

**Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā
(kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas
zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023
0032, kopējā platība 182 533 m²) daļas ar platību
aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus
nomas maksas novērtējums**



2026. gada februāris

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 24.februārī

Par nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļas ar platību aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus nomas maksu

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos esam veikuši nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļas ar platību aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus maksas noteikšanu.

Apbūves tiesības tirgus maksas noteikšana veikta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieeju.

Analizējot iegūto aprēķinu rezultātus un apbūves tiesības tirgus nomas maksas ietekmējošos faktorus, nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļas ar platību aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus nomas maksa 2026. gada 12.februārī aprēķināta **36 430 EUR/gadā** (Trīsdesmit seši tūkstoši četri simti trīsdesmit euro) gadā, bez PVN.

Papildus maksai par apbūves tiesību, apbūves tiesīgais maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu.

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

Aprēķinātā tirgus nomas maksa ir spēkā, ja īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

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. Vispārēja informācija par vērtējamo īpašumu	5.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	6.lpp.
2.2. Zemes vienība	8.lpp.
3. Apbūves tiesības tirgus maksas aprēķina pamatprincipi	
3.1. Apbūves tiesības galvenie principi	12.lpp.
3.2. Vērtējuma pamatojums	15.lpp.
3.3. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	17.lpp.
3.4. Īpašuma labākais izmantošanas veids	18.lpp.
3.5. Zemesgabala tirgus vērtības ietekmējošie faktori	19.lpp.
4. Apbūves tiesības tirgus nomas maksas aprēķins	
4.1. Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins	19.lpp.
4.2. Apbūves tiesības nomas maksas aprēķins	23.lpp.
5. Kopsavilkums	24.lpp.

Pielikums

Informācija no zemesgrāmatas.

Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

Zemesgabala plānu skice.

Pasūtītāja sniegtā informācija.

1. Vispārēja informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļa ar platību aptuveni 90 000 m².																														
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība																														
Vērtēšanas laiks	2026. gada 12.februāris																														
Vērtēšanas mērķis	Zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļas ar platību aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus nomas maksas izsoles sākumcenas noteikšana līguma slēgšanai uz 30 gadiem.																														
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļa ar platību aptuveni 90 000 m².																														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Jelgavā, Slokas ielā 7 (kadastra Nr.0900 023 0024), zemes vienība (kadastra apz.0900 023 0032) zemesgrāmatā reģistrētas uz Jelgavas valstspilsētas vārda. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000129549.																														
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Zemesgrāmatā nav reģistrētas. VZD Kadastra informācijas sistēmā 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>27.03.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sākotnējā līnija</td><td>0.0005</td></tr><tr><td>-</td><td>27.03.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0015</td></tr><tr><td>-</td><td>27.03.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0005</td></tr><tr><td>-</td><td>27.03.2025</td><td>8317010100</td><td>Drīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0005</td></tr><tr><td>-</td><td>27.03.2025</td><td>7312050601</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.0186</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	27.03.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sākotnējā līnija	0.0005	-	27.03.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015	-	27.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	-	27.03.2025	8317010100	Drīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005	-	27.03.2025	7312050601	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0186
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																											
-	27.03.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sākotnējā līnija	0.0005																											
-	27.03.2025	7312050201	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015																											
-	27.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005																											
-	27.03.2025	8317010100	Drīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005																											
-	27.03.2025	7312050601	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0186																											
Spēkā esošie nomas līgumi	Nav informācijas par spēkā esošiem nomas līgumiem																														
Vērtēšanas bāze	Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401-2013.																														
Īpašuma izmantošanas veids	Zemes vienībā saimnieciskā darbība šobrīd netiek veikta. Apbūves tiesība tiks piešķirta ar mērķi – Zemgales industriālā parka teritorijas attīstībai – ražošanas ēku būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai (turpmāk - Objekts). Atbilstoši Zemgales industriālā parka attīstības stratēģijai laika periodam līdz 2029. gadam (apstiprināta ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 27. aprīļa lēmumu 4/4[1]) apbūves tiesības ieguvējs izsoles Objekta teritorijā īsteno saimniecisko darbību kādā no šādām viedās specializācijas (RIS3[2]) jomām: zināšanu ietilpīga bioekonomika; fotonika un viedie materiāli; tehnoloģijas un inženiersistēmas; viedā enerģētika un mobilitāte; informācijas un komunikācijas tehnoloģijas.																														
Vērtēšanas pieejas izmantošana	Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.																														

Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 12.februārī. 2. Izvietojuma skice. 3. Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti. 4. Pasūtītāja sniegtā informācija. 5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas un zemesgrāmatas.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas ziemeļu daļā, aiz Slokas ielas, starp Meiņu ceļu, Atmodas ielu un jaunbūvējamajām ielām industriālā parka teritorijā, blakus Jelgavas lidlauka teritorijai (skat atrašanās vietas plānu un zemesgabala nomas daļas skici). Pašlaik, gar noma nododamā zemesgabala daļas ziemeļu un austrumu robežu tiek izbūvētas ielas. Tuvākajā apkārtnē neapgūtas teritorijas, pie Meiņu ceļa ražošanas zonas ar dažāda rakstura uzņēmumiem, aiz Slokas ielas autobusu parka teritorija, notekūdeņu attīrīšanas iekārtu teritorija. Aiz Meiņu ceļa bijusī dārzkopības sabiedrības teritorija un Satiksmes ielas daudzdzīvokļu dzīvojamās apbūves apkaime. Pēc Loka maģistrāles rekonstrukcijas plānots izbūvēt pilsētas ziemeļu apvedceļu, ko veidos Loka maģistrāle, perspektīvais tilts pāri Lielupei un Driksai un Atmodas iela. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centrālās daļas virzienā. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta pilsētas mērogā vērtējama kā laba.



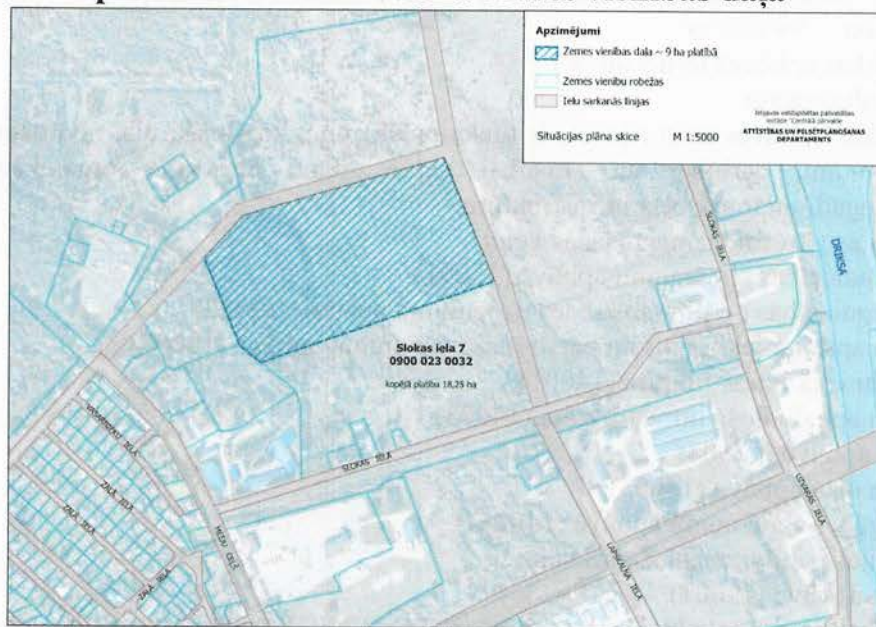
Atrašanās vieta

**Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr.0900 023 0024) sastāvā esošas
zemes vienības (kadastra apz.0900 023 0032) daļas aptuveni 90 000 m² platībā
apbūves tiesības tirgus nomas maksas novērtējums**

7



2.2. Apbūve tiesībai nododamā zemes vienības daļa



Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļa ar platību aptuveni 90 000 m².

Vērtējamajā zemes vienības daļā saimnieciskā darbība pašlaik netiek veikta. Teritorijā pļava ar nelielu krūmu apaugumu. Zemesgabala rietumu daļā lielāku koku apauguma platība.

Vērtējamajai zemes vienības daļai plānā regulāra forma. Reljefs līdzens.

Vērtējamajai zemes vienības daļai austrumu un ziemeļu robeža ar jaunbūvējamajiem industriālās zonas ceļiem. Piekļūšana ļoti laba Ir nobrauktuve.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, pa jaunbūvējamajiem industriālās zonas ceļiem paredzēta ūdensapgādes un kanalizācijas tīklu izbūve, būs optiskais kabelis, paredzēts ielas apgaismojums un gājēju ietves izbūve. Uz ceļa izbūvēti hidranti.

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju elektrības jaudas zemes vienībai paredzēts nodrošināt uz 2028.gadu, kad tiks veikta paredzētā apakšstacijas "Miezīte" rekonstrukcija. Šobrīd noteikumi atrodas saskaņošanas stadijā. Šobrīd zemē ieguldīts kabelis no apakšstacijas 10 MW elektrības jaudu nodrošināšanai (6 MW jau ir rezervēti).

Teritorija nav nožogota. Zemes vienība brīva no apbūves. Teritorija nav labiekārtota.

Zemesgabala atļautā izmantošana



Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009. – 2021.gadam grozījumiem, funkcionālo zonējumu, zemes vienība atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R).

Informācija par zemes vienības Slokas ielā 7, Jelgava (kadastra apzīmējums 0900 023 0032) daļu ar platību ~ 90 000 m².

4.6.1. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

4.6.1.1. Pamatinformācija

300. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

301. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).

302. Smagās rūpniecības un pirmapstrādes uzņēmumu apbūve (13002).

303. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).

304. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).

305. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

306. Noliktavu apbūve (14004).

307. Lidostu un ostu apbūve (14005).

308. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).

4.6.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

309. Biroju ēku apbūve (12001).

310. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi.

4.6.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%) (pašvaldības noteiktais)	
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
311		*13	70	*14			*15			*14	5	

13. Atbilstoši funkcijas prasībām

14. Atbilstoši funkcijas vajadzībām

15. Atkarībā no tehnoloģiskā procesa īpatnībām

4.6.1.5. Citi noteikumi

312. Būvprojekta izstrādē jāparedz pasākumi apkārtējo teritoriju pasargāšanai no kaitīgiem faktoriem, trokšņiem, smakām; jānosaka pasākumi vides atveseļošanai, kā arī, lai šo teritoriju lietotāji būtu pasargāti no visa veida kaitīgiem faktoriem. 3

13. Pilsētas teritorijā aizliegta jaunu atkritumu apglabāšanas poligonu izveide.

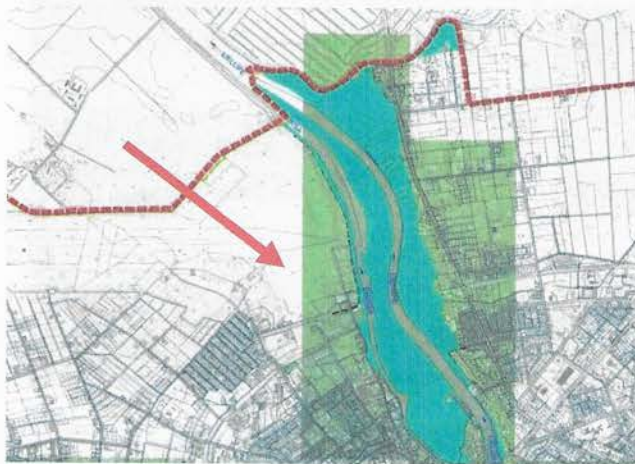
Apbūves tiesība tiks piešķirta ar mērķi – Zemgales industriālā parka teritorijas attīstībai – ražošanas ēku būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai (turpmāk - Objekts).

Atbilstoši Zemgales industriālā parka attīstības stratēģijai laika periodam līdz 2029. gadam (apstiprināta ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 27. aprīļa lēmumu 4/4[1]) apbūves tiesības ieguvējs izsoles Objekta teritorijā īsteno saimniecisko darbību kādā no šādām viedās specializācijas (RIS3[2]) jomām: zināšanu ietilpīga bioekonomika; fotonika un viedie materiāli; tehnoloģijas un inženiersistēmas; viedā enerģētika un mobilitāte; informācijas un komunikācijas tehnoloģijas.

VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība
-	27.03.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0005
-	27.03.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015
-	27.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005
-	27.03.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0005
-	27.03.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0186

Teritorijas plānojuma karte – applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā



Atbilstoši šobrīd spēkā esošajam Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumam 2009.-2021.gadam ar grozījumiem, zemes vienība neatrodas Jelgavas pilsētas applūstošajā teritorijā (Teritorijas plānojuma karte – applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā).

Skati uz vērtējamo zemesgabalu







3. Apbūves tiesības tirgus maksas aprēķina pamatprincipi

3.1. Apbūves tiesības galvenie principi.

Apbūves tiesība:

- ar līgumu piešķirta lietu tiesība (spēkā no brīža, kad apbūves tiesība ierakstīta zemesgrāmatā);
- tiesība lietot apbūvei nodoto zemesgabalu un celt uz tā nedzīvojamo ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam;
- tai piemērojami noteikumi par nekustamām lietām (izņemot pirmpirkuma un izpirkuma tiesību);
- nedzīvojamā ēka vai inženierbūve ir apbūves tiesības būtiska daļa (CL 854.p.) un neklūst par patstāvīgu nekustamā īpašuma objektu.

Apbūves tiesības pamatprincipi:

Uz apbūves tiesības pamata pieļaujams celt tikai nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves. Atšķirībā no brīvprātīgā dalītā īpašuma tiesiskajām attiecībām dzīvojamā ēka nevar tikt celta uz apbūves tiesības pamata. Apbūves tiesība ir civiltiesiskās apgrozības objekts (var tikt atsavināta, apgrūtināta ar lietu tiesībām) – nedzīvojamā ēkā vai inženierbūve tikai kopā ar galveno lietu – apbūves tiesību.

Subrogācija (CL 1129.5 p. otrā daļa) – atsavinot apbūves tiesību, tā pāriet jaunajam ieguvējam tādā apjomā, kādā piešķirta ar līgumu. Apbūves tiesīgais nes gan uz zemesgabalu, gan apbūves tiesību gulošās nastas, apgrūtinājumus, kā arī sedz uzturēšanai nepieciešamos izdevumus.

Apbūves tiesības līguma būtiskās sastāvdaļas (CL 1129.2 pants)

- zemesgabals, uz ko attiecas apbūves tiesība;
- apbūves tiesības termiņš (ne mazāk kā 10 gadi);
- maksa par apbūves tiesību (tai piemērojami CL noteikumi par nomas līgumu, ja līdzīgi nav vienojušies citādi) un maksāšanas termiņi.

Maksa par apbūves tiesību noteicama tikai naudā. Apbūves tiesību var piešķirt arī bez atlīdzības, ja tāda ir līdzēju griba. Pārējie apbūves tiesības līgumā ietveramie noteikumi ir atstājami līdzēju ziņā.

Zemesgabala noteikšana Pirms apbūves tiesības ierakstīšanas zemesgrāmatā ir jābūt noteiktam zemesgabalam, uz ko attiecas apbūves tiesība. Apbūves tiesību var nodibināt:

- 1) uz visu zemes īpašniekam piederošo zemes nekustamo īpašumu;
- 2) uz reālu neatdalītu daļu - zemes vienību vai zemes vienības daļu, kas reģistrēta Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā.

Izņēmums no vispārīgā principa – lai zemesgrāmatā ierakstītu apbūves tiesību, nav obligāta prasība pievienot zemes robežu plānu – pieļaujams nodibināt apbūves tiesību uz

tādu zemes vienības daļu, kas Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta, pamatojoties uz grafisko pielikumu (ZGL 62.panta ceturtā daļa).

Apbūves tiesības izbeigšanās (CL 1129.7 p.)

Pirms termiņa notecējuma:

- tiesību sakritums vienā personā;
- tiesas spriedums;
- savstarpēja vienošanās.

Vajadzīga trešās personas, kurai par labu nostiprināta lietu tiesība, piekrišana.

Ar termiņa notecējumu:

- Apbūves tiesība izbeidzas pati no sevis.
- Izbeidzas trešo personu lietu tiesības uz apbūves tiesību.

Izbeidzoties apbūves tiesībai, izbeidzas visas trešo personu lietu tiesības, sk., hipotēkas, kas nodibinātas uz apbūves tiesību un kuras tiks dzēstas, slēdzot apbūves tiesību nodalījumu. Ja līgums par apbūves tiesību nodibināšanu tiek izbeigts pirms termiņa, tad apbūves tiesīgais ir tiesīgs pārdot apbūves tiesības un nevar aizskart trešo personu iegūtās tiesības, t.sk., hipotekārā kreditora tiesības.

Zemesgabala īpašnieka tiesības un pienākumi

Pienākums: atļaut apbūves tiesīgajam netraucēti lietot apbūvei nodoto zemesgabalu. Tiesības:

- Uz zaudējumu atlīdzību, ko apbūves tiesīgais tam nodarījis, lietojot apbūvei nodoto zemesgabalu;
- Prasīt apbūves tiesības izbeigšanu vai pārdošanu piespiedā izsolē (saskaņā ar CPL noteikumiem), ja: apbūves tiesīgais būtiski pārkāpj līgumā paredzētos ierobežojumus apbūvei vai pasliktina zemesgabala stāvokli; citos līgumā noteiktos gadījumos.

Nedzīvojamā ēka vai inženierbūve

Vispārējais princips (CL 1129. 9 p.): Nedzīvojamā ēka vai inženierbūve pēc apbūves tiesības izbeigšanās kļūst par zemes gabala būtisku daļu. Zemesgabala īpašnieks to iegūst īpašumā bez atlīdzības (ja vien līdzēji nav pielīguši pretējo).

Tomēr: zemes īpašnieks un apbūves tiesīgais apbūves tiesības līgumā var vienoties, ka apbūves tiesīgajam ir pienākums pirms apbūves tiesības termiņa notecējuma atbrīvot zemesgabalu no nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves.

Apbūves tiesības ierakstīšana zemesgrāmatā

Apbūves tiesībai atklāj atsevišķu nodalījumu (zemes nekustamā īpašuma nodalījumā apbūves tiesība tiek ierakstīta III daļas 1.iedaļā). Apbūves tiesības nodalījumā ziņas ieraksta saskaņā ar vispārīgajiem ZGL noteikumiem, vienlaikus nodalījuma I daļas 1.iedaļā noteikti jānorāda:

- apbūves tiesības termiņš;
- zemesgabals, uz kuru attiecināma apbūves tiesība – kadastra apzīmējums un platība;
- nedzīvojamās ēkas vai inženierbūves kadastra apzīmējums;
- apgrūtinātā zemesgabala īpašnieks.

Apbūves tiesības ierakstīšanai ir būtiski, lai apbūves tiesības līgumā un nostiprinājuma līgumā būtu norādīts konkrēts apbūves tiesības termiņš, konkrēts zemesgabals, uz kuru attiecas apbūves tiesība (platība, kadastra apzīmējums), turklāt nedrīkstētu pastāvēt atšķirības starp līgumā un nostiprinājuma līgumā ietverto informāciju.

Kancelejas nodevas aprēķināšanai apbūves tiesības gadījumā piemērojami ZGL 107.panta noteikumi.

Apbūves tiesības ierakstīšana zemesgrāmatā

Sevišķas prasības attiecībā uz apbūves tiesību:

- ZGL 55. 3 pants (spēkā no 01.01.2017.) un grozījumi MK 31.10.2006. noteikumos Nr.898 «Noteikumi par zemesgrāmatu nostiprinājuma lūgumu formām» paredz, ka

nostiprinājuma lūgumā apbūves tiesības ierakstīšanai vienlaicīgi ir jāizsaka arī nostiprinājuma lūdzēju lūgums, notekot apbūves tiesības termiņam, dzēst apbūves tiesību, uz tās pamata uzcelto ēku pievienot apgrūtinātajam zemesgabalam un slēgt apbūves tiesības nodalījumu.

- ZGL 55. 1 un ZGL 55. 2 p. paredz, ka, mainoties apbūves tiesīgajam vai zemes īpašniekam, zemesgabala vai apbūves tiesības nodalījumā ir izdarāmi attiecīgi grozījumi.
- Apbūves tiesības nodalījuma I daļas 1.iedaļā nav tiesiska pamata kā apbūves tiesības būtisku daļu ierakstīt dzīvojamo ēku, jo Civillikums (1129. 1 p.) tieši aizliedz uz apbūves tiesības pamata uz svešas zemes celt dzīvojamās ēkas.

Īpašuma, tajā skaitā arī zemes gabala, nomas maksa ir tieši proporcionāla labumam, ko īpašums spēj nodrošināt tā izmantotājam, t.i., proporcionāla vērtībai.

LR Civillikumā tirgus vērtība formulēta kā “parastā vērtība” un 871. pants nosaka: “Parastā vērtība noteicama pēc tā labuma, kādu lieta var dot katram valdītājam pati par sevi”.

Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 nekustamā īpašuma vērtība, kuras pamatā ir labums, kādu šis īpašums var dot tās īpašniekam, vispārīgā veidā tiek definēta kā īpašuma tirgus vērtība: “Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums – vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

No iepriekš teiktā izriet, ka jebkura īpašuma nomas maksas apjoms saistāms ar īpašuma izmantošanu un tās rezultātā gūstamo ieņēmumu. Zemes gabala vērtības potenciāls ir saimnieciskās darbības iespējas. Nomas maksas apjoma mērs ir iespējamais tīrais ieņēmums kā saimnieciskās darbības naudas plūsmas rezultāts, kuru īpašums spēj ģenerēt pie atļautā izmantošanas veida.

Aprēķinot tirgus situācijai atbilstošu vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, nosakāms tas potenciālais ieņēmums, ko zemes gabals spēj nodrošināt tās īpašniekam, kas zemes gabala iznomāšanas gadījumā ir nomas maksa.

Šādas aprēķinu metodikas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, ierēķinot ar īpašuma izmantošanu saistītos riskus, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi. Tas nozīmē, ka saprātīgiem ikgadējiem ieņēmumiem no zemes nomas nevajadzētu būt zemākiem par bezriskā likmi ieguldījumiem drošās bankās.

Attiecībā uz zemi kapitāla ieguldīšanas risks ir ievērojami zemāks nekā nekustamajiem īpašumiem, kuru sastāvā ir apbūve, kas pakļauti nodilumam un dažādiem riska faktoriem. Ja kapitalizācijas likmi aplūkojam kā sastāvošu no peļņas likmes un kapitāla atgūšanas likmes, tad zemei kapitāla atgūšanas likme ir vienāda ar nulli.

Nosakot apbūves tiesību maksu nekustamajam īpašumam, vērā tiek ņemti Ministru kabineta 19.06.2018. noteikumi Nr. 350 “Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi”, kuri nosaka – publiskas personas neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas kārtību, maksas par apbūves tiesības piešķiršanu noteikšanas metodiku, apbūves tiesības piešķiršanas izņēmumus, kā arī atsevišķus apbūves tiesības piešķiršanas līgumā ietveramos tipveida nosacījumus. Punkts Nr. 5 nosaka, ka zemesgabala minimālā nomas maksa vai neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības minimālā maksa gadā ir 28 eiro. MK Noteikumos Nr.350 ir teikts, ka lēmumu par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu pieņem publiskas personas institūcija, kuras valdījumā ir attiecīgais neapbūvētais zemesgabals. Lēmumā par neapbūvēta zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanu var noteikt, ka neapbūvētā zemesgabala apbūves tiesības piešķiršanas

procedūru veic attiecīgā neapbūvētā zemesgabala pārvaldītājs (turpmāk – apbūves tiesības piešķirējs) (punkts Nr. 76). Pamatojoties uz minētajiem MK Noteikumiem, neapbūvētā zemesgabala apbūves tiesīgo noskaidro rakstiskā vai mutiskā izsolē. Apbūves tiesības piešķirējs pieņem lēmumu par piemērojamo izsoles veidu, apstiprina publicējamo informāciju par apbūves tiesības objektu, nodrošina izsoles atklātumu un dokumentē izsoles procedūru (punkts Nr.77).

Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju (darba uzdevums) par apbūves tiesību:

Apbūves tiesība tiks piešķirta ar mērķi – Zemgales industriālā parka teritorijas attīstībai – ražošanas ēku būvniecībai un teritorijas labiekārtošanai (turpmāk - Objekts).

Atbilstoši Zemgales industriālā parka attīstības stratēģijai laika periodam līdz 2029. gadam (apstiprināta ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023. gada 27. aprīļa lēmumu 4/4[1]) apbūves tiesības ieguvējs izsoles Objekta teritorijā īsteno saimniecisko darbību kādā no šādām viedās specializācijas (RIS3[2]) jomām: zināšanu ietilpīga bioekonomika; fotonika un viedie materiāli; tehnoloģijas un inženiersistēmas; viedā enerģētika un mobilitāte; informācijas un komunikācijas tehnoloģijas.

Apbūves tiesīgajam piešķirtais zemesgabala apbūves tiesības nomas termiņš ir 30 (trīsdesmit) gadi. Gadījumā, ja mainās normatīvais regulējums, kas nosaka ilgāku apbūves tiesības piešķiršanas termiņu, tas var tikt pagarināts, ja ir izpildīti visi ar apbūves tiesības piešķiršanu saistītie nosacījumi.

3.2. Vērtējuma pamatojums

Apbūves tiesība ir ar līgumu piešķirta mantojama un atsavināma lietu tiesība celt un lietot uz sveša zemes gabala nedzīvojamu ēku vai inženierbūvi kā īpašniekam šīs tiesības spēkā esamības laikā. Apbūves tiesībai piemērojami noteikumi, kas attiecas uz nekustamām lietām, izņemot pirmpirkuma tiesību un izpirkuma tiesību. Uz apbūves tiesības pamata uzceltā nedzīvojamā ēka (inženierbūve) ir uzskatāma par apbūves tiesības būtisku daļu. (Civillikums, Lietu tiesības, punkts 1129.¹).

Saskaņā ar LĪVA viedokli par apbūves tiesības tirgus maksas noteikšanu, apbūves tiesības tirgus maksas noteikšanas metodikas pamatā ir izmantojami zemes tirgus nomas maksas noteikšanā izmantotie principi.

Saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 "Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas maksas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedinātības".

Vispārējā gadījumā zemes tirgus nomas maksa tiek noteikta, par pamatu ņemot līdzīgu zemes gabalu pie līdzīgiem nomas līguma nosacījumiem nomas darījumu cenas brīvā tirgū, jeb LVS 401:2013 aprakstīto tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju. Nomas līgums tiek noslēgts, ja abu tirgus dalībnieku vēlmēs ir līdzsvarā. Tomēr šādas pieeja izmantošana apbūves tiesības vērtēšanā, šobrīd, ir apgrūtināta, jo apbūves tiesība ir jauniedibināts tiesību veids, un šobrīd tirgū nav pieejami pierādījumi par salīdzināmām apbūves tiesību maksām.

Otra vērtēšanas praksē izmantotā tirgus nomas maksas aprēķina pieeja ir ienākumu pieeja. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ienākumu plūsmu, kas, visticamāk, paliks nemainīga, var kapitalizēt, izmantojot vienu multiplikatoru, kuru parasti sauc par kapitalizācijas likmi. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības

izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām. Terminēta nomas līguma gadījumā aprēķinu pamatā ir pieņēmums, ka kompetents nomnieks ir gatavs maksāt tādu nomas maksu, kas viņam ļautu nomas līguma laikā atgūt visas investīcijas apbūves celtniecībā, un jāgūst no šīm investīcijām adekvāta peļņa, bet, savukārt kompetents iznomātājs nomas maksu noteiks tādu, lai no saņemtajiem nomas ienākumiem noteiktā laika periodā atgūtu investīcijas līdzvērtīga zemesgabala iegādē un gūtu tirgus likmēm atbilstošu peļņu.

Saskaņā ar LĪVA viedokli un pašreizējo reālo situāciju, apbūves tiesību maksas aprēķina pamatā ir izmantojama **Ienākumu pieeja**, un, konkrēti, investīciju atguves metode, kas vispārējā gadījumā lietojama ikgadēji atgūstamo investīciju infrastruktūrā izmaksu aprēķinam (skat. pēc Eiropas Komisijas – DG TREN pasūtījuma ECROYS TRANSPORT sagatavoto rokasgrāmatu “Infrastructure expenditures and costs. Practical guidelines to calculate infrastructure costs for five modes of transport”

https://ec.europa.eu/transport/sites/transport/files/themes/infrastructure/studies/doc/2005_11_30_guidelines_infrastructure_report_en.pdf).

Saskaņā ar minētajā materiālā aprakstīto aprēķinu metodiku, ikgadējās atgūstamās investīcijas ir aprēķināmas, par pamatu izmantojot aktīva izveides izmaksas, aktīva lietderīgo kalpošanas laiku pie vienādu maksājumu scenārija (identisku aktīva pēc lineāras metodes aprēķinātajam nolietojumam) un šo naudas plūsmu diskontējot nepieciešamo atdeves likmi.

Ikgadējo atgūstamo investīciju aprēķinu formula:

$$\text{Ikgadējās atgūstamās kapitālās izmaksas (gada nomas maksa)} = \text{Aktīva vērtība} \times \frac{\text{Nepieciešamās atdeves likme}}{(1 - (1 + \text{Nepieciešamās atdeves likme}))^{\text{lietderīgais kalpošanas laiks}}}$$

Tā kā uz zemi nav attiecināms jēdziens lietderīgās kalpošanas laiks, apbūves tiesību maksa nosakāma tādā līmenī, lai ar to zemes īpašnieks saprātīgā periodā (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, līgums par apbūves tiesības piešķiršanu, paredzēts 10 gadi) atgūtu investīcijas līdzvērtīga zemesgabala iegādē un gūtu "taisnīgu" atdevi no veiktajiem ieguldījumiem. Šādai „taisnīgai” atdvei ir jābūt vismaz bezriskai likmei (jo visus ar nekustamā īpašuma attīstīšanu saistītos riskus uzņemas apbūves tiesības īpašnieks) atbilstošu peļņu. Šādā veidā modificētā apbūves tiesību gada maksas aprēķina formula ir:

$$\text{Ikgadējā apbūves tiesību maksa} = \text{Zemes gabala tirgus vērtība} \times \frac{\text{Nepieciešamās atdeves likme}}{(1 - (1 + \text{Nepieciešamās atdeves likme}))^{30}}$$

Apbūves tiesību tirgus maksas aprēķina pamatā izmantojami šādi izejas dati:

- Zemes gabala tirgus vērtība = ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, kas ir noteikta, ņemot vērā tā izmantošanas veidu, inženierkomunikāciju nodrošinājumu un uzlabojumus un visus līgumā un teritorijas plānojumā, vai citos dokumentos noteiktos lietošanas tiesību apgrūtinājumus apbūves tiesību piešķiršanas dienā.
- Nepieciešamās atdeves likme = „bezriskā”, t.i. valsts ilgtermiņa obligāciju fiksētā peļņas likme apbūves tiesību piešķiršanas dienā. *Publiskās personas gadījumā kā alternatīva izmantojama Latvijas Republikas Finanšu ministrijas „Makroekonomisko pieņēmumu un prognožu skaitliskās vērtības” definētā reālā diskonta likme projekta īstenošanas alternatīvai atbilstoši Publisko iepirkumu likumam*, kas saskaņā ar Latvijas Republikas Finanšu ministrijas mājas lapā pieejamo informāciju šobrīd ir 4 %.
- Kā kāpinātājs pakāpē formulā izmantojams vēlamais investīciju atguves periods, jeb 30 (gadi).

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota *tirgus pieeja* - tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums, analizējot notikušu zemes gabalu pirkšanas - pārdošanas darījumu cenu līmenis un piedāvājumā esošu zemes gabalu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem.

Šajā pieejā 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. Līdzīgu īpašumu salīdzinošajā analizē galvenā uzmanība tiek pievērsta tām īpašumu un arī darījumu gan līdzīgajām, gan atšķirīgajām īpašībām, kas ir ietekmējušas cenu.

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 m² cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktoros.

Par aprēķina pamatvienību pieņemta zemes vienības daļas platība ~ 90 000 m².

Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašumtiesības atbilst LR likumdošanas normām, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma tirgus vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.3. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā, ārpus galvaspilsētas un lielākajām pilsētām kopumā joprojām ir mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitātes ir galvenokārt dzīvokļu, dzīvojamo māju un kvalitatīvu zemesgabalu tirgū.

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte galvenokārt ir Rīgā, Jūrmalā un lielākajās republikas pilsētās, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem. Pieprasīti galvenokārt labas kvalitātes īpašumi, labās vietās esoši attīstāmi zemes gabali. 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 ir komerciāliem mērķiem izmantojami zemesgabali pie maģistrālajiem ceļiem ar lielu transporta plūsmu un labām piekļūšanas iespējām.

Ražošanas zonās Jelgavas pilsētā un tai pieguļošo pagastu teritorijās, pie pilsētas robežas, pēdējo dažu gadu laikā saimnieciskā darbība kļuvusi intensīvāka. Pēdējos gados apgūtas ilgstoši tukšas stāvējušās zemes platības, būvējot jaunu ražošanas, noliktavu un komerciāla rakstura apbūvi. Zināmu lomu spēlē arī infrastruktūras sakārtošana, tiek nomainītas un izbūvētas jaunas komunikācijas, tiek remontēti un rekonstruēti maģistrālie

un piebraucami ceļi, atjaunots ielu segums, palielināta brauktuves nestspēja, kas uzlabo piekļūšanas iespējas ražošanas zonā esošajiem uzņēmumiem un teritorijām.

Pēc Loka maģistrāles rekonstrukcijas, pilsētas tālākajai attīstībai, plānots izbūvēt iecerēto ziemeļu apvedceļu, ko veidos Loka maģistrāle, perspektīvais tilts pāri Lielupei un Driksai un Atmodas iela. Tikko pabeigta Atmodas ielas rekonstrukcija. Ministru kabinets 2019. gada 22. oktobrī izdeva rīkojumu "Par Jelgavas pilsētas pašvaldības paredzētās darbības – transporta pārvada (tilta) izbūves pār Lielupi un Driksas upi Jelgavas pilsētā – īstenošanu", ar kuru atzīts, ka "Jelgavas pilsētas pašvaldības paredzētā darbība ir vienīgais risinājums pilsētas satiksmes organizācijas, kā arī pilsētas ziemeļu daļas sociālās un ekonomiskās attīstības nodrošināšanai un tilta izbūve Jelgavā nepieciešama sabiedrībai nozīmīgu interešu apmierināšanai". Paredzētā tilta izbūvei būs liela pievienotā vērtība bijušās lidlauka teritorijas ražošanas zonas perspektīvai attīstībai. Šajās platībās izvietotajiem uzņēmumiem ievērojami uzlabosies pieejamība, būs brīvi pieejama piekļuve Jelgavas apvedceļam un līdz ar to visiem maģistrālo ceļu virzieniem.

Pašlaik pie lidlauka esošās industriālās zonas teritorijā tiek izbūvēts ceļu tīkls. Piekļūšana tiek ievērojami uzlabota.

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/m²) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas.

Pēdējos trīs gados Jelgavas pilsētas ražošanas zonās un pilsētai pieguļošo pagastu ražošanas zonās pie pilsētas robežas lielākas platības zemes gabali nav pārdoti. Šajās zonās zemes pārdevumi notikuši laika posmā no 2000.gada līdz 2023.gadam. Šī vērtējuma autora rīcībā ir dati par šajā laika periodā pārdotiem lielākas platības zemes gabaliem Jelgavas pilsētas ražošanas zonās un pilsētai pieguļošo pagastu ražošanas zonās pie pilsētas robežas (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

Šajā laika periodā darījumu skaits ar zemes gabaliem, kas atrodas Jelgavas pilsētas ražošanas zonās un pilsētai pieguļošo pagastu ražošanas zonās pie pilsētas robežas ir bijis neliels. Šajās zonās zemes pārdevumi notikuši laika posmā no 2000.gada līdz 2023.gadam. reģistrēti tikai daži darījumi ar lielākas platības, zemesgabaliem. Analizējot visu pieejamo informāciju par zemes gabalu pārdošanas cenām šajās ražošanas teritorijās, var secināt, ka vidējās pārdošanas cenas zemesgabaliem, kuru platība bijusi robežās no 10 000 līdz 32 425 m², pārdošanas cenas ir bijušas robežās no 5,50 – 10,04 EUR/m², 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 pilsētas rūpniecības zonu teritorijās pārdošanai tiek piedāvāti tikai daži lielas platības zemes gabali ar platību no 10 000 līdz 112 800 m², prasītās cenas ir robežās no 3,50 līdz 15,5 EUR/m². 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.

3.4. 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, piekļūšanas iespējas, platību, paredzamo infrastruktūras un komunikāciju nodrošinājumu un atļauto izmantošanas veidu, zemes gabala labākais izmantošanas veids pieņemts atļautais – zeme ražošanas objektu apbūvei.

3.5. Zemesgabala tirgus vērtības ietekmējošie faktori

1. Atrašanās vieta pilsētā (+)
2. Optimāla zemes gabala platība (+)
3. Zemes gabala konfigurācija (+)
4. Perspektīva atrašanās vieta ražošanas objektu apbūvei, ņemot vērā plānoto ziemeļu apvedceļu (+)
5. Labas piekļuves iespējas, tiek izbūvētas pieguļošās ielas (+)
6. Komunikāciju nodrošinājums (+).
7. Šobrīd nav nodrošinātas elektrības jaudas (-).

Zemesgabalā reģistrētie apgrūtinājumi, ņemot vērā to raksturu un apjomu, neietekmē īpašuma izmantošanas iespējas.

4. Apbūves tiesības tirgus nomas maksas aprēķins

4.1. 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.

Vērtējamās zemes vienības daļas kopējā platība ~ 90 000 m².

Pēdējos trīs gados Jelgavas pilsētas ražošanas zonās un pilsētai pieguļošo pagastu ražošanas zonās pie pilsētas robežas lielākas platības zemes gabali nav pārdoti. Šajās zonās zemes pārdevumi notikuši laika posmā no 2000.gada līdz 2023.gadam. Šī vērtējuma autora rīcībā ir dati par šajā laika periodā pārdotiem lielākas platības zemes gabaliem Jelgavas pilsētas ražošanas zonās un pilsētai pieguļošo pagastu ražošanas zonās pie pilsētas robežas (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

1. Ozolnieku novads, Cenu pagasts, Langervaldes ielā 1C (kad.nr.5444 006 0171)	
Izvietojums	Pie Langervaldes ielas un Meža ceļa krustojuma
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela
Inženierkomunikācijas	Pieejamas visas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0,1850 ha; aizsargjoslas teritorija gar kanālziācības spiedvadu – 0.1840ha;
Zemes gabala platība, m ²	15940
Darījuma summa, EUR	160 000 (10,04 EUR/m ²)
Darījuma datums	08.2021.



2. Ozolnieku novads, Cenu pagasts, Akmeņu ceļš 3A (kad.nr.5444 006 0149)

Izvietojums	Pie Meža ceļa, starp Langervaldes ielu un Rubeņu ceļu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Piebraucamais ceļš	Grants seguma iela
Inženierkomunikācijas	Pieejamas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Nav atšifrējuma
Zemes gabala platība, m ²	32425
Darījuma summa, EUR	324 250 (10,0 EUR/m ²)
Darījuma datums	10.2021.

3. Jelgava, Prohorova iela 48 (kad.nr.0900 014 0209)

Izvietojums	Depo mikrorajons, Prohorova ielas gals
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Piekļūšana	Robeža ar asfalta seguma ielu
Inženierkomunikācijas	Pieejamas visas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Ūdensvada aizsargjoslas teritorija - 0,105 ha; apakšzemes elektronisko sakaru tīkla līnijas aizsargjosla - 0,0739 ha; dzelzceļa aizsargjosla - 0,537 ha; zemes applūšanas risks (varbūtība 2%) - 1,3957 ha. Reģistrētais zemes vienības apgrūtinājums, zemes applūšanas risks - 1,3957 ha platībā, šobrīd nav spēkā esošs, jo atbilstoši šobrīd spēkā esošajam Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumam 2009.-2021.gadam ar grozījumiem, zemes vienība neatrodas Jelgavas pilsētas applūstošajā teritorijā (Teritorijas plāno-juma karte - applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā).
Zemes gabala platība, m ²	20 000
Darījuma summa, EUR	110 000 (5,50 EUR/m ²)
Darījuma datums	02.2022.



4. Jelgava, Lapskalna iela 18A (kad.nr.0900 012 0033)

Izvietojums	Pie Lapskalna ielas, aiz krustojuma ar Zvejnieku ielu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Pieklūšana	Robeža ar grants seguma ielu
Inženierkomunikācijas	Pieejamas visas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu – 0,146 ha, aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0,056 ha, zemes applūšanas risks – 1,0 ha. Zemes vienība neatrodas Jelgavas pilsētas applūstošajā teritorijā (Teritorijas plānojuma karte – applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā).
Zemes gabala platība, m ²	10 000
Darījuma summa, EUR	74 100 (7,41 EUR/m ²)
Darījuma datums	01.2023.



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4				
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Slokas iela 7	Langervaldes iela 1C	Akmeņu ceļš 3A	Prohorova iela 48	Lapskalna iela 18A				
Pārdošanas datums		08.2021.	10.2021.	02.2022.	01.2023.				
Darījuma cena, EUR	-	160 000	324 250	110 000	74 100				
Zemes gabala kopējā platība, m²	90000	15940	32425	20000	10000				
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		10,04	10,00	5,50	7,41				
Korekcijas par apgrūtinājumiem, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Zemes gabala platība		-20%	-2,01	-10%	-1,00	-15%	-0,83	-20%	-1,48
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		10%	1,00	10%	1,00	7%	0,39	5%	0,37
Kopējā korekcija		-10%	-1,00	0%	0,00	-8%	-0,44	-15%	-1,11
Atb. apgrūtinājumiem, darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		9,03		10,00		5,06		6,30	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		2%	0,18	2%	0,20	4%	0,20	0%	0,00
- novietojums pilsētas teritorijā		0%	0,00	0%	0,00	2%	0,10	0%	0,00
- novietojums kvartālā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- infrastruktūras nodrošinājums		2%	0,18	2%	0,20	2%	0,10	0%	0,00
Zemes gabala platība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00

**Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr.0900 023 0024) sastāvā esošas
zemes vienības (kadastra apz.0900 023 0032) daļas aptuveni 90 000 m² platībā
apbūves tiesības tirgus nomas maksas novērtējums**

22

Inženierkomunikācijas		-10%	-0,90	-10%	-1,00	-10%	-0,51	-10%	-0,63
Piekļūšanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala izmant ierspējas, teritorijas plānoj		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-8%	-0,72	-8%	-0,80	-6%	-0,30	-10%	-0,63
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		9,05		10,12		5,24		6,22	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	7,0								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		630 000							

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta 7,60 EUR/m², rēķinot uz zemes vienības daļas platību ~ 90 000 m². Pie šāda nosacījuma zemes gabala daļas tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 630 000 EUR.

Pašlaik Jelgavas pilsētā pārdošanai tiek piedāvāti dažādas platības zemesgabali, kas atrodas ražošanas zonā.

Jelgava, Viskaļu iela 139 (kad.nr.0900 029 0608)	
Izvietojums	Smiltieku apkaimē, Viskaļu ielas gals pie dzelzceļa
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela, Viskaļu ielas gals
Inženierkomunikācijas	Pieejamas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 2,07 ha, 1,30 ha, . ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,40 ha, zemes applūšanas risks – 7,8960 ha.
Zemes gabala platība, m2	112 800
Prasītā summa, EUR	395 000 (3,50 EUR/m ²)
Darījuma datums	Piedāvājums ilgstoši. Atrāšanās vieta ievērojami sliktāka.
	

Jelgava, Jaunais ceļš 7 (kad.nr.0900 028 0246)	
Izvietojums	Pie Jaunā ceļa, starp Rubenų ceļu un dzelzceļu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Piebraucamais ceļš	Grants seguma iela
Inženierkomunikācijas	Pieejamas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	eku servitūta teritorija 0.0007 ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.0032
Zemes gabala platība, m2	20223
Prasītā summa, EUR	375 000 (18,5 EUR/m ²)
Darījuma datums	Piedāvājums ilgstoši. Izvietojums sliktāks. Platība mazāka



2. Jelgava, Lapskalna iela 18A (kad.nr.0900 012 0033)	
Izvietojums	Pie Lapskalna ielas, aiz krustojuma ar Zvejnieku ielu
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
Pieklūšana	Robeža ar asfalta seguma ielu
Inženierkomunikācijas	Pieejamas visas pilsētas komunikācijas
Apgrūtinājumi	Aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu – 0,146 ha, aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu – 0,056 ha, zemes applūšanas risks – 1,0 ha. Zemes vienība neatrodas Jelgavas pilsētas applūstošajā teritorijā (Teritorijas plānojuma karte – applūstošās teritorijas Jelgavas pilsētā).
Zemes gabala platība, m ²	10 000
Darījuma summa, EUR	119 000 (11,90 EUR/m ²)
Darījuma datums	Piedāvājums ilgstoši, Platība mazāka

Salīdzinot vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus (atrašanās vieta, zemes vienības platība, iekļūšanas iespējas, konfigurācija, komunikāciju nodrošinājums, apgrūtinājumu ietekme, apkārtējās vides kvalitāte un izmantošanas iespējas) ar iepriekš uzrādīto tirgū piedāvāto īpašumu kvalitātes rādītājiem un rēķinoties ar tirgus intensitāti, šī vērtējuma autors uzskata, ka iepriekš aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav pretrunā pašreizējai tirgus situācijai līdzīgu īpašumu tirgū Jelgavas pilsētas un tai pieguļošo pagastu teritoriju ražošanas zonās.

4.2. Apbūves tiesības nomas maksas aprēķins

Apbūves tiesību tirgus maksas aprēķina pamatā izmantojami šādi izejas dati:

Zemes gabala tirgus vērtība aprēķināta 630 000 EUR.

Nepieciešamās atdeves likme, kas saskaņā ar Latvijas Republikas Finanšu ministrijas mājas lapā pieejamo informāciju šobrīd ir 4 %.

Līguma darbības laiks 30 gadi.

Apbūves tiesību gada maksas aprēķina formula ir:

$$\text{Ikgadējā apbūves tiesību maksa} = \text{Zemes gabala tirgus vērtība} \times \frac{\text{Nepieciešamās atdeves likme}}{(1 - (1 + \text{Nepieciešamās atdeves likme})^{-30})}$$

Apkopojot aprēķinu rezultātus, apbūves tiesības tirgus nomas maksa aprēķināta (noapaļojot) **36 430 EUR/gadā**, bez PVN, jeb 0,405 EUR/m² gadā, bez PVN.

Papildus maksai par apbūves tiesību, apbūves tiesīgais maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu, saskaņā ar Īpašnieka izsniegto rēķinu.

5. Kopsavilkums

Apkopojot iepriekš veiktos aprēķinus, nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr. 0900 023 0024) sastāvā esošas zemes vienības (kadastra apzīmējums 0900 023 0032, kopējā platība 182 533 m²) daļa ar platību aptuveni 90 000 m², apbūves tiesības tirgus nomas maksa 2026.gada 12.februārī aprēķināta **36 430 EUR/gadā** (Trīsdesmit seši tūkstoši četri simti trīsdesmit euro) gadā, bez PVN.

Papildus maksai par apbūves tiesību, apbūves tiesīgais maksā nekustamā īpašuma nodokli un citus nodokļus un nodevas, kas ir paredzēti vai tiks noteikti Latvijas Republikas normatīvajos aktos, kas attiecas uz Zemesgabalu, saskaņā ar Īpašnieka izsniegto rēķinu.

Aprēķinātā zemes vienības apbūves tiesības tirgus nomas maksa 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:

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

Sagatavoja: nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr. 88)

Ģirts Kļaviņš

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000129549

Kadastra numurs: 09000230024

Nosaukums: Slokas iela 7

Slokas iela 7, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 023 0024. Žurn. Nr. 300000703183, lēmums 18.03.2004., tiesnese Biruta Margēviča		1392160 m ²
2.1. Nekustamā īpašuma sastāvs pēc atdalīšanas:		
2.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000230032). Žurn. Nr. 300008322502, lēmums 11.06.2025., tiesnese Aija Bisāne		18.2533 ha
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000230016). Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000945635.		2.8144 ha
1.2. Atdalīta zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000230048). Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000945636.		7.17 ha
1.3. Atdalīta zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000230049). Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000945637.		0.878 ha
1.4. Atdalīta zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000230050). Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000945638.		93.2562 ha
1.5. Atdalīta zemes vienības daļa. Pievienota nekustamajam īpašumam Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000675896.		16.831 ha
1.6. Pamats: 2025.gada 14.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. Žurn. Nr. 300008322502, lēmums 11.06.2025., tiesnese Aija Bisāne		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jelgavas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000042516.	1	
1.2. Pamats: 2004. gada 14. janvāra Jelgavas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.1/6-6. Žurn. Nr. 300000703183, lēmums 18.03.2004., tiesnese Biruta Margēviča		
2.1. Persona: Jelgavas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000042516. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900039904.	1	
2.3. Pamats: Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023.gada 18.aprīļa iesniegums Nr.2.1-22/23/459. Žurn. Nr. 300005863904, lēmums 26.04.2023., tiesnese Līgita Ertmane		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - 010201 - Driksas upes aizsargjosla.		13.4357 ha

**Nekustamā īpašuma Slokas ielā 7, Jelgavā (kadastra Nr.0900 023 0024) sastāvā esošas
zemes vienības (kadastra apz.0900 023 0032) daļas aptuveni 90 000 m² platībā
apbūves tiesības tirgus nomas maksas novērtējums**

26

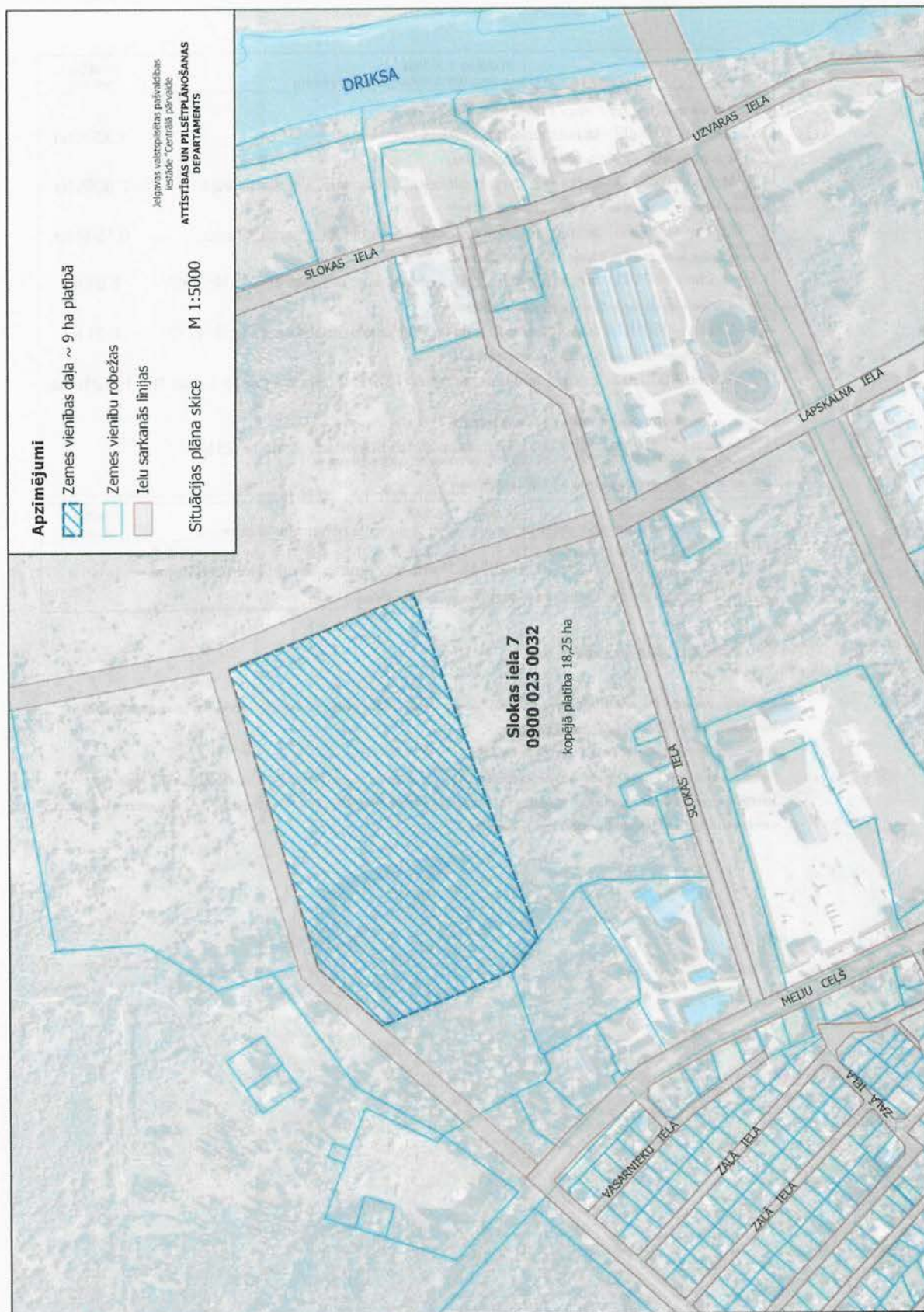
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.2. Atzīme - 010502 - tauvas josla gar Driksas upi.		1.3324 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.3. Atzīme - 020303 - aizsargjosla gar autoceļu "Slokas iela" - sarkanā līnija.		2.9065 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.4. Atzīme - 020303 - aizsargjosla gar autoceļu "Slokas iela" - sarkanā līnija.		0.1582 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.5. Atzīme - 060101 - aizsargjosla ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu Nr.3968.		0.01 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.6. Atzīme - 060101 - aizsargjosla ap valsts ģeodēzisko atbalsta punktu Nr.4772.		0.01 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.7. Atzīme - 060902 - zemes applūšanas risks, 10% varbūtīgums (vidēji 1 reizi 10 gados).		139.216 ha
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
1.8. Pamats: 2004. gada 3. marta Jelgavas pilsētas būvvaldes izziņa Nr.231/4-2. Žurn. Nr. 300000703183, lēmums 18.03.2004., tiesnese Biruta Margēviča		
Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005863904)		
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7 un ieraksts 1.8 (žurnāls Nr.300000703183, 10.03.2004). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300005863904, lēmums 26.04.2023., tiesnese Ligita Ertmane		

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: Ainārs Buse. Pieprasījums izdarīts 27.01.2026 16:17:51.

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.





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO 9001:2015
33-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 88

Girts Klaviņš
vārds, uzvārds
050765-10000
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējama darbība

Darbība sertificēta no
2003. gada 21. jūnija
datums

Sertifikāts piešķirts
2025. gada 22. jūnijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2030. gada 21. jūnijam
datums



Gaiņis Jundis
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 22. septembra noteikumiem Nr.159

