. Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins


Precīzas informācijas par pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

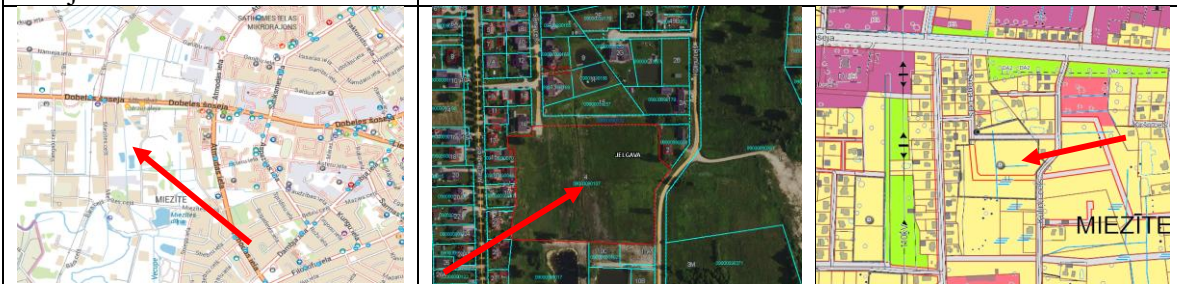
Par aprēķina pamatvienību pieņemta zemes starpgabala kopējā platība 18 824 m<sup>2</sup>.

Šī vērtējuma autora rīcībā ir dati par pēdējo gadu laikā Jelgavas pilsētā pārdotiem zemes gabaliem (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

1. Jelgava, Zīles ceļš 4A (kad.nr.0900 020 0126)	
Izvietojums	Pie Zīles ceļa, starp Dobeles šoseju un Svētes upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Savrupmāji apbūves teritorija (DzS)
Piekļūšana	Zīles ceļš, grants segums
Inženierkomunikācijas	Visas komunikācijas gar ceļu
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	10 718
Darījuma summa, EUR	40 000 (3,73 EUR/m <sup>2</sup> ) prasīja 63 500 EUR
Darījuma datums	08.2023.
	

2. Jelgava, Zīles ceļš 4B (kad.nr.0900 020 0134)	
Izvietojums	Pie Zīles ceļa, starp Dobeles šoseju un Svētes upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Savrupmāji apbūves teritorija (DzS)
Piekļūšana	Zīles ceļš, grants segums
Inženierkomunikācijas	Visas komunikācijas gar ceļu
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	10 000
Darījuma summa, EUR	40 000 (4,00 EUR/m <sup>2</sup> )
Darījuma datums	02.2024.
	

<b>3. Jelgava, 6.līnija 22A (kad.nr.0900 020 0134)</b>	
Izvietojums	Pie 6.līnijas, starp Dobeles šoseju un Pambakara ceļu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Savrupmāji apbūves teritorija (DzS)
Pieklūšana	6.līnija, asfalta segums
Inženierkomunikācijas	Visas komunikācijas gar ielu
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0623 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas terit gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0236 ha.
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	19 098
Darījuma summa, EUR	55 000 (2,88 EUR/m <sup>2</sup> )
Darījuma datums	04.2024.
	

<b>4. Jelgava, Kūliņu ceļš 4 (kad.nr.0900 009 0107)</b>	
Izvietojums	Starp Kūliņu un Miezītes ceļu, starp Dobeles šoseju un Miezītes ceļu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Savrupmāji apbūves teritorija (DzS)
Pieklūšana	Kūliņu ceļš, grants segums
Inženierkomunikācijas	Visas komunikācijas gar ceļu
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0002 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,2859 ha.
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	25 476
Darījuma summa, EUR	100 000 (3,93 EUR/m <sup>2</sup> )
Darījuma datums	11.2025.
	

Vērtējamo un salīdzināmo objektu raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4				
	Tērvetes iela 161	Zīles ceļš 4A	Zīles ceļš 4B	6.līnija 22A	Kūliņu ceļš 4				
Pārdošanas datums	-	08.2023.	02.2024.	05.2023.	11.2025.				
Darījuma cena, EUR	-	40,000	40,000	55,000	100,000				
Zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	18824	10718	10000	19098	25476				
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m <sup>2</sup>		3.73	4.00	2.88	3.93				
<b>Korekcijas par izmantošanas veidu un laiku</b>		%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>	%	EUR/m <sup>2</sup>
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
<i>Darījuma laiks</i>		5%	0.19	2%	0.08	0%	0.00	0%	0.00

<b>Kopējā korekcija</b>		5%	0.19	2%	0.08	0%	0.00	0%	0.00
<b>Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR</b>		<b>3.92</b>		<b>4.08</b>		<b>2.88</b>		<b>3.93</b>	
<b>Vērtību ietekmējošās korekcijas:</b>		<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>	<b>EUR/m<sup>2</sup></b>
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	5%	0.14	-5%	-0.20
- novietojums pilsētā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-0.20
- novietojums kvartālā, pieklūšana		0%	0.00	0%	0.00	5%	0.14	0%	0.00
Zemes gabala platība		-10%	-0.39	-10%	-0.41	0%	0.00	10%	0.39
Zemes gabala konfigurācija		-2%	-0.08	-2%	-0.08	0%	0.00	-2%	-0.08
Zemes gabala kvalitāte (ar koku apaugumu)		5%	0.20	5%	0.20	5%	0.14	5%	0.20
Inženiertīklu nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-0.20
Infrastrukturās pieejamība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-0.20
<b>Kopējā korekcija</b>		<b>-7%</b>	<b>-0.27</b>	<b>-7%</b>	<b>-0.29</b>	<b>10%</b>	<b>0.29</b>	<b>-2%</b>	<b>-0.08</b>
Salīdzināmo objektu 1 m <sup>2</sup> koriģēta vērtība, EUR		3.64		3.79		3.17		3.85	
<b>Vērtējamā īpašuma 1 m<sup>2</sup> aprēķinātā vērtība, EUR</b>	3,61								
<b>Īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>		<b>68 000</b>							

Apkopojot aprēķinu rezultātus, līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 3,61 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz zemes starpgabala platību 18 824 m<sup>2</sup>. Pie šāda nosacījuma zemes gabala tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 68 000 EUR.

Vērtējumā analizēts arī vērtēšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgū esošais līdzvērtīgu zemes gabalu piedāvājums Jelgavas pilsētā (izmantoja informācija no interneta portāliem [www.ss.lv](http://www.ss.lv), [www.reklama.lv](http://www.reklama.lv) un [www.dzivoklis.lv](http://www.dzivoklis.lv)):

- Kalnciema ceļā 29, netālu no Lielupes, 1,5 km no centra, piedāvā zemesgabalu 16 326 m<sup>2</sup> platībā, kas sadalīts 10 apbūves gabalos ar platību 1206 līdz 2320 m<sup>2</sup>, ir desmit zemesgrāmatas, netālu visas pilsētas komunikācijas, prasītā cena 96 300 EUR, jeb 5,90 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz zemesgabala platību.
- Viskaļu ielā 51, piedāvā zemesgabalu 2,91 ha platībā, var dalīt 13 - 14 apbūves gabalos, otrā josla no ielas, ir robežas ar ielu, visas pilsētas komunikācijas uz ielas, prasītā cena 169 000 EUR, jeb 5,81 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz zemesgabala platību.
- 3.līnija 27/29, piedāvā zemesgabalu 21 610 m<sup>2</sup> platībā, sadalīts 12 apbūves gabalos ar platību 1300 līdz 1800 m<sup>2</sup>, ir zemesgrāmatas, pilsētas ūdens pa ielu, ir gāzes atzars, prasītā cena 165 000 EUR, jeb 7,64 EUR/m<sup>2</sup>, attiecinot uz zemesgabala platību

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 90 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jāaprēķinās ar risku, vai īpašums vispār tiks pārdots, vai nāksies samazināt cenu.

Salīdzinot vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus ar tirgū piedāvāto īpašumu kvalitātes rādītājiem, šī vērtējuma autors uzskata, ka iepriekš aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav pretrunā pašreizējai situācijai līdzīgu īpašumu tirgū Jelgavas pilsētā.

#### 4. Kopsavilkums

Apkopojot iepriekš veiktos aprēķinus, neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Tērvetes ielā 161 (kadastra Nr.0900 029 0626, kadastra apz.0900 029 1004) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 30.novembrī aprēķināta **68 000 EUR** (Sešdesmit astoņi tūkstoši euro).

Aprēķinātā īpašuma vērtība varētu būt spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Es neuzņemos atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

*Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:*

- manis saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

Vērtējumu izstrādāja  
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš