Neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) novērtējums

2025.gada decembris

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2025. gada 12.decembrī

Par neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2025. gada 29.novembrī tika veikta neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) kopējā platība 5 124 m^2, 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, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 29.novembrī aprēķināta **5 600 EUR** (Pieci tūkstoši seši simti euro).

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināti ar tādām saistībā, 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

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

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 14.lpp.

Pielikums
   1.pielikums – zemesgrāmata
   2.pielikums – zemes plāni
   3.pielikums – pašvaldības sniegtā informācija par zemes izmantošanu

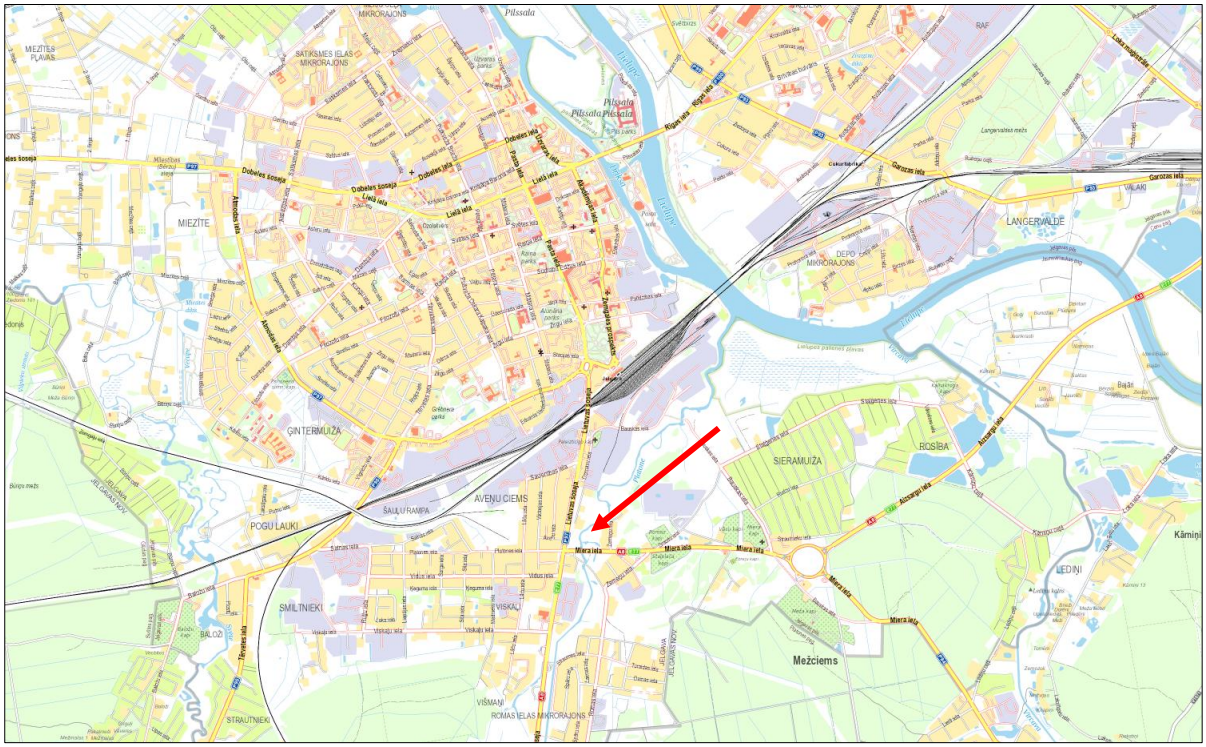
1. Vispārēja informācija

<table>
<tr><td>Vērtējamais īpašums</td><td>Neapbūvēts zemes gabals Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199).</td></tr>
<tr><td>Vērtējuma pasūtītājs</td><td>Jelgavas valstspilsētas pašvaldība</td></tr>
<tr><td>Vērtēšanas laiks</td><td>2025. gada 29.novembrī</td></tr>
<tr><td>Vērtēšanas mērķis</td><td>Zemes gabala tirgus vērtības noteikšana.</td></tr>
<tr><td>Vērtējamā īpašuma sastāvs</td><td>Neapbūvēts zemes gabals Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199), ar kopējo platību 0,5124 ha, jeb 5124 m^2.</td></tr>
<tr><td>Īpašumtiesības</td><td>Īpašuma tiesības uz neapbūvētu zemes gabalu Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai.
Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000948717.</td></tr>
<tr><td>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu</td><td>Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu.
VZD Kadastra informācijas sistēmā un apgrūtinājumu plānā reģistrētie apgrūtinājumi:
<table>
<tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr>
<tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311020400</td><td>applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija</td><td>0.4379</td></tr>
<tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.4379</td></tr>
<tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.4379</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>Specifiskie nosacījumi</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>Nomas līgumi</td><td>Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumā nav spēkā esošu nomas līgumu.</td></tr>
<tr><td>Īpašuma pašreizējā izmantošana</td><td>Neapbūvēts zemes gabals. Zemesgabalā saimnieciskā darbība netiek veikta. Teritorija aizaugusi, nekopta.</td></tr>
<tr><td>Vērtējumā izmantotā informācija</td><td>1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 29.novembrī.
2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka.
3. Zemes plāni.
4. Pasūtītāja sniegtā informācija.
5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.</td></tr>
</table>

2. Īpašuma raksturojums

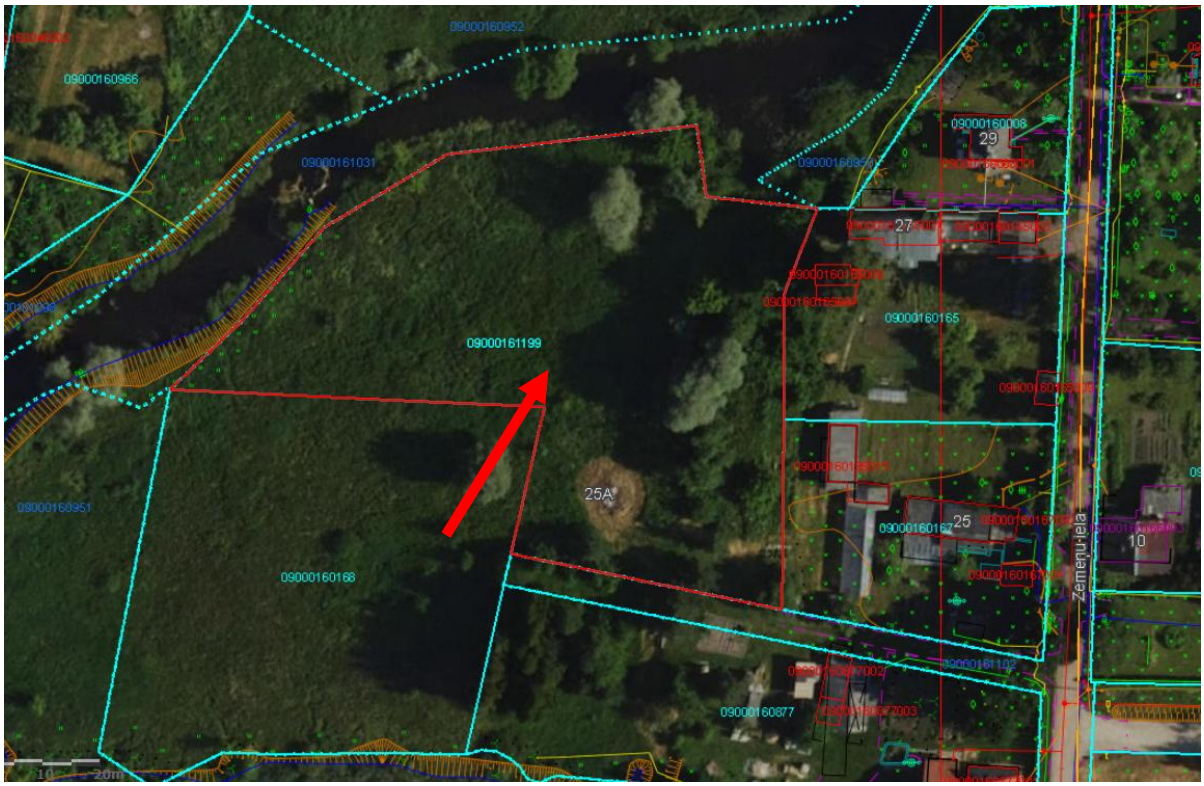
2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas dienvidu daļā, teritorijā starp Miera ielu, Zemeņu ielu un Platones upi, savrupmāju apbūves un dabas pamatnes teritorijā. Blakus, pirmajā joslā gar Zemeņu ielu savrupmāju apbūve, aiz tās, līdz Platones upei, neapgūtas pilsētas teritorijas. Piekļūšana zemes gabalam paredzēta pa piebraucamo ceļu no Zemeņu ielas. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Zemes gabals

Zemes gabals plānā regulāras daudzstūra formas, tā kopējā platība 0,5124 ha, jeb 5 124 m^2. Atrodas teritorijā starp Zemeņu ielu un Platones upi. Ziemeļrietumu robeža ar Platones upi. Austrumu robeža ar gar Zemeņu ielu esošiem savrupmāju apbūves zemes gabaliem. Blakus, gar upi neapgūtas zemes, applūstošas dabas pamatnes teritorijas. Gar Zemeņu ielu un Miera ielu savrupmāju apbūve un komerciāla rakstura apbūve.



Piekļūšana zemes gabalam paredzēta pa piebraucamo ceļu no Zemeņu ielas.

Zemesgabala teritorija ar lielu zāles apaugumu, vietām atsevišķi koki un krūmājs. Teritorija aizaugusi, nekopta. Zemesgabalā saimnieciskā darbība netiek veikta.

Zemesgabals brīvs no apbūves, teritorija nav nožogota. Reljefs līdzens, zemāks par pieguļošo savrupmāju apbūves teritoriju.

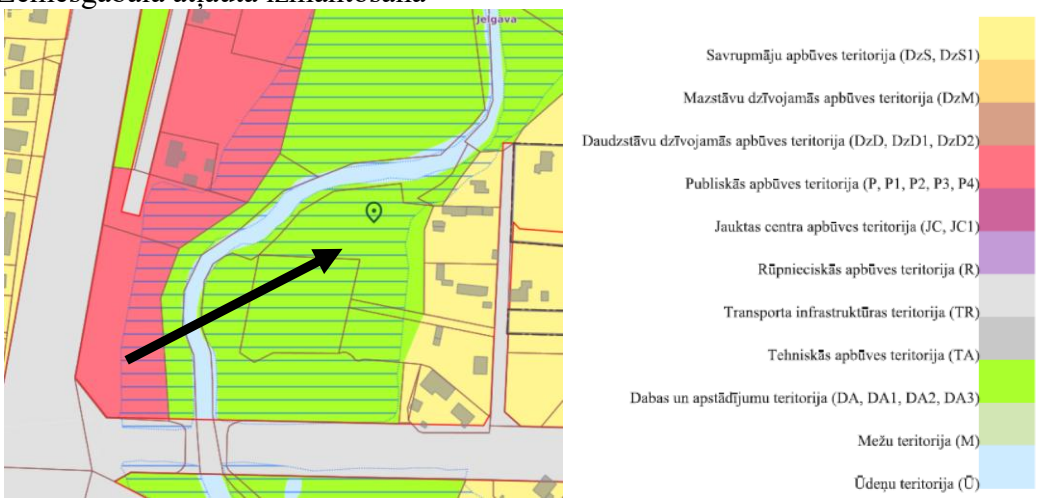
Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju par komunikāciju nodrošinājumu zemes gabalam, zemesgabalā nav komunikāciju nodrošinājuma.

Skati uz zeme gabalu

Piebraucamais ceļš no Zemeņu ielas

Zemeņu iela

Zemesgabala atļautā izmantošana



Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009. – 2021.gadam grozījumiem, funkcionālo zonējumu, zemes gabals visā platībā atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA). Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA
4.9.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
4.9.1.1. Pamatinformācija
325. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.
4.9.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi
326. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki, mežaparki, pludmales

laukumi, publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai
327. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
4.9.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi
328. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti infrastruktūra, ietverot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm
4.9.1.4. Apbūves parametri
Nenosaka
4.9.1.5. Citi noteikumi
329. Zemesgabalu minimālā platība netiek noteikta. Nodalot zemes gabalus un risinot to apbūvi, pašvaldība var pieprasīt detālplānojuma vai teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi.
330. Pludmales teritorijā atļauta tikai tādu objektu būvniecība, kas paredzēti pludmales apkalpošanai (sanitārais mezgls, pārģērbšanās kabīnes, glābšanas stacija u. c.).
331. Atļauts ierīkot tikai teritorijas apkalpei un apmeklētājiem nepieciešamās autostāvvietas.
Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi 1.1 Lpp.37 (71)
332. Pirms rekreācijas un tūrisma objektu izveides jāizvērtē visi potenciālie vidi ietekmējošie faktori un objekta funkcionēšanai un apkalpošanai nepieciešamās infrastruktūras pieejamība.
333. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijās zemes īpašumu sadalīšana jāveic atbilstoši normatīvo aktu prasībām.
334. Parkos veidojamo gājēju celiņu parametri jāpieņem saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, minimālais celiņa platums 1,2m. Jāparedz iespējas pārvietoties cilvēkiem ar pārvietošanās problēmām.
335. Pilsētas administratīvajā teritorijā aizliegta dzīvnieku kapsētu ierīkošana.

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.

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 raksturojušo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu korekciju k:

- korekcija k > 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- korekcija k < 1 rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemes gabala kopējā platība 5 124 m^2.

Tirgus datu analīze rāda, ka atkarībā no izmantošanas veida, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, tirgus vērtības (EUR/m^2) 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 iespējam.

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^2) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas.

Pēdējo dažu gadu laikā darījumu skaits ar zemes gabaliem, kuri atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam atrodas dabas un apstādījumu teritorijā, ir bijis neliels, reģistrēti tikai daži darījumi ar dažādas platības zemesgabaliem. Analizējot visu pieejamo informāciju par zemes gabalu kas atrodas dabas un apstādījumu teritorijā un atrodas applūstošajās teritorijās, pārdošanas cenām Jelgavas pilsētā, var secināt, ka pārdošanas cenas zemesgabaliem, kuru platība bijusi no 4 063 līdz 22 052 m^2, ir bijušas robežās no 0,41 – 1,72 EUR/m^2, atkarībā no atrašanās vietas, zemes platības, piekļūšanas, apgrūtinājumu ietekmes, izmantošanas iespējām un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Saskaņā ar interneta portālos www.ss.lv, www. reklama.lv, publicēto informāciju, pašlaik Jelgavas pilsētā līdzvērtīgi zemesgabali pārdošanai netiek piedāvāti. 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 (punkti3.12.4. - 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 – atbilstoši teritorijas plaņojumā atļautajam.

3.4. Īpašuma vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētas teritorijā (+).
2. Robeža ar upi (+).
3. Zemes gabals atrodas dabas un apstādījumu teritorijā, ierobežota izmantošana (-).
4. Optimāla zemes gabala platība (+).
5. Piekļūšanas iespējas, ir piebraucamais ceļš (+).
6. Komunikāciju nodrošinājums (-).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (-).

Zemes gabalam reģistrēts apgrūtinājums, atrašanās applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā, kas ievērojami ierobežo zemes gabala izmantošanas iespējas.

3.5. Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins

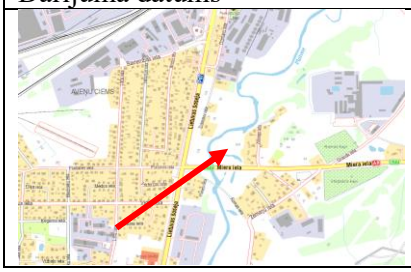
Precīzas informācijas par pārdotajiem nekustamajiem īpašumiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā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

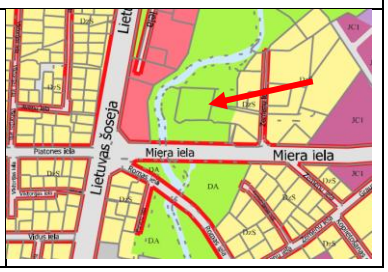
Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemes gabala kopējā platība 5 124 m^2.

Zemesgabals atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā.

Pēdējos gados Jelgavas pilsētā konkurētspējīgu zemes gabalu pārdevumu skaits ir bijis neliels. Šī vērtējuma autora rīcībā ir dati par pēdējo gadu laikā Jelgavas pilsētā pārdotiem zemes gabaliem, kas atrodas dabas un apstādījumu teritorijā (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

1. Jelgava, Zemeņu iela 12 (kad.nr.0900 016 00168)	
Izvietojums	Starp Zemeņu ielu un Platones upi. Robeža ar Platones upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Piekļūšana	Piebraucamais ceļš no Zemeņu ielas
Inženierkomunikācijas	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgabals atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā
Zemes gabala platība, m^2	4063
Darījuma summa, EUR	7 000 (1,72 EUR/m^2)
Darījuma datums	02.2023.

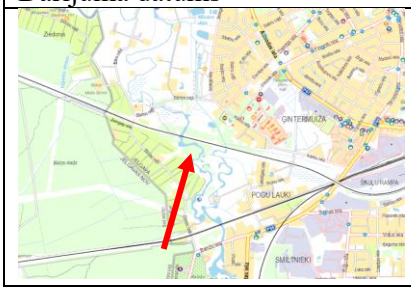




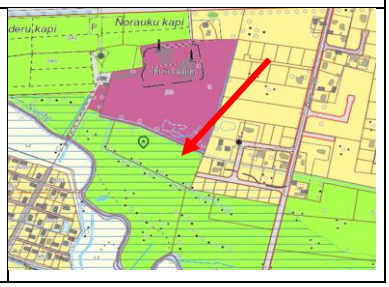
2. Jelgava, Tērvetes iela 286A (kad.nr.0900 029 0769)	
Izvietojums	Starp Tērvetes ielu un Svētes upi, pie pilsētas robežas. Robeža ar Svētes upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Piekļūšana	Robežas ar koplietošanas ceļu nav
Inženierkomunikācijas	Pieejama elektroapgāde
Apgrūtinājumi	Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 0,6613 ha, tauvas joslas teritorija gar upi – 0,2733 ha, dabas lieguma dabas lieguma zonas teritorija – 0,6613 ha, cita veida apgrūtinājums - koplietošanas ceļš – 0,0270 ha, zemes applūšanas risks – 0,6613 ha.
Zemes gabala platība, m^2	6 616
Darījuma summa, EUR	3 500 (0,53 EUR/m^2)
Darījuma datums	03.2023.

3. Jelgava, Āraišu iela 17 (kad.nr.0900 019 0462)	
Izvietojums	Starp Būriņu ceļa dārzkopības sabiedrību un Svētes upi, Robeža ar Svētes upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Piekļūšana	Pa Āraišu ielu, dārzkopības sabiedrības iela

Inženierkomunikācijas	Pieejama elektroapgāde
Apgrūtinājumi	Tauvas joslas teritorija gar upi – 0,3168 ha, dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 1,4381, applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 1,3723 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomin spriegumu līdz 20 kW – 0,0503 ha.
Zemes gabala platība, m^2	15 433
Darījuma summa, EUR	13 000 (0,84 EUR/m^2)
Darījuma datums	05.2023.



4. Jelgava, Dobeles šoseja (kad.nr.0900 020 0023)	
Izvietojums	Starp Dobeles šos un Svētes upi, starp Zīles ceļu un Zanderu kapiem
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Piekļūšana	Pa grants seguma ceļu, neliela daļa bez seguma
Inženierkomunikācijas	Pieejama elektroapgāde
Apgrūtinājumi	Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 2,1933 ha.
Zemes gabala platība, m^2	22 052
Darījuma summa, EUR	9 150 (0,41 EUR/m^2)
Darījuma datums	11.2023.



Vērtējamo un salīdzināmo objektu raksturojošie lielumi	**VO**	**Salīdzināmais objekts Nr.1**		**Salīdzināmais objekts Nr.2**		**Salīdzināmais objekts Nr.3**		**Salīdzināmais objekts Nr.4**	
	Zemeņu iela 25A	Zemeņu iela 12		Tērvetes iela 286A		Āraišu iela 17		Dobeles šoseja b/n	
Pārdošanas datums	-	02.2023.		03.2023.		05.2023.		11.2023.	
Darījuma cena, EUR	-	7 000		3 500		13 000		9 150	
Zemes gabala kopējā platība, m^2	5124	4063		6616		15433		22052	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m^2		1,72		0,53		0,84		0,41	
Korekcijas par izmantošanas veidu un laiku		**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**
Apkārtējās vides ietekme (robeža ar upi)		*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*15%*	*0.06*
Darījuma apstākļi		*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*	*0%*	*0.00*
Darījuma laiks		*10%*	*0.17*	*10%*	*0.05*	*7%*	*0.06*	*5%*	*0.02*
Kopējā korekcija		10%	0.17	10%	0.05	7%	0.06	20%	0.08
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		**1.90**		**0.58**		**0.90**		**0.50**	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**	**%**	**EUR/m^2**
Atrašanās vieta		0%	0.00	20%	0.12	15%	0.14	15%	0.07

- novietojums pilsētā		*0%*	*0.00*	*10%*	*0.06*	*10%*	*0.09*	*10%*	*0.05*
- novietojums kvartālā, piekļūšana		*0%*	*0.00*	*10%*	*0.06*	*5%*	*0.05*	*5%*	*0.02*
Zemes gabala platība		0%	0.00	0%	0.00	10%	0.09	15%	0.07
Zemes gabala konfigurācija		-5%	-0.09	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-0.02
Inženiertīklu nodrošinājums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Infrastruktūras pieejamība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumi, applūšanas risks		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		**-5%**	**-0.09**	**20%**	**0.12**	**25%**	**0.23**	**25%**	**0.12**
Salīdzināmo objektu 1 m^2 koriģēta vērtība, EUR		1.80		0.70		1.13		0.62	
Kopējo korekciju īpatsvars	1,00	30%		30%		20%		20%	
Vērtējamā īpašuma 1 m^2 aprēķinātā vērtība, EUR	**1,10**	0,54		0,21		0,23		0,12	
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		**5600**							

Apkopojot aprēķinu rezultātus, līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 1,10 EUR/m^2, attiecinot uz zemes starpgabala platību 5 124 m^2. Pie šāda nosacījuma zemes starpgabala nosacītā tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 5 600 EUR.

Šobrīd Jelgavas pilsētā līdzvērtīgi zemes gabali pārdošanai netiek piedāvāti.

4. Kopsavilkums

Apkopojot iepriekš veiktos aprēķinus, neapbūvēta zemes gabala Jelgavā, Zemeņu ielā 25A (kadastra Nr.0900 016 0949, kadastra apz.0900 016 1199) nosacītā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 29.novembrī aprēķināta **5 600 EUR** (Pieci tūkstoši seši simti 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 pārliecību:
- 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