

**Zemes starpgabala
Jelgavā, Aviācijas ielā 18J
(kadastra Nr.0900 027 0386,
kadastra apz.0900 027 0339)
novērtējums**



2025.gada decembris

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2025. gada 15.decembrī

Par zemes starpgabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339) tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2025. gada 28.novembrī tika veikta apbūvēta zemes starpgabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339) kopējā platība 981 m², tirgus vērtības noteikšana.

Uz zemesgabala esošās būves un izbūves nepieder zemes īpašniekam un nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

Īpašuma vērtības noteikšana veikta atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām, izmantojot ienākumu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, zemes starpgabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339) tirgus vērtības atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 28.novembrī aprēķinātas:

- pie nosacījuma, ka īpašumu pērk tā pašreizējais nomnieks – **9 000 EUR** (Deviņi tūkstoši euro),
- pie nosacījuma, ka īpašumu izolē pērk cita persona, pārņemot visas ar īpašumu saistītās tiesības un pienākumus – **10 600 EUR** (Desmit tūkstoši seši simti 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	6.lpp.
2.2. Zemes īpašums	7.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	9.lpp.
3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	11.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	12.lpp.
3.4. Īpašuma labākais izmantošanas veids	12.lpp.
3.5. Zemes gabala nosacītās tirgus vērtības aprēķins	13.lpp.
4.Kopsavilkums	16.lpp.
Fotoattēli	17.lpp.
Pielikums	
1.pielikums - zemesgrāmata	
2.pielikums – zemes plāni	
3.pielikums – zemes nomas līgums	
4.pielikums – pasūtītāja sniegtā informācija	

1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Zemes starpgabals Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339). Uz zemes starpgabala esošā apbūve un izbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa.
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2025. gada 28.novembris
Vērtēšanas mērķis	Zemes starpgabala tirgus vērtības noteikšana. Uz zemes starpgabala esošā apbūve un izbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes starpgabals ar platību 981 m². Uz zemes starpgabala esošā apbūve un izbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa. Uz zemes starpgabala ēkas daļa, kas VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta ar kadastra apz.0900 027 0339 001, platību nav, piederība – Īpašuma tiesības nav reģistrētas.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo nekustamo īpašumu Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339) zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000950164.
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu, zemesgrāmatā nav reģistrētas. Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Būvvaldes izziņa par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem zemes vienībai Aviācijas ielā 18J, Jelgavā (zemes vienības kadastra apzīmējums 09000270339): 1. 7312060100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; 2. 7312050201 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; 3. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu; 4. 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; 5. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu; 6. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;

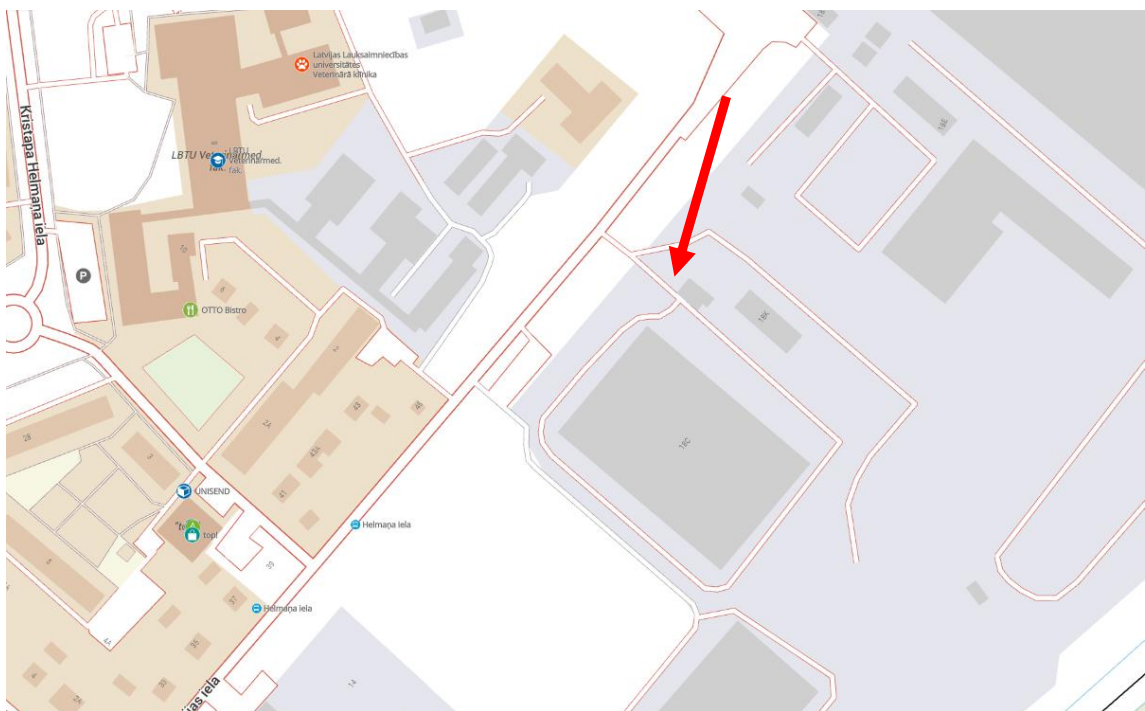
	7. 7312010101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam; 8. 7316020100 – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.
Nomas līgumi	2025.gada 18.februārī starp Jelgavas valstspilsētas pašvaldību un SIA “SANDA-B” noslēgts Zemes nomas līgums Nr.8-28/10 par zemes gabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra apz.0900 027 0339) nomu. Nomas līguma termiņš līdz 2030.gada 21.janvārim. Nomas līgums zemesgrāmatā nav reģistrēts.
Specifiskie nosacījumi	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, - pie nosacījuma, ja zemesgabalu pērk tā pašreizējais nomnieks, zemesgabala pirkšanas līguma noslēgšanas brīdī zemes nomas līgums zaudē spēku. Minētā iemesla dēļ, zemes gabala tirgus vērtības aprēķinā šobrīd spēkā esošā nomas līguma ietekme netiek ievērtēta.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Zemes starpgabals pašlaik tiek izmantots blakus esošā zemesgabala Aviācijas ielā 18C, Jelgavā, teritorijas uzturēšanai - saimnieciskās darbības nodrošināšanai.
Lietošanas mērķis	Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Attīstības un pilsētplānošanas departamenta izziņu, zemes vienības atļautā izmantošana ir transporta infrastruktūras apbūve (TR).
Vērtēšanas bāze	Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarti LVS 401-2013.
Izmantotās vērtēšanas pieejas	Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 28.novembrī. 2. Zemesgrāmatas nodaļējuma datorizdruka. 3. Zemes plāni. 4. Pasūtītāja sniegtā informācija. 5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

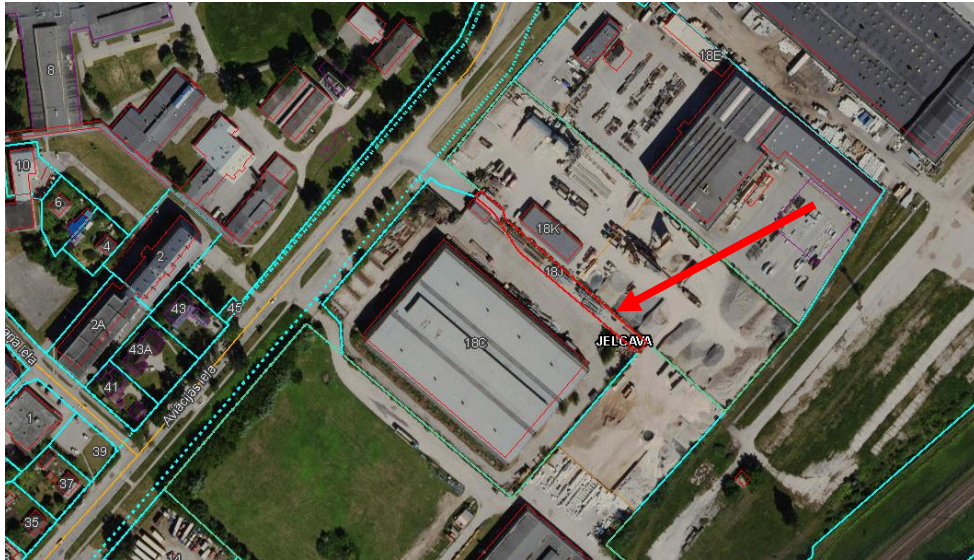
2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas Pārlielupes apkaimē, ražošanas zonā, ko norobežo Aviācijas iela un dzelzceļš (skat atrašanās vietas plānu). Tuvākajā apkārtņē, starp Aviācijas ielu un dzelzceļu, ražošanas zona, aiz Aviācijas ielas savrupmāju māju, daudzdzīvokļu, sabiedriska un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Piekļūšana laba, pa Aviācijas ielu. Netālu sabiedriskā transporta pieturvietas. Sociālās infrastruktūras pamatobjekti tuvākajā apkārtņē un pilsētas centra virzienā. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta pilsētas mērogā vērtējama kā laba.

Atrašanās vietas plāns





2.2. Nomai nododamais zemes gabals

Vērtējamais zemes gabals ar platību 981 m², plānā neregulāras, šauras, izstieptas formas.

Izvietots starp īpašumu Aviācijas ielā 18C, kadastra apz.0900 027 0217 un īpašumu Aviācijas ielā 18K, kadastra apz.0900 027 0257.

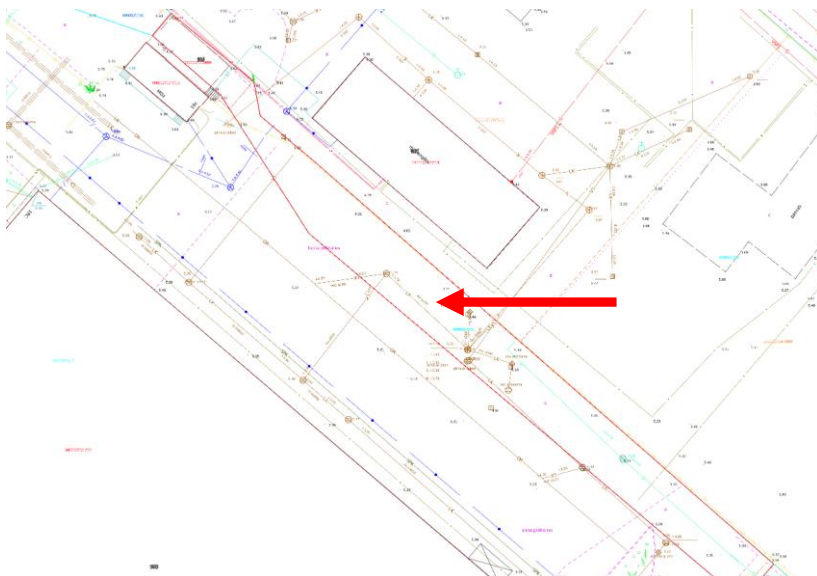
Zemes gabals ir starpgabals, kas pašlaik tiek izmantots un apsaimniekots kopā ar īpašuma Aviācijas ielā 18C, kadastra apz.0900 027 0217, teritoriju. Nožogots pa ārējo perimetru kopā ar īpašuma Aviācijas ielā 18C.

Uz zemesgabala, tā ziemeļu daļā, pie zemesgabala robežas, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta būve (kadastra apz.0900 027 0339 001, platību nav, piederība – Īpašuma tiesības nav reģistrētas), kas piebļķēta pie īpašuma Aviācijas ielā 18 C (kadastra Nr.0900 027 0217, sastāvā esošas caurlaides ēkas ar kadastra apz.0900 027 0217 002.

Zemes gabals ar asfalta segumu. Piekļūšana laba, pa Aviācijas ielu, kas ir ar labas kvalitātes asfalta segumu. Piekļūšana pie zemesgabala tikai caur īpašumu Aviācijas ielā 18C.

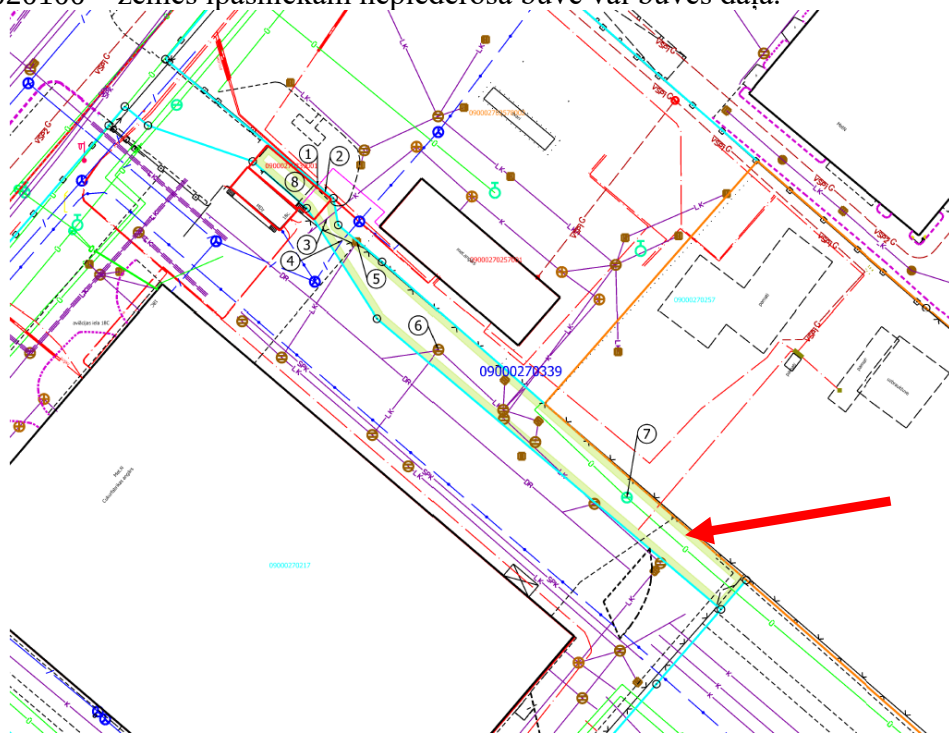
Atrodas ražošanas zonas teritorijā. Zemes gabals ir iznomāts blakus esošā zemesgabala Aviācijas ielā 18C, Jelgavā, īpašniekam teritorijas uzturēšanai - saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Pieejamas centralizētās komunikācijas.

Uz zemes starpgabala esošā apbūve un izbūves nav šī vērtējuma sastāvdaļa.

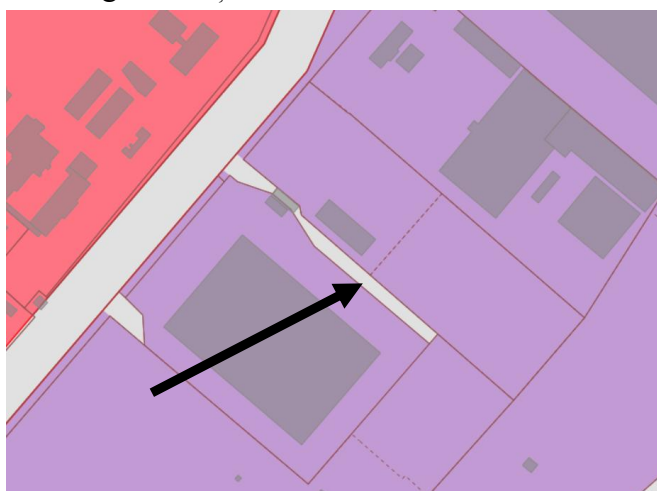


Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Būvvaldes izziņa par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem zemes vienībai Aviācijas ielā 18J, Jelgavā (zemes vienības kadastra apzīmējums 09000270339):

1. 7312060100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;
2. 7312050201 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
3. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
4. 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
5. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
6. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
7. 7312010101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
8. 7316020100 – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.



Zemesgabala atļautā izmantošana



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)	
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)	
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2)	
Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4)	
Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)	
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	
Tehniskās apbūves teritorija (TA)	
Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)	
Mežu teritorija (M)	
Ūdeņu teritorija (Ū)	

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Attīstības un pilsētplānošanas departamenta izziņu, zemes vienības atļautā izmantošana ir transporta infrastruktūras apbūve (TR).

4.7.1. Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

4.7.1.1. Pamatinformācija

314. Transporta infrastruktūras teritorija (TR) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu visu veidu transportlīdzekļu un gājēju satiksmei nepieciešamo infrastruktūru.

4.7.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

315. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).

316. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

4.7.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

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

318. Noliktavu apbūve (14004).

4.7.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.7.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

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 piespiedības”*.

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

Nemot vērā zemes gabala platību un izvietojumu, zemes starpgabals nav uzskatāms par atklātu nekustamā īpašuma tirgus objektu, jo praktiski vienīgais zemes gabala pircējs var būt tikai pieguļošā īpašuma īpašnieks. Minētā iemesla dēļ šādam zemes gabalam tirgus vērtība formulējama nosacīti, jo teorētiski zemes gabala labākā un efektīvākā izmantošanas veida formulējums ir aprobežots.

Ienākumu pieeja - tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā.

Naudas plūsmas diskontēšanas metode – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā, diskontējot ar īpašuma saimniecisko darbību saistīto naudas plūsmu.

Naudas plūsmas diskontēšana ir process, kurā īpašuma tirgus vērtību aplūko kā atsevišķu īsāku laika periodu ieņēmumu - izdevumu plūsmas veidoto šodienas vērtību summu un ievērtē arī laika ietekmi uz naudas vērtību. Izmantojot šo metodi, samērā uzskatāmi var analizēt īpašuma vērtības veidošanās procesu. Nekustamā īpašuma vērtēšanā tas nozīmē noteikt to vērtību, kuru, rēķinoties ar sagaidāmajām ieņēmumu - izdevumu naudas plūsmām kādā noteiktā laika periodā un īpašuma pārdošanas vērtību pēc šī perioda, var atļauties maksāt par īpašumu šodien.

Izmantojot naudas plūsmas diskontēšanu, naudas plūsma tiek prognozēta atsevišķiem laika periodiem līdz brīdim, kamēr īpašums sāk dot stabilus ieņēmumus vai arī beidz pastāvēt. Tiek noteikta ekonomiskajai situācijai atbilstoša diskonta likme, kas var būt gan vienāda visiem aprēķina periodiem, gan atšķirīga.

Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķinā ienākumu pieeja tiek izmantota, aprēķinot īpašuma vērtību pie spēkā esošā zemes nomas līguma nosacījumiem. Par zemesgabala lietošanu noslēgts zemes nomas līgums līdz 2030.gada 21.janvārim. Līdz spēkā esošā nomas līguma darbības beigām īpašnieka ieņēmumi no īpašuma izmantošanas iespējami tikai līgumā paredzēto nomas maksu veidā. Īpašuma vērtība aprēķināta diskontējot nomas maksu uz visu nomas līguma darbības laiku.

Nemot vērā valsts parādzīmju likmes apjomus vērtēšanas brīdī, īpašuma atrašanās vietu, tā tehnisko stāvokli un tirgus situācijas diktēto saistīto likviditātes risku, kā arī analizējot notikušu pirkšanas - pārdošanas darījumu datus, vērtējamam nekustamam īpašumam diskonta likme ieņēmumiem no nomas maksas pieņemta 5 % apjomā (bezriska likme 1 % un ieguldījumu, likviditātes, kapitāla atgūšanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 4 %). Aprēķina perioda beigās kapitalizācijas likme reversijai pieņemta 6 % apjomā (bezriska likme 1 % un ieguldījumu, likviditātes, kapitāla atgūšanas, pārdošanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 5 %).

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, tiek parādītas atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korekciju k:

- korekcija $k > 1$ 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;
- korekcija $k < 1$ 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 tiek pieņemta zemes starpgabala kopējā platība 981 m².

Pašlaik vērtējamais zemes starpgabals atrodas starp īpašumu Aviācijas ielā 18C, kadastra apz.0900 027 0217 un īpašumu Aviācijas ielā 18K, kadastra apz.0900 027 0257, īpašuma Aviācijas ielā 18C nožogotajā teritorijā.

Nosakot vērtējamā zemes starpgabala tirgus vērtību, tiek ņemti vērā šādi faktori:

- vērtējamais zemes starpgabals, sava izvietojuma un platības dēļ, praktiski neuzlabotu pieguļošā nekustamā īpašuma Aviācijas ielā 18C, kadastra apz.0900 027 0217, kura zemes platība 17 221 m², izmantošanas iespējas, taču atrodas šī īpašuma nožogotajā teritorijā un tiek izmantots un apsaimniekots kopā ar šo īpašumu.
- vērtējamais zemes starpgabals, sava izvietojuma un platības dēļ, praktiski neuzlabotu pieguļošā nekustamā īpašuma Aviācijas ielā 184, kadastra apz.0900 027 0227, kura zemes platība 13 857 m², izmantošanas iespējas, taču atrodas pie šī īpašuma robežas un iespējams varētu tikt izmantots un apsaimniekots kopā ar šo īpašumu.
- ņemot vērā iepriekš minēto, vērtējamā zemes starpgabala pircējs varētu būt viens no pieguļošo nekustamo īpašumu īpašniekiem. Tomēr lielāka varbūtība, ka starpgabala pircējs varētu būt nekustamā īpašuma Aviācijas ielā 18C īpašnieks, kura nožogotajā un apsaimniekotajā teritorijā atrodas zemes starpgabals.
- brīvas platības, kurās varētu paplašināties, pie abu īpašumu robežām nav pieejamas.

Minētie apsvērumi ir pamatā secinājumiem par zemes starpgabala nosacīto tirgus vērtību.

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.

Vērtēšanas pieeju izvēle

Saskaņā ar darba uzdevumu, jāaprēķina vērtējamā zemes starpgabala tirgus vērtība izsolei. Šajā gadījumā iespējami divi nosacījumi, ka zemes starpgabalu pērk tā pašreizējais nomnieks vai arī zemes starpgabalu izsolē pērk cita persona.

Gadījumā, ja zemes starpgabalu pērk tā pašreizējais nomnieks, zemes starpgabala pirkšanas līguma noslēgšanas brīdī zemes nomas līgums zaudē spēku. Minētā iemesla dēļ, zemes starpgabala tirgus vērtības aprēķinā šobrīd spēkā esošā nomas līguma ietekme netiek ievērtēta. Vērtējumā tiek pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Gadījumā, ja zemes starpgabalu izsolē pērk cita persona, tai jāpārņem visas ar īpašumu saistītās tiesības un pienākumi (jārēķinās ar spēkā esošā nomas līguma nosacījumiem). Minētā iemesla dēļ, vērtējumā pielietota ienākumu pieeja.

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

Līdzvērtīgi, apbūvēti zemes starpgabali, kas atrodas Jelgavas pilsētas ražošanas zonās, pēdējos gados nav pārdoti. Ir informācija par vienu pārdotu neapbūvētu starpgabalu, kas atrodas ražošanas zonā, netālu no vērtējamā īpašuma un apbūvētiem nelielas platības zemes gabaliem pilsētas ražošanas zonās.

Apbūvētu zemes gabalu, ar platību 783 m² līdz 3245 m², pārdošanas cenas Jelgavas pilsētas ražošanas zonā ir bijušas robežās 10,2 – 12,8 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, zemes gabala platība, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām un izmantošanas iespējām. Neapbūvēta zemes starpgabala, kas nodrošina savienojumu ar koplietošanas ielu, ražošanas zonā netālu no vērtējamā īpašuma, pārdošanas cena bija 11,25 EUR/m². Pašlaik Jelgavas pilsētā piedāvājumā nav neviena līdzvērtīga zemes gabala.

Saskaņā ar interneta portālos www.ss.lv, www.reklama.lv, publicēto informāciju, pašlaik Jelgavas pilsētas rūpniecības zonu teritorijās pārdošanai tiek piedāvāts tikai viens zemes gabals ar platību 10 000 m², kas atrodas Lapskalna ielas ražošanas zonā, prasītā cena 11,90 EUR/m². 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. Vērojama prasīto cenu samazināšana. 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, izvietojumu, konfigurāciju, platību, teritorijas plānojumu un pašreizējo izmantošanas veidu, kā vispieņemamākais zemes gabala izmantošanas veids pieņemts – pievienošana vienam no pieguļošajiem īpašumiem.

3.4. Īpašuma vērtību ietekmējoši faktori

- atrašanās vieta pilsētā, atbilstoši izmantošanas veidam (+),
- zemes starpgabala platība (+).
- zemes gabala konfigurācija, zemesgabala ir starpgabals (-),
- piekļūšanas iespējas, caur pieguļošo zemes gabalu (-).
- infrastruktūras nodrošinājums (+).
- uz zemes starpgabala neregistrēta apbūve piederība – Īpašuma tiesības nav reģistrētas (-).

Zemesgabalam reģistrētie apgrūtinājumi, ņemot vērā to izvietojumu varētu ierobežot zemesgabala izmantošanas iespējas.

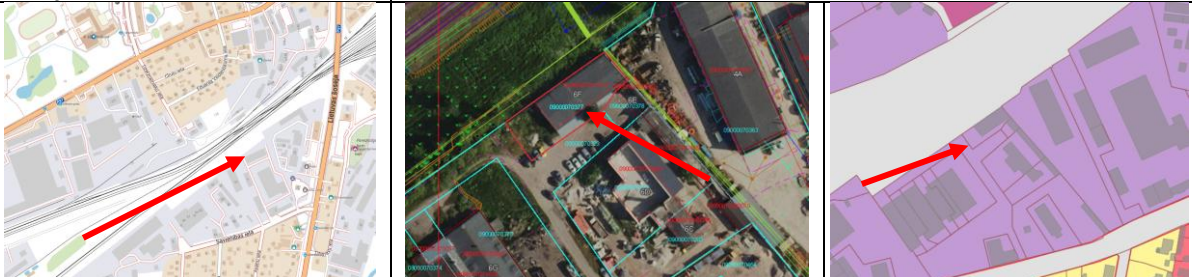
3.5. Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins

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.

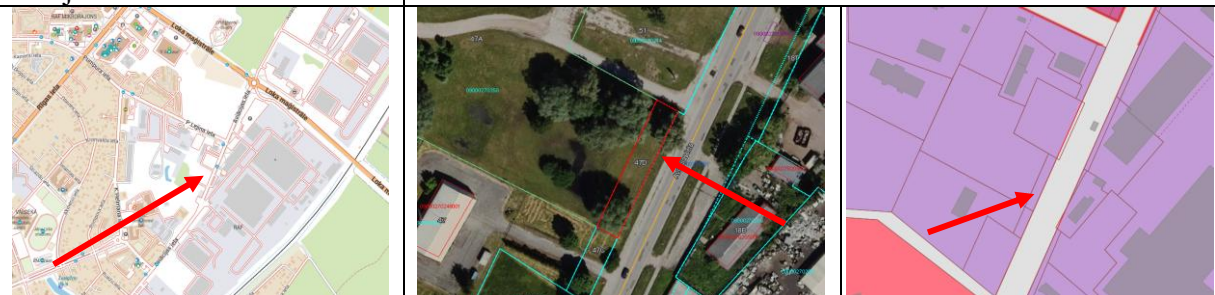
Zemes starpgabala platība 981 m².

Šī vērtējuma autora rīcībā ir dati par pēdējo gadu laikā pārdotiem zemes starpgabaliem un apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem, kas atrodas Jelgavas pilsētas ražošanas zonās (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv):

1. Jelgava, Tērvetes iela 81A (kad.nr.0900 007 0182)	
Izvietojums	Pie Tērvetes ielas, aiz dzelzceļa
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 ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0068 ha, aizsargjoslas teritorija gar stratēģiskas (valsts) nozīmes un reģionālas nozīmes dzelzceļa infrastruktūrā ietilpstošajiem sliežu ceļiem, izņemot tiem piegulošos vai ar tiem saistītos staciju sliežu ceļus, speciālās nozīmes sliežu ceļus, pievedceļus un strupceļus pilsētās un ciemos – 0,030 ha, aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0585 ha, aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0226 ha, 0,0187 ha, 0,0001 ha, aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0003 ha, aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,0003 ha.
Zemes gabala platība, m ²	3 473
Darījuma summa, EUR	26 000 (7,49 EUR/m ²)
Darījuma datums	09.2023.
	

2. Savienības iela 6F, Jelgava (kad.apz.0900 007 0377)	
Izvietojums	Savienības ielas ražošanas zona, pie dzelzceļa
Īpašuma veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Izmantošana	Apbūvēts zemes gabals
Piebraucamais ceļš	Iekškvartāla asfalta piebraucamais ceļš no Savienības ielas
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti
Zemes gabala platība, m ²	783 m ²
Darījuma summa, EUR	10 000 EUR (12,77 EUR/m ²)
Darījuma datums	11.2023.
	

3. Bruģa iela 5, Jelgava (kad.apz.0900 015 0212)	
Izvietojums	Depo apkaimes ražošanas zona
Īpašuma veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija
Izmantošana	Apbūvēts zemes gabals
Piebraucamais ceļš	Bruģa iela, asfalta segums
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti
Zemes gabala platība, m ²	3245 m ²
Darījuma summa, EUR	33 000 EUR (10,17 EUR/m ²)
Darījuma datums	04.2025.
	

4. Aviācijas iela 47D, Jelgava (kad.apz.0900 027 0245)	
Izvietojums	Aviācijas ielas ražošanas zona
Īpašuma veids	Rūpnieciskās apbūves teritorija, starpgabals
Izmantošana	Zemes starpgabals, pirms īpašuma Aviācijas 47A
Piebraucamais ceļš	Aviācijas iela, asfalta segums
Apgrūtinājumi	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0131 ha.
Zemes gabala platība, m ²	578 m ² , Pievienots pieguļošajam zemes gabalam
Darījuma summa, EUR	6 500 EUR (11 EUR/m ²)
Darījuma datums	05.2025.
	

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	Aviācijas eila 18J	Tērvetes iela 81A		Savienības iela 6J		Bruģa iela 5		Aviācijas iela 47D	
Pārdošanas datums		09.2023.		11.2023.		04.2025.		05.2025.	
Darījuma cena, EUR	-	26 000		10 000		33 000		6 500	
Zemes gabala kopējā platība, m²	981	3473		783		3245		578	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		7,49		12,77		10,17		11,25	
Korekcijas par apgrūtinājumiem, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Izmantošanas iespējas, apbūvēts zemes gabals		-20%	-1,50	0%	0,00	0%	0,00	-20%	-2,25
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		5%	0,37	5%	0,64	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-15%	-1,12	5%	0,64	0%	0,00	-20%	-2,25

Atb. apgrūtinājumiem, darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		6,36		13,41		10,17		9,00	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		5%	0,32	-5%	-0,67	-5%	-0,51	-10%	-0,90
- novietojums pilsētas teritorijā		10%	0,64	5%	0,67	5%	0,51	0%	0,00
- novietojums kvartālā, piekļūšanas iespējas		-10%	-0,64	-10%	-1,34	-10%	-1,02	-10%	-0,90
- infrastruktūras nodrošinājums		5%	0,32	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala platība		20%	1,27	0%	0,00	20%	2,03	-5%	-0,45
Zemes gabala konfigurācija		10%	0,64	-10%	-1,34	-10%	-1,02	0%	0,00
Inženierkomunikācijas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		0%	0,00	-5%	-0,67	-5%	-0,51	-5%	-0,45
Kopējā korekcija		35%	2,23	-20%	-2,68	0%	0,00	-20%	-1,80
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		8,59		10,73		10,17		7,20	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	9,17								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		9 000							

Apkopojot aprēķinu rezultātus, līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 9,17 EUR/m², attiecinot uz zemes starpgabala platību 981 m². Pie šāda nosacījuma zemes starpgabala tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 9 000 EUR

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgū Jelgavas pilsētā līdzvērtīgi zemesgabali pārdošanai netiek piedāvāti.

3.5.2. Zemes starpgabala tirgus vērtības aprēķins pie nosacījuma, ka īpašumu izolē pērk cita persona, pārņemot visas ar īpašumu saistītās tiesības un pienākumus

Nekustamā īpašuma tirgus vērtībai ir cieša saistība ar īpašuma izmantošanas iespējām un no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu apjomu. Ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no sava īpašuma izmantošanas, raksturo īpašuma tirgus vērtību.

2025.gada 18.februārī starp Jelgavas valstspilsētas pašvaldību un SIA "SANDA-B" noslēgts Zemes nomas līgums Nr.8-28/10 par zemes gabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra apz.0900 027 0339) nomu. Nomas līguma termiņš līdz 2030.gada 21.janvārim.

Nomas līgums zemesgrāmatā nav reģistrēts.

Zemes noma slīguma būtiskākie nosacījumi:

- Nomas tiesības līdz 2030.gada 21.janvārim.
- Nomnieks maksā nekustamā īpašuma nodokli, par zemesgabalu un PVN.
- Iznomātājs ir tiesīgs rakstiski informējot Nomnieku, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam zaudējumus, kas saistīti ar līguma pirmstermiņa izbeigšanu, ja Nomniekam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi vai tiek pārkāpti citi Līguma nosacījumi.
- Zemes gabals iznomāts bez patstāvīgām apbūves tiesībām.
- Līgums izbeidzas, ja Pašvaldībai radusies nepieciešamība Zemesgabalu izmantot savu funkciju pildīšanai.
- Nomas maksa noteikta 1100 EUR/gadā, bez PVN.
- Nomnieks maksā nomas maksu no 2025.gada 21.janvāra.

Nomas maksa gadā 1100 EUR/gadā, bez PVN.

Līdz spēkā esošā nomas līguma darbības beigām īpašnieka ieņēmumi no īpašuma izmantošanas iespējami tikai līgumā paredzēto nomas maksu veidā. Īpašuma vērtība aprēķināta, diskontējot nomas maksu uz visu nomas līguma darbības laiku. Reversija – īpašuma pašreizējā, iepriekš aprēķinātā tirgus vērtība 9 000 EUR.

Gadi	2026	2027	2028	2028	2030	Revers
Ieņēmumi no nomas, EUR	1008	1100	1100	1100	92	9000
Diskonta likme	5	5	5	5	5	6
Diskonta koeficients	0,952381	0,90703	0,86384	0,8227	0,78353	0,7473
Vērtība, EUR	960	998	950	905	72	6726

Naudas plūsma pie spēkā esošā nomas līguma nosacījumiem uzrāda summu (noapaļojot) 10 600 EUR, kuru potenciālais pircējs varētu par īpašumu atļauties maksāt šodien un kas uzskatāma par nekustamā īpašuma tirgus vērtību atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 28.novembrī, pie spēkā esošajiem nomas līguma nosacījumiem.

4. Kopsavilkums

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, zemes starpgabala Jelgavā, Aviācijas ielā 18J (kadastra Nr.0900 027 0386, kadastra apz.0900 027 0339) tirgus vērtības atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 28.novembrī aprēķinātas:

- pie nosacījuma, ka īpašumu pērk tā pašreizējais nomnieks – **9 000 EUR** (Deviņi tūkstoši euro),
- pie nosacījuma, ka īpašumu izsolē pērk cita persona, pārņemot visas ar īpašumu saistītās tiesības un pienākumus – **10 600 EUR** (Desmit tūkstoši seši simti euro).

Aprēķinātās īpašuma vērtības 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:

- manīs 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

Skati uz zeme gabalu



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000950164

Kadastra numurs: 09000270386

Aviācijas iela 18J, Jelgava

<i>I daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali</i>	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000270339). <i>Žurn. Nr. 300008440771, lēmums 06.11.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i>		981 m ²
<i>II daļas 1.iedaļa</i> <i>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats</i>	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900039904. 1.2. Pamats: Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2025.gada 23.oktobra uzziņa Nr. ADM/2.1-21/25/937. <i>Žurn. Nr. 300008440771, lēmums 06.11.2025., tiesnesis Dainis Plaudis</i>	1	

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: Jolanta Valdovska(+pirmp,e-lug). Pieprasījums izdarīts 06.11.2025 10:14:30.

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 REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0900 027 0339

Adrese: Aviācijas iela 18J, Jelgava

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Jelgavas pilsētas domes 2015.gada 29.janvāra lēmumu Nr.2/7 "ZEMES REFORMAS PABEIGŠANA JELGAVAS PILSĒTĀ" un Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Zemes lietu komisijas 2025.gada 21.janvāra lēmumu Nr.1/19 "PAŠVALDĪBAI PIEKRITĪGĀS ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 0900 027 0339 AVIĀCIJAS IELĀ 18J, JELGAVĀ, SITUĀCIJAS SKICES APSTIPRINĀŠANA".

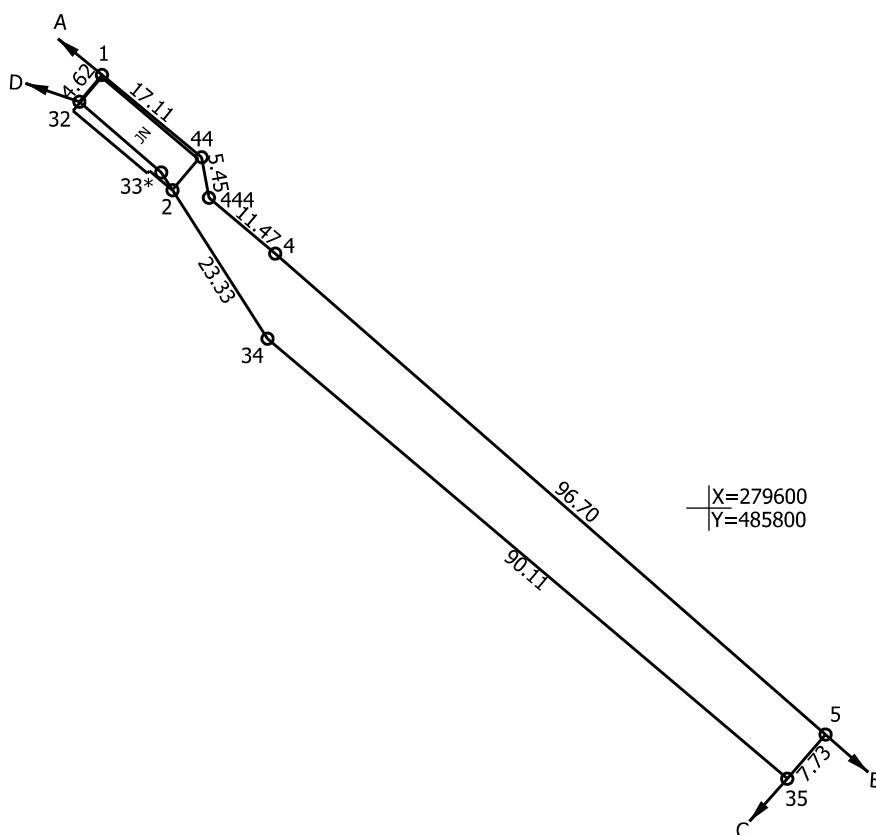
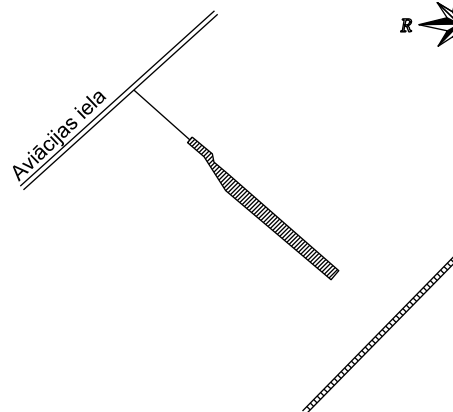
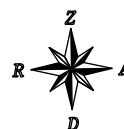
Robežas noteiktas: 2025.gada 27.augustā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.0981 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999602

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 0900 027 0257 - Aviācijas iela 18K;
no B līdz C: 0900 027 0229 - Aviācijas iela 18G;
no C līdz D: 0900 027 0217 - Aviācijas iela 18C;
no D līdz A: 0900 027 0340

Zemes vienības platība: 0.0981 ha

Zemes robežu plāns

0900 027 0339

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Dace Brigmane
Sertifikāta Nr. AB0226

Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra
noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 0900 027 0339

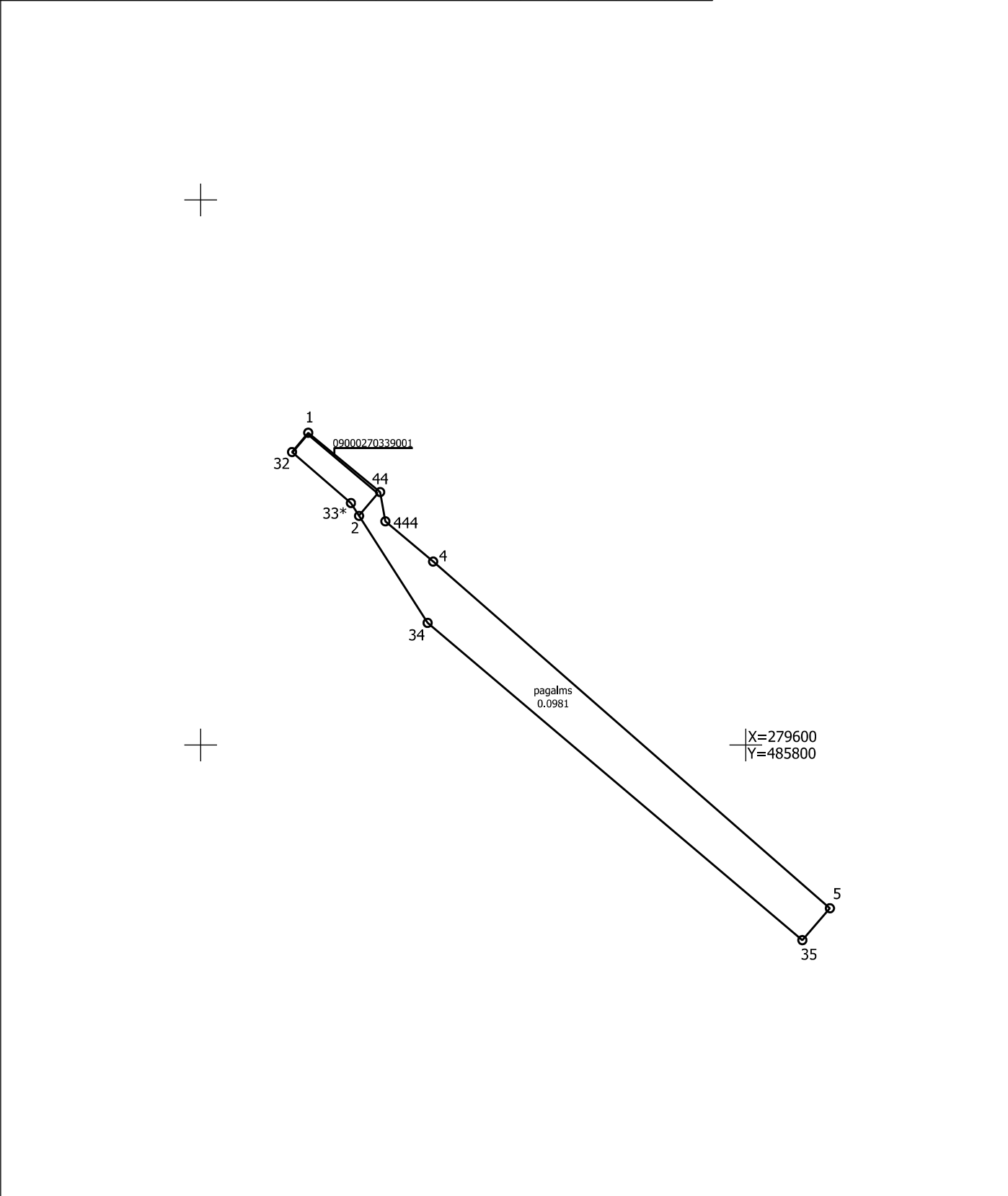
Adrese: Aviācijas iela 18J, Jelgava

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 27.augustā

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.0981 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0981	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0981	-	-



Situācijas plāns	0900 027 0339	Plāna mērogs 1:1000	2. lapa no 2
Mērnieks Dace Brigmane Sertifikāta Nr. AB0226		Plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"	

Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:..... 09000270339

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... 09000270345

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 09000270339

6.1.1. Adrese:..... Aviācijas iela 18J, Jelgava

6.1.2. Zemes vienības statuss:... pašvaldībai piekritīgā zeme

6.1.3. Zemes vienības platība:... 0.0981ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
											0.0981			

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:..... Nav

6.1.6. Jaunaudzes platība:..... Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):..... 09000270339001

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):... 09000270339001

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):... Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu ... 09000270339

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	0.0981												0.0981			
1101 - Zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā	1101	0.0981												0.0981			

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums... 09000270339

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.001ha	01.02.2025

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 09000270339

Izdrukas ID: 390002868965	Izdrukas datums: 09.09.2025	1 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

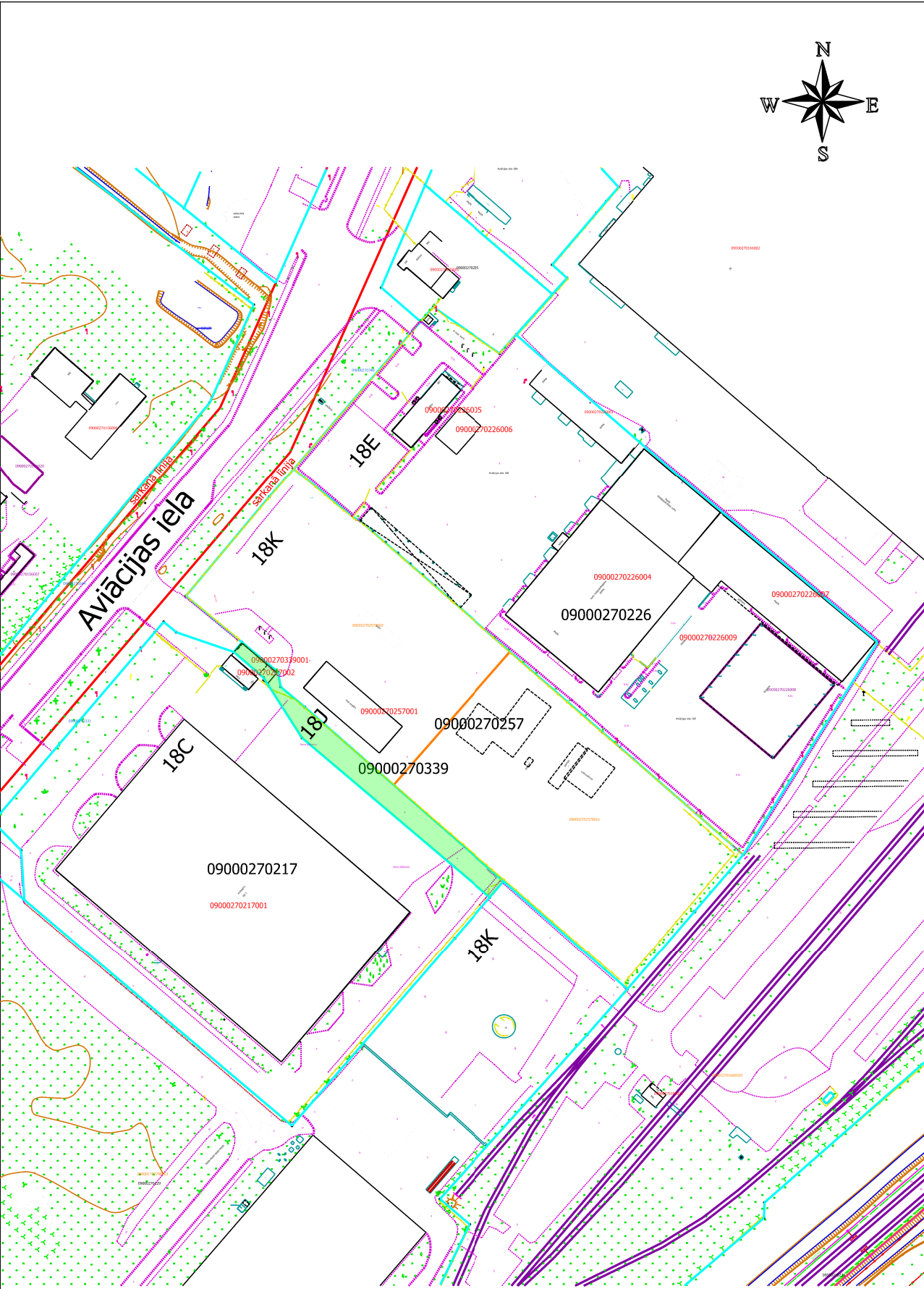
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

24.1.1. Mērnecības metode: uzņēmējs LKS-92TM
24.1.2. Uzņēmēšanas datums: 27.08.2025
24.1.3. Mērnecis: Dace Brigmane

Izdrukas ID: 390002868965	Izdrukas datums: 09.09.2025	2 no 2
---------------------------	-----------------------------	--------

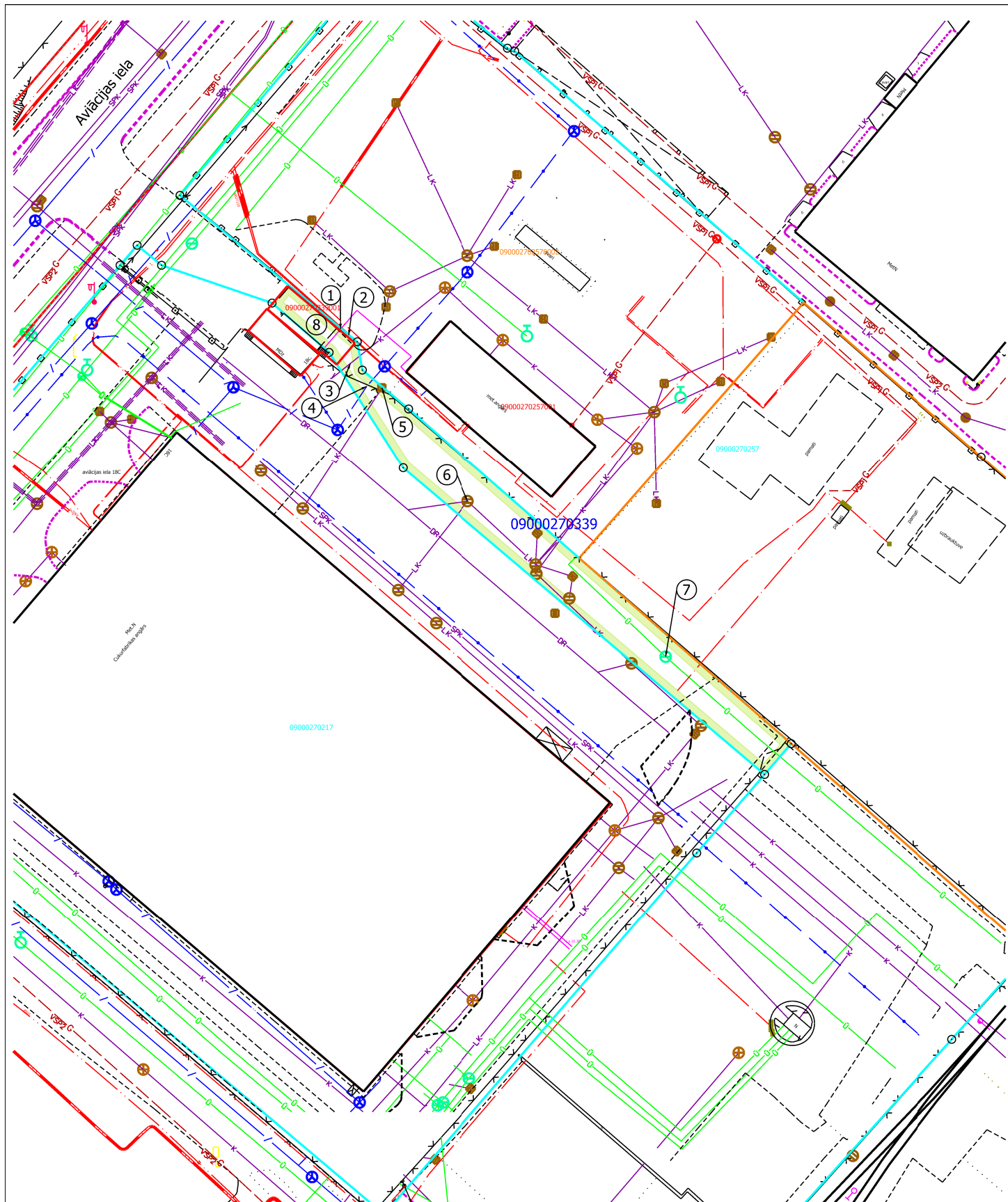
Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Nereģistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



Aviācijas iela 18J, Jelgava (kad.apzīm.0900 027 0339)

				Zemes vienības novietojuma shēma M 1:2000	Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Centrālā pārvalde" Pašvaldības īpašumu departaments
Sagatavoja	J.Valdovska		06.11.2025.		



Aviācijas iela 18J, Jelgava (zemes vienības kadastra apzīmējums 09000270339)

Vadītājs	D. Petzāls	paraksts	20.10.2025.	<i>Lapas nosaukums:</i> shēma nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu plāna izgatavošanai Mērogs 1:1000	Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde Centrālā pārvalde” BŪVVALDE
Galv. ģeodēzists	V.Veinbergs	paraksts	20.10.2025.		



Latvijas Republika

Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

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

Datums skatāms

laika zīmogā Nr. 53/4-4

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības
iestādei "Centrālā pārvalde"
Pašvaldības īpašumu departamentam
Lielajā ielā 11, Jelgavā, LV – 3001

IZZĪŅA.

par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumiem zemes vienībai Aviācijas ielā 18J, Jelgavā (zemes vienības kadastra apzīmējums 09000270339):

1. 7312060100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;
2. 7312050201 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
3. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
4. 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
5. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
6. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
7. 7312010101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
8. 7316020100 – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.

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

Apgrūtinājumi precizējami veicot zemes kadastrālo uzmērīšanu.

Pielikumā: shēma nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu plāna izgatavošanai mērogā 1:1000.

Būvvaldes vadītājs

D. Petzāls

Veinbergs

t. 63005564

e-pasts: valdis.veinbergs@jelgava.lv

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



Latvijas Republika

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības dome

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

LĒMUMS

Jelgavā

30.01.2025.

Nr.1/11

STARPGABALA STATUSA NOTEIKŠANA ZEMES VIENĪBĀM

Atklāti balsojot: PAR – 15 (A.Rāviņš, R.Vectirāne, V.Ļevčenoks, M.Buškevics, I.Bandeniece, I.Priževote, J.Strods, R.Šlegelmilhs, U.Dūmiņš, M.Daģis, A.Eihvalds, A.Pagors, G.Kurlovičs, A.Rublis, A.Tomašūns), **PRET – nav, ATTURAS – nav,**

Zemes vienības Mārtiņa ielā 2, Jelgavā, ar aptuveno platību 382 m² (kadastra apzīmējums 0900 002 0575), Kārklū ielā 11A, Jelgavā, ar aptuveno platību 992 m² (kadastra apzīmējums 0900 008 0605) un Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, ar aptuveno platību 980 m² (kadastra apzīmējums 0900 027 0339) izvietojas uz zemes, par kuru zemes reformas normatīvo aktu noteiktajā kārtībā nav saņemti zemes pieprasījumi īpašuma tiesību atjaunošanai uz minētām teritorijām no kādreizējiem zemes īpašniekiem un viņu mantiniekiem. Minēto zemes vienību piederība 1940. gada 21. jūlijā nav konstatēta.

Pamatojoties uz Jelgavas pilsētas domes 2015. gada 29. janvāra lēmuma Nr. 2/7 “Zemes reformas pabeigšana Jelgavas pilsētā” pielikuma trešo sadaļu “Pašvaldībai piekritīgā zeme” zemes vienības Mārtiņa ielā 2, Kārklū ielā 11A un Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, piekrīt Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai un ir reģistrējamas Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatā uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības vārda.

Saskaņā ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Zemes lietu komisijas 2024. gada 19. decembra lēmumiem Nr. 11/1 “Zemes vienības Mārtiņa ielā 2, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam”, Nr. 11/2 “Zemes vienības Kārklū ielā 11A, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam” un Nr. 11/35 “Zemes vienības Aviācijas ielā 18J, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam” minētās zemes vienības ir starpgabali.

Zemes vienības Mārtiņa ielā 2, Kārklū ielā 11A un Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, nav izmantojamas pastāvīgi funkcionējošas apbūves veidošanai un nav iespējama to atsevišķa saimnieciska izmantošana.

Ievērojot minēto, saskaņā ar Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu, Zemes ierīcības likuma 1. panta ceturto punktu, likuma “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatā” 4.¹ panta otrās daļas 6. punktu, Jelgavas pilsētas pašvaldības 2017. gada 23. novembra saistošajiem noteikumiem Nr. 17-23 “Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu un grafiskās daļas apstiprināšana” un pamatojoties uz Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punkta a) apakšpunktu,

JELGAVAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS DOME NOLEMJ:

Noteikt starpgabala statusu zemes vienībām:

1. Mārtiņa ielā 2, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 002 0575);
2. Kārklū ielā 11A, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 008 0605);
3. Aviācijas ielā 18J, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 027 0339).

Domes priekšsēdētājs

(paraksts)

A.Rāviņš

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības

Iestādes “Centrālā pārvalde”

Administratīvā departamenta

Lietvedības nodaļas vadītāja

B.Jēkabsone

DOKUMENTA NORAKSTS APLIECINĀTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU
UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

**JELGAVAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS IESTĀDE
"CENTRĀLĀ PĀRVALDE"
ATTĪSTĪBAS UN PILSĒTPLĀNOŠANAS DEPARTAMENTS**

Lielā iela 11, Jelgava, LV-3001, tālrunis: 63005569, e-pasts: pasts@jelgava.lv

14.12.2024. Nr. 3-6/24/427

29.11.2024. 8-2/24/415

Pašvaldības īpašumu departamenta
vadītājai S.Beļakai

*Informācija par zemes vienību Aviācijas ielā, Jelgavā
ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339*

Attīstības un pilsētplānošanas departaments (turpmāk-Departaments) informē, ka izvērtējot izveidojušos situāciju dabā starp nekustamajiem īpašumiem Aviācijas ielā 18C, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 027 0217) un Aviācijas ielā 18K, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 027 0257) ir izveidojusies zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339, platība 980 m² (turpmāk – Zemes vienība), kura robežojas ar augstāk minētiem nekustamajiem īpašumiem. Zemes vienības atļautā izmantošana ir transporta infrastruktūras apbūve (TR).

Ņemot vērā augstāk minēto, Departaments neizvirza nosacījumus zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 atsavināšanai.

Vadītāja

Ozola 63005475



G.Osīte



Latvijas Republika

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības dome

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

Datums skatāms

laika zīmogā

Nr. ADM/2.1-21/25/937

Zemgales rajona tiesai

UZZIŅA

Par Jelgavas valstspilsētas pašvaldības zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā

1. Zemes gabala piederība 1940.gada 21.jūlijā:

Zemes vienība Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, izvietojas uz zemes, par kuru zemes reformas normatīvo aktu noteiktajā kārtībā nav saņemti zemes pieprasījumi īpašuma tiesību atjaunošanai no bijušajiem zemes īpašniekiem vai viņu mantiniekiem un minētā zemes gabala piederība 1940.gada 21.jūlijā nav konstatēta.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, agrāk daļa no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0301 (daļa no 0900 027 0279), saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes 2015.gada 29.janvāra lēmuma Nr.2/7 „Zemes reformas pabeigšana Jelgavas pilsētā” pielikuma trešo sadaļu „Pašvaldībai piekritīgā zeme” (ieraksta Nr.p.k.1191), piekrit Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai.

Saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra likuma 63.¹ panta otro daļu, sadalot nekustamā īpašuma objektu divos vai vairākos nekustamā īpašuma objektos, tos Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrē kā jaunus nekustamā īpašuma objektus, kuriem piešķir jaunus kadastra apzīmējumus.

Ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “Centrālā pārvalde” Būvvaldes 2025.gada 9.janvāra lēmumu Nr.2/4-22.1 “Adreses Aviācijas iela 18J, Jelgava piešķiršana” zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 piešķirta adrese – Aviācijas iela 18J, Jelgava.

Ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Zemes lietu komisijas 2025. gada 21. janvāra lēmumu Nr.1/19 “Pašvaldībai piekritīgās zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, situācijas skices apstiprināšana” apstiprināta Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes “Centrālā pārvalde” Būvvaldes izgatavotā situācijas skice zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 kadastrālajai uzmērīšanai.

Ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Zemes lietu komisijas 2025.gada 14.oktobra lēmumu Nr.10/10 “Zemes robežu un situācijas plānu apstiprināšana zemes vienībai Aviācijas ielā 18J, Jelgavā” pašvaldībai noteiktas īpašuma tiesības un apstiprināti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētie zemes robežu un situācijas plāni zemes vienībai 0,0981 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā.

2. Zemes gabala platība:

Pamatojoties uz sertificēta mērnieka Daces Brigmanes (sertifikāta Nr.AB0226) veikto uzmērījumu dabā 2025. gada 27. augustā un izgatavoto zemes robežu plānu zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 noteikta platība 0,0981 ha.

3. Pašreizējais zemes lietotājs: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība.

4. Uz zemes vienības atrodas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai nepiederoša, pirmsreģistrēta apvidū esoša būve ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 001.

5. Zemes gabals ir apgrūtināts ar lietošanas tiesību aprobežojumu:

- 5.1. 7312060100 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi;
- 5.2. 7312050201 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju;
- 5.3. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- 5.4. 7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju;
- 5.5. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- 5.6. 7312010300 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu;
- 5.7. 7312010101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam;
- 5.8. 7316020100 – zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.

6. Citi zemes gabala pieprasījumi: nav.

Saskaņā ar Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2025.gada 30.janvāra lēmumu Nr.1/11 “Starpgabala statusa noteikšana zemes vienībām”, zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, ir starpgabals.

Pamatojoties uz likuma ”Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās” 4.¹panta otrās daļas 6.punktu, īpašuma tiesības uz zemes vienību 0,0981 ha platībā Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, kadastra apzīmējums 0900 027 0339, ir nostiprināmas Zemgales rajona tiesas zemesgrāmatā uz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības vārda.

Domes priekšsēdētājs

M.Daģis

Jolanta Valdovska, 63005516
jolanta.valdovska@jelgava.lv

LĪGUMS NR.8-28/10

par zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā,
iznomāšana

Jelgavā

2025.gada

18. februārī

Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas Nr.40900039904, Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde", reģistrācijas Nr.90000042516, juridiskā adrese Lielā iela 11, Jelgava, LV-3001, personā, kuru saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 26.janvāra lēmuma Nr.1/5 „Pilnvarojums zemes nomas līgumu parakstīšanai” 1.punktu pārstāv Zemes lietu komisijas (turpmāk – Komisija) priekšsēdētājs Jurijs Strods, no vienas puses, un

SIA "SANDA-B", reģistrācijas Nr. 40003122674, juridiskā adrese Ostas iela 1, Roja, Rojas pagasts, Talsu novads, LV-32641, valdes priekšsēdētāja Aivara Lejieša personā (turpmāk – Nomnieks), no otras puses, turpmāk – abas kopā sauktas "Puses", abi kopā un katrs atsevišķi turpmāk Puse vai Puses, saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr.350 "Publiskas personas zemes nomas un apbūves tiesības noteikumi" un Komisijas 2025.gada 21.janvāra lēmumu Nr.1/20 "Zemes vienības Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, iznomāšana" noslēdz šādu līgumu (turpmāk – Līgums),

1. Līguma priekšmets

1.1. Pašvaldība nodod un Nomnieks pieņem nomas lietošanā zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, 980 m² platībā (turpmāk – Zemesgabals).

1.2. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 027 0339 Aviācijas ielā 18J, Jelgavā, piekrit Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes 2015.gada 29.janvāra lēmuma Nr.2/7 "Zemes reformas pabeigšana Jelgavas pilsētā" pielikuma trešo sadaļu "Pašvaldībai piekritīgā zeme".

1.3. Līguma neatņemama sastāvdaļa ir situācijas skice zemes vienības daļas nomai (pielikumā).

1.4. Zemesgabala lietošanas mērķis ir teritorijas uzturēšanai - saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Nomnieks var izmantot Zemesgabalu tikai tam noteiktiem un Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētiem nekustamā īpašuma lietošanas mērķiem.

1.5. Pašvaldība apliecina, ka ir Zemesgabala vienīgais tiesiskais valdītājs.

1.6. Zemesgabala robežas Nomniekam dabā ir ierādītas un zināmas.

1.7. Lietotāja īpašumā, saskaņā ar Zemgales rajona tiesas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumu Nr. 4871, ir Zemesgabalam piegulošais nekustamais īpašums Aviācijas ielā 18C.

2. Līguma termiņš

2.1. Līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu un ir spēkā līdz 2030.gada 21.janvārim.

2.2. Līguma termiņš var tikt mainīts uz Pašvaldības un Nomnieka rakstiskas vienošanās pamata..

3. Norēķinu kārtība

3.1. Nomnieks maksā Pašvaldībai nomas maksu atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus maksai, bet ne mazāk par 28,- euro gadā. (turpmāk – Nomas maksa).

3.2. Zemes nomas maksu aprēķināt no 2025.gada 21.janvāra.

3.3. Nomas maksas apmērs, maksājumu rekvizīti un samaksas termiņi norādīti Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" sagatavotajā rēķinā.

3.4. Nekustamā īpašuma nodokli par Zemesgabalu maksā Nomnieks.

3.5. Ja Nomnieks nesamaksā Nomas maksu Līgumā noteiktajā termiņā, tad tiek aprēķināts līgumsods 0,1 % apmērā no Līgumā noteiktajā termiņā nesamaksātās Nomas maksas par katru maksājuma nokavēto dienu.

3.6. Ja mainās nekustamā īpašuma lietošanas mērķis un tas vairs neatbilst lietošanas mērķim, kas bija par pamatu Zemesgabala Nomas maksas noteikšanai, Nomas maksa tiek aprēķināta atbilstoši faktiskajam Zemesgabala lietošanas mērķim. Izmaiņas stājas spēkā dienā, kad mainījies nekustamā īpašuma lietošanas mērķis.

3.7. Pašvaldība var vienpusēji mainīt Nomas maksu, ja izdarīti grozījumi tiesību aktos par publiskas personas zemesgabala Nomas maksas aprēķināšanas kārtību. Šādas Iznomātāja noteiktas izmaiņas ir saistošas Nomniekam ar dienu, kad stājušies spēkā grozījumi tiesību aktos.

3.8. Papildus zemes nomas maksai Nomniekam jāmaksā normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu, tai skaitā jākompensē Pašvaldībai neatkarīga vērtētāja atlīdzības summa par zemesgabalam noteikto tirgus nomas maksu.

4. Pašvaldības pienākumi un tiesības

4.1. Pašvaldība apņemas:

4.1.1. netraucēt un neapgrūtināt Nomnieka Zemesgabala lietošanas tiesības uz Zemesgabalu;

4.1.2. atlīdzināt Nomniekam radušos zaudējumus, ja tie radušies, Pašvaldībai pārkāpjot Līguma 4.1.1.apakšpunktā minēto nosacījumu.

4.2. Pašvaldība ir tiesīga:

4.2.1. kontrolēt Zemesgabala izmantošanu atbilstoši Līguma noteikumiem;

4.2.2. prasīt Nomniekam nekavējoties novērst tā darbības vai bezdarbības dēļ radīto Līguma noteikumu pārkāpumu sekas un atlīdzināt radītos zaudējumus.

4.2.3. rakstiski informējot Nomnieku, vienpusēji atkāpties no Līguma, neatlīdzinot Nomniekam ar Līguma pirmstermiņa izbeigšanu radītos zaudējumus, ja:

4.2.3.1. Nomniekam ir bijuši vismaz trīs Līgumā noteikto maksājumu termiņu kavējumi;

4.2.3.2. tiek pārkāpti citi Līguma nosacījumi.

5. Nomnieka pienākumi un tiesības

5.1. Nomnieks apņemas:

5.1.1. ievērot Zemesgabala lietošanas tiesību aprobežojumus, arī ja tie nav ierakstīti zemesgrāmatā;

5.1.2. nodrošināt Zemesgabala lietošanu atbilstoši Līgumā noteiktajam mērķim;

5.1.3. nepieļaut auglīgās augsnes virskārtas iznīcināšanu vai tās kvalitātes pasliktināšanos;

5.1.4. ar savu darbību neizraisīt Zemesgabala applūšanu ar notekūdeņiem, tā pārpurvošanos vai sablīvēšanos, nepieļaut piesārņošanu ar atkritumiem un novērst citus Zemesgabala postošus procesus;

5.1.5. nepieļaut darbības, kas pasliktina citu zemesgabalu lietotāju vai īpašnieku zemesgabalu kvalitāti;

5.1.6. maksāt Nomas maksu noteiktajos termiņos un apmērā, papildus Nomas maksai maksāt likumos noteiktos nodokļus;

5.1.7. Nomas maksu maksāt no 2025.gada 21.janvāra;

5.1.8. uzturēt Zemesgabalu atbilstoši normatīvo aktu prasībām, kā arī nodrošināt, lai Zemesgabalam piegulošā publiskā lietošanā esošā teritorija ir sakopta atbilstoši Jelgavas valstspilsētas domes saistošo noteikumu prasībām par namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu, un segt ar uzturēšanu saistītos izdevumus.

5.2. Nomnieks nav tiesīgs nodot Zemesgabala nomas tiesības trešajai personai bez Pašvaldības rakstiskas piekrišanas.

5.3. Zemesgabals iznomāts bez pastāvīgām apbūves tiesībām.

5.4. Zemesgabals atbrīvojams, ja Pašvaldībai radusies nepieciešamība Zemesgabalu izmantot savu funkciju pildīšanai.

6. Līguma grozīšana un strīdu izskatīšanas kārtība

6.1. Līgumā neregulētajām tiesiskajām attiecībām piemērojami spēkā esošie normatīvie akti.

6.2. Līguma noteikumus var grozīt, pusēm rakstiski vienojoties. Grozījumi Līgumā stājas spēkā pēc to rakstiskas noformēšanas un abpusējas parakstīšanas. Līgumā paredzētajos gadījumos Pašvaldībai ir tiesības vienpusēji grozīt Līguma noteikumus, par to informējot Nomnieku.

6.3. Domstarpības Līguma darbības laikā Puses risina sarunu ceļā. Ja vienošanos nav iespējams panākt, strīds ir risināms Latvijas Republikas tiesā.

7. Personas datu aizsardzība

7.1. Ņemot vērā to, ka Līguma ietvaros, tiek veikta fizisko personas datu (turpmāk – Dati) apstrāde, kas nepieciešama no Līguma izrietošo saistību pienācīgai izpildei, kā arī lai nodrošinātu finanšu līdzekļu uzskaiti un kontroli:

7.1.1. Datu apstrāde tiek veikta no Līguma izrietošiem mērķiem, saskaņā ar Līguma nosacījumiem un darbību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Datiem ir noteikts ierobežotas pieejamības informācijas statuss;

7.1.2. personas, kas apstrādā Datus, tam ir īpaši pilnvarotas un apņēmušās nodrošināt Datu konfidencialitāti;

7.1.3. ievērojot normatīvo aktu prasības, tiek veikti drošības pasākumi, lai aizsargātu Datus no nejaušas, nelikumīgas iznīcināšanas, pārveidošanas, neautorizētas izpaušanas vai piekļuves.

7.2. Datu apstrādes ilgums ir atbilstošs Līguma darbības laikam vai līdz brīdim, kad pēc datu subjekta paziņojuma nepieciešams izbeigt konkrētu personas datu apstrādi, ja vien tās apstrādes nepieciešamību neparedz regulējošie normatīvie akti.

7.3. Nomniekam kā datu subjektam ir tiesības:

7.3.1. pieprasīt piekļūt apstrādātajiem personas datiem, lūgt neprecīzo personas datu labošanu un dzēšanu, iesniedzot pamatojumu šim lūgumam, likumā noteiktajos gadījumos lūgt personas datu apstrādes ierobežošanu, kā arī iebilst pret personas datu apstrādi;

7.3.2. brīvi izvēlēties vai sniegt piekrišanu personas datu apstrādei citiem ar Līguma izpildi saistītiem mērķiem. Piekrišanu sniedz atsevišķa dokumenta veidā un to iespējams atsaukt jebkurā brīdī, par to informējot Pašvaldību;

7.3.3. informēt Pašvaldību par iespējamiem datu aizsardzības pārkāpumiem vai iesniegt sūdzību par nelikumīgu personas datu apstrādi uzraugošajai institūcijai - Datu valsts inspekcijai;

7.3.4. iepazīties ar papildus informāciju par personas datu apstrādi Jelgavas valstspilsētas pašvaldības tīmekļa vietnē www.jelgava.lv, datu aizsardzības speciālista kontaktinformācija: tālrunis: +371 63005444, e-pasts: dati@jelgava.lv.

8. Līguma izbeigšana

Līgums izbeidzas, ja Pašvaldībai radusies nepieciešamība Zemesgabalu izmantot savu funkciju pildīšanai.

9. Noslēguma nosacījumi

9.1. Puses appēmas informēt savas kontaktpersonas, kuru personu dati (identificējoša informācija, kontaktinformācija) tiek nodoti otrai Pusei, par to, ka tās personas dati tiek apstrādāti šādam nolūkam, kā arī informēt par otras Puses nosaukumu, kontaktinformāciju un

mērķi, kādiem nodotie personas dati varētu tikt izmantoti, t.i. Līguma saistību izpildei, kā arī par iespēju vērsties pie attiecīgās Puses, lai iegūtu papildu informāciju vai īstenotu savas kā datu subjekta tiesības.

9.2. Puses nav atbildīgas par līgumsaistību neizpildi un neizpildes dēļ radītajiem zaudējumiem, ja tas noticis nepārvaramas varas apstākļu dēļ (piemēram, stihiskas nelaimes, avārijas, katastrofas, epidēmijas un kara darbība, streiki, iekšējie nemieri, blokādes, varas un pārvaldes institūciju rīcība, normatīvo aktu, kas būtiski ierobežo un aizskar Puses tiesības un ietekmē uzņemtas saistības, pieņemšana un stāšanās spēkā). Minēto apstākļu esību apliecina kompetenta institūcija. Par līgumsaistību izpildes neiespējamību minēto apstākļu dēļ viena Puse rakstiski informē otru Pusi 30 (trīsdesmit) dienu laikā pēc šo apstākļu iestāšanās un, ja nepieciešams, vienojas par turpmāku Līguma izpildes kārtību vai izbeigšanu.

9.3. Līgums sagatavots un parakstīts 2 (divos) eksemplāros ar vienu pielikumu ar vienādu juridisko spēku. Katrai Pusei pa 1 (vienam) eksemplāram.

10. Līgumslēdzēju rekvizīti un paraksti

Pašvaldība:

Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes
priekšsēdētāja vietnieks,
Komisijas priekšsēdētājs

Nomnieks:

SIA "SANDA-B"

reģistrācijas Nr. 40003122674
Ostas iela 1, Roja, Rojas pagasts,
Talsu novads, LV-3264
Tālr. 29473719
e-pasts: auzina.anda@gmail.com

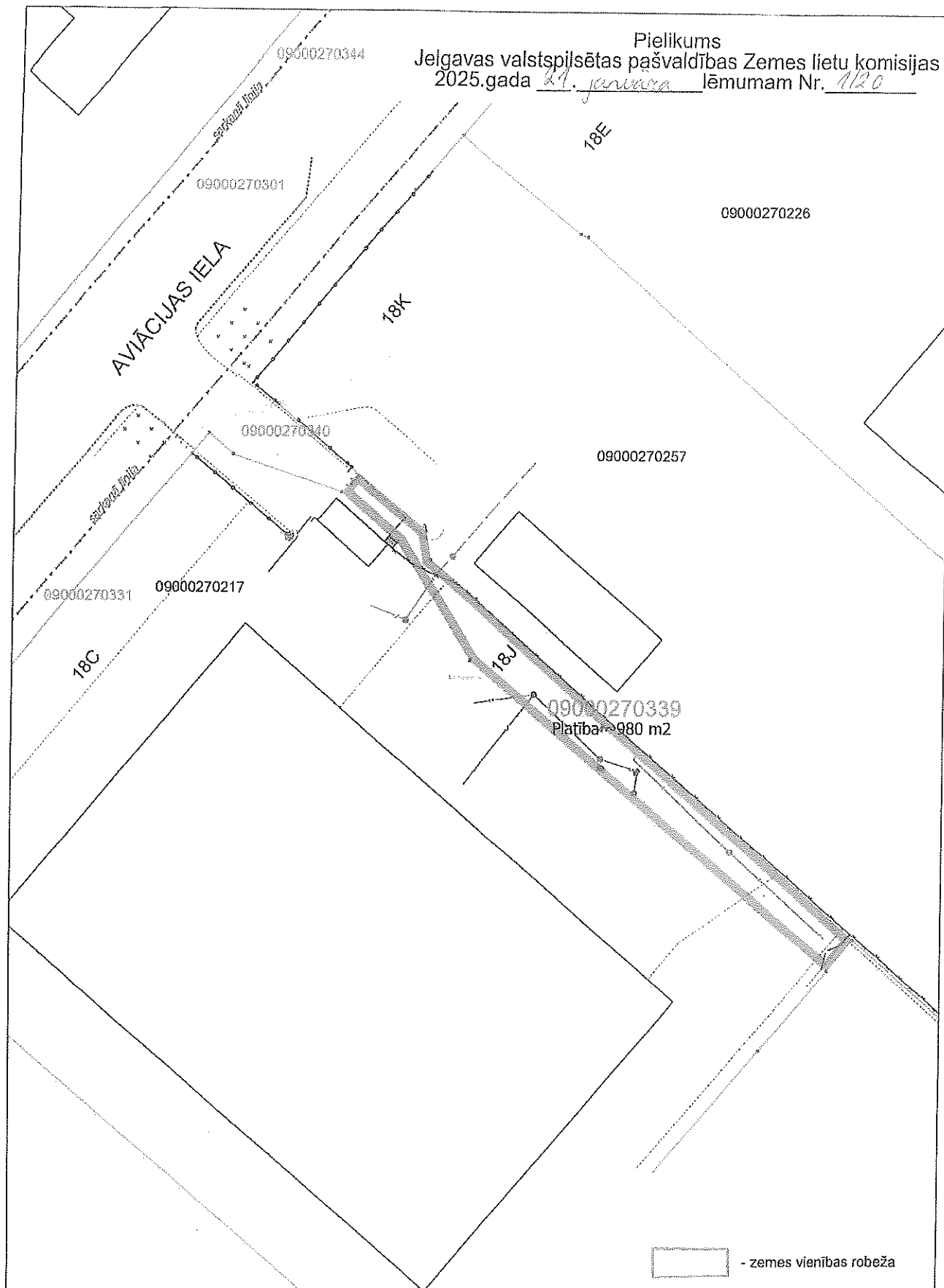
Jurijs Strods

Valdes priekšsēdētājs
Aivars Lejietis

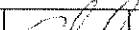
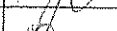
Sagatavoja: PĪD speciālists: K.Treigūts 63005513

Saskaņots: Juridiskajā nodaļā: L.Rinča 63005515

Pielikums
Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Zemes lietu komisijas
2025.gada 27. janvāra lēmumam Nr. 1/20



Piezīme: Veicot zemes vienības kadastrālo uzmērīšanu, zemes vienības platība var tikt precizēta.

Aviācijas iela 181, Jelgava (zemes vienības kadastra apzīmējums 0900 027 0339)					Platība ~980 m2
Būvvaldes vadītājs	D.Petzāls		17.01.2025.	Situācijas skice zemes vienībai	Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestādes "Centrālā pārvalde" BŪVVALDE
Zemes ierīkotāja	K.Savicka		17.01.2025.		
M 1:1000					

Sajā dokumentā sanumurētas un caururbētas
lapas

3/Preca 2/





LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 88

Girts Klaviņš

vārds, uzvārds

050765-10000

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 21. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 22. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 21. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors