

**Neapbūvēta zemes starpgabala
Jelgavā, Tērvetes ielā 106A
(kadastra Nr.0900 019 0437,
kadastra apz.0900 019 0437)
novērtējums**



2025.gada decembris

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2025. gada 12.decembrī

Par zemes starpgabala Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437) tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2025. gada 30.novembrī tika veikta zemes starpgabala Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437) kopējā platība 9 450 m², tirgus vērtības noteikšana.

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

Apkopojot tirgus situācijas diktētus apsvērumus un aprēķinu rezultātus, zemes starpgabala Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437) nosacītā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 30.novembrī aprēķināta **5 000 EUR** (Pieci tūkstoši euro).

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

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

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

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

Ģirts Kļaviņš

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

Saturs

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

Pielikums

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

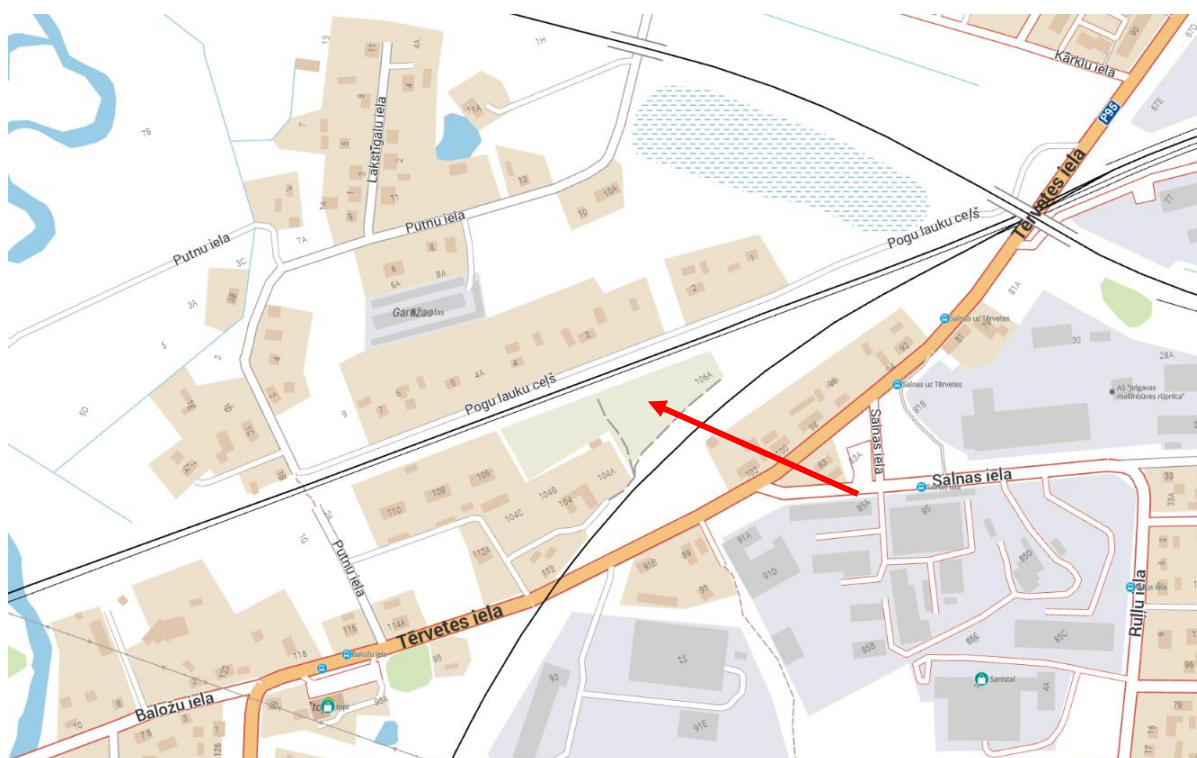
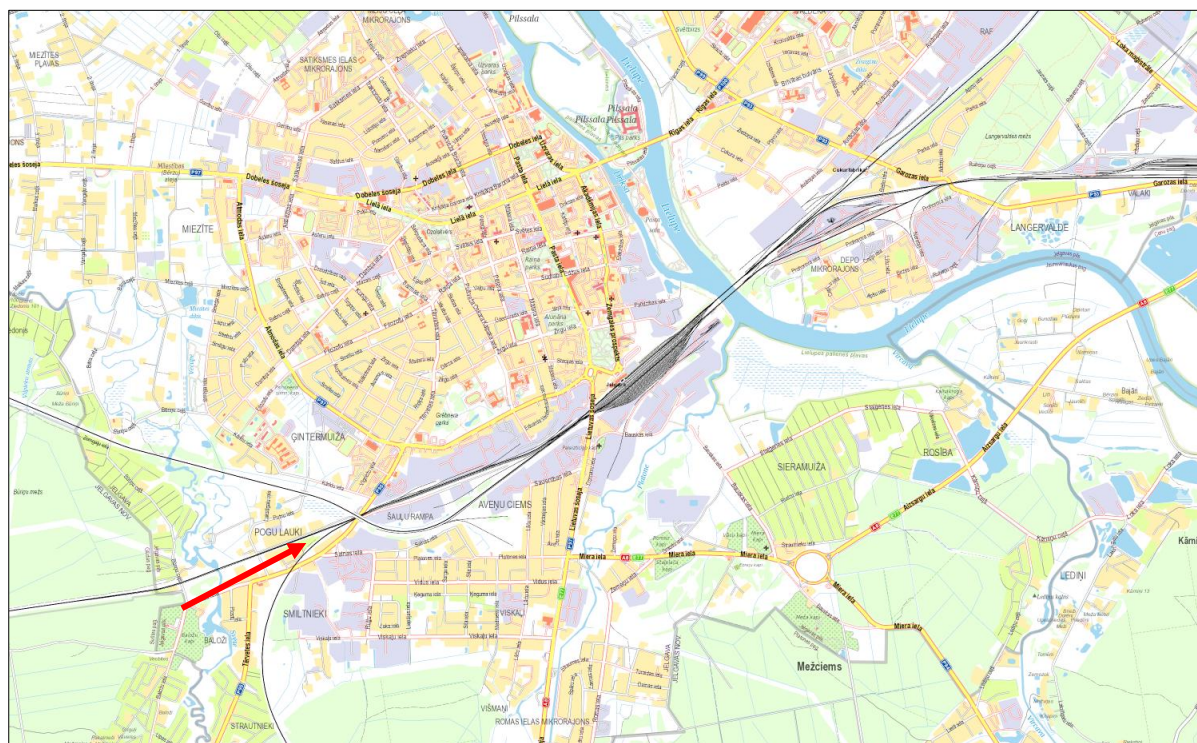
1. Vispārēja informācija

Vērtējamais īpašums	Neapbūvēts zemes starpgabals Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437).
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2025. gada 30.novembris
Vērtēšanas mērķis	Zemes starpgabala tirgus vērtības noteikšana.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēts zemes starpgabals Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437), ar kopējo 9 450 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz neapbūvētu zemes starpgabalu Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437) zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.100000948705.
Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu	Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. VZD Kadastra informācijas sistēmā un apgrūtinājumu plānā apgrūtinājumi nav reģistrēti.
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.
Nomas līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašumā nav spēkā esošu nomas līgumu.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals. Zemesgabalā saimnieciskā darbība netiek veikta. Teritorija nekopta, aizaugusi, ar atsevišķu koku apaugumu.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 30.novembrī. 2. Zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka. 3. Zemes plāni. 4. Pasūtītāja sniegtā informācija. 5. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

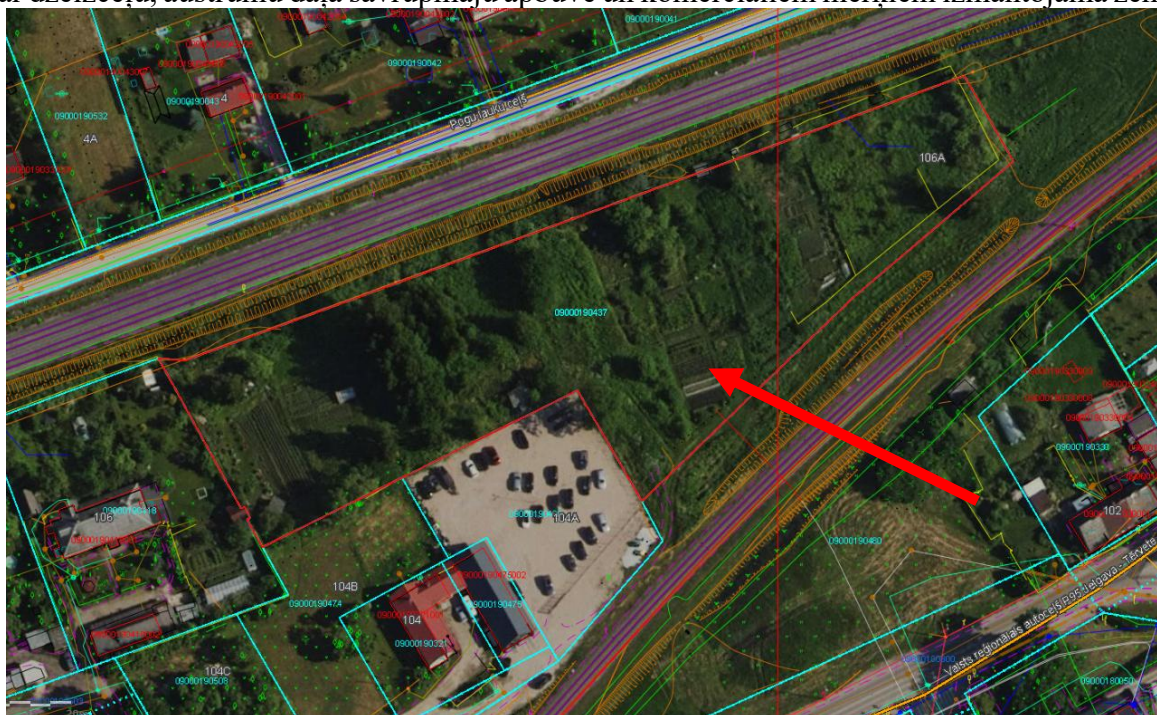
Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas dienvidu daļā, teritorijā starp Tērvetes ielu un Pogu lauku dzīvojamo apkaimi, starp dzelzceļiem, pēdējais gabals aiz savrupmāju apbūves teritorijas. Īpašuma ziemeļu un dienvidu robeža ar dzelzceļu. Piekļūšana zemes gabalam nav nodrošināta, nav pieslēguma koplietošanas ielai. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā. No komerciālā viedokļa atrašanās vieta vērtējama kā daļēji apmierinoša, vājš infrastruktūras nodrošinājums, apkārtējās vides kvalitāte slikta, gar abām robežām dzelzceļš.





2.2. Zemes gabals

Zemes gabals plānā regulāras formas, tā kopējā platība 0,9450 ha, jeb 9 450 m². Atrodas teritorijā starp dzelzceļiem, starp Tērvetes ielu un Pogu lauku ceļu, kas atrodas Pogu lauku dzīvojamajā apkaimē, aiz dzelzceļa, pēdējais gabals aiz savrupmāju apbūves teritorijas. Īpašuma ziemeļu un dienvidu robeža ar dzelzceļu. Zemesgabala ziemeļu un dienvidu robeža ar dzelzceļu, austrumu daļā savrupmāju apbūve un komerciāliem mērķiem izmantojama zeme.



Vērtējamajam īpašums izvietots starp dzelzceļiem, aiz savrupmāju apbūves un komerciāliem mērķiem izmantojamas zemes.

Piekļuve nav nodrošināta, robežas ar koplietošanas ceļu nav.

Zemesgabala teritorija ar lielu zāles apaugumu, ar atsevišķu koku apaugumu, nelielā platībā krūmājs. Teritorija nav sakopta, saimnieciskā darbība netiek veikta.

Zemesgabals brīvs no apbūves, teritorija nav nožogota. Reljefs līdzens.

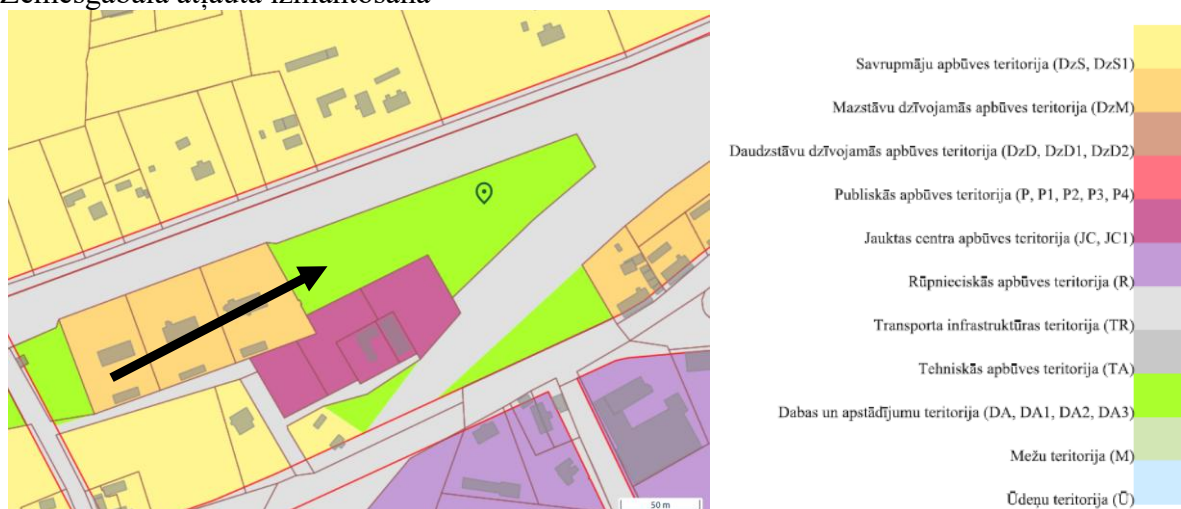
Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā pieejamo informāciju par komunikāciju nodrošinājumu zemes gabalam, zemesgabalā nav komunikāciju nodrošinājuma. Komunikācijas līdz pieguļošajiem īpašumiem.

Skati uz zeme gabalu





Zemesgabala atļautā izmantošana



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

4.9. DABAS UN APSTĀDĪJUMU TERITORIJA

4.9.1. Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

4.9.1.1. Pamatinformācija

325. Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves.

4.9.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

326. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001): Labiekārtoti parki, mežaparki, pludmales laukumi, publiski pieejamas teritorijas, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai

327. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.9.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

328. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti infrastruktūra, ietverot kempingus, laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm

4.9.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.9.1.5. Citi noteikumi

329. Zemesgabalu minimālā platība netiek noteikta. Nodalot zemes gabalus un risinot to apbūvi, pašvaldība var pieprasīt detālpārveidojuma vai teritorijas labiekārtojuma projekta izstrādi.

330. Pludmales teritorijā atļauta tikai tādu objektu būvniecība, kas paredzēti pludmales apkalpošanai (sanitārais mezgls, pārgērbšanās kabīnes, glābšanas stacija u. c.).

331. Atļauts ierīkot tikai teritorijas apkalpei un apmeklētājiem nepieciešamās autostāvvietas. Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi 1.1 Lpp.37 (71)

332. Pirms rekreācijas un tūrisma objektu izveides jāizvērtē visi potenciālie vidi ietekmējošie faktori un objekta funkcionēšanai un apkalpošanai nepieciešamās infrastruktūras pieejamība.

333. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijās zemes īpašumu sadalīšana jāveic atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

334. Parkos veidojamo gājēju celiņu parametri jāpieņem saskaņā ar normatīvo aktu prasībām, minimālais celiņa platums 1,2m. Jāparedz iespējas pārvietoties cilvēkiem ar pārvietošanās problēmām.

335. Pilsētas administratīvajā teritorijā aizliegta dzīvnieku kapsētu ierīkošana.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

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

Ņemot vērā zemes gabala platību, konfigurāciju un izvietojumu, zemes starpgabals nav uzskatāms par atklāta nekustamā īpašuma tirgus objektu, jo praktiski visreālākais zemes gabala pircējs var būt tikai kāds no blakus esošo īpašumu īpašniekiem. Minētā iemesla dēļ šādam zemes gabalam tirgus vērtība formulējama nosacīti, jo teorētiski zemes gabala labākā un efektīvākā izmantošanas veida formulējums ir aprobežots. Vērtēšanā izmantota **tirgus pieeja** analizējot pastāvošo situāciju zemes tirgū vērtēšanas brīdī Jelgavas pilsētā.

Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemes starpgabala kopējā platība 9 450 m².

Tirgus pieeja – ir tirgus vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

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

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

- 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 faktorus;

- k
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 faktorus.

Tirgus datu analīze rāda, ka atkarībā no izmantošanas veida, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, tirgus vērtības (EUR/m²) ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas. Par optimālo platību mazāka zemes gabala platība, tāpat kā ievērojami liela platība darbojas kā īpašuma tirgus vērtību samazinošs faktors, rēķinot uz zemes gabala tirgus vērtības aprēķina pamatvienības vērtību.

Pašlaik vērtējamais zemes starpgabals netiek apsaimniekots, Piekļūšana nav nodrošināta, zemesgabalam nav pieslēguma koplietošanas ceļam.

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

- vērtējamais zemes starpgabals, sava izvietojuma, konfigurācijas un platības dēļ, varētu uzlabot pieguļošā nekustamā īpašuma, Tērvetes ielā 104A, izmantošanas iespējas;
- vērtējamais zemes starpgabals, sava izvietojuma, konfigurācijas un platības dēļ, varētu uzlabot pieguļošā nekustamā īpašuma, Tērvetes ielā 104B, izmantošanas iespējas;
- vērtējamais zemes starpgabals, sava izvietojuma, konfigurācijas un platības dēļ, varētu uzlabot pieguļošā nekustamā īpašuma, Tērvetes ielā 106, izmantošanas iespējas;
- ņemot vērā iepriekš minēto, pastāv varbūtība, ka zemes starpgabalu varētu iegādāties jebkurš no pieguļošo nekustamo īpašumu, īpašniekiem.

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

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

3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

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

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

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

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

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

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

Zemes gabalu tirgus vērtību būtiski ietekmē zemes gabala lielums – tirgus datu analīze rāda, ka vidēji, rēķinot uz zemes gabalu kopējo platību, nelielu apbūves gabalu un lielu, apgūstamu platību tirgus vērtības (EUR/m²) vērtības ir ievērojami atšķirīgas arī tad, ja zemes gabalu atrašanās vieta un apkārtnes infrastruktūra ir analogas.

Pēdējo dažu gadu laikā darījumu skaits ar zemes gabaliem, kuri atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam atrodas dabas un apstādījumu teritorijā, ir bijis neliels, reģistrēti tikai daži darījumi ar dažādas platības zemesgabaliem. Analizējot visu pieejamo informāciju par zemes gabalu kas atrodas dabas un apstādījumu teritorijā un atrodas applūstošajās teritorijās, pārdošanas cenām Jelgavas pilsētā, var secināt, ka pārdošanas cenas zemesgabaliem, kuru platība bijusi no 6 616 līdz 22 052 m², ir bijušas robežās no 0,41 – 0,84 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 pilsētā līdzvērtīgi zemesgabali pārdošanai netiek piedāvāti. Kopumā prasīto cenu līmenis augsts un bieži vien zemes gabali piedāvājumā atrodas ilgstoši. Vērojama prasīto cenu samazināšana. Atsevišķos gadījumos prasīto cenu līmenis ir ļoti augsts un īpašumi tirgū piedāvājās ilgstoši, vairāk kā pāris gadus, vai arī nākas samazināt prasīto cenu, lai darījums varētu notikt. Ja prasītā cena ir samērīga ar īpašuma kvalitātes rādītājiem, tas tiek pārdots ātri.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Ņemot vērā zemes gabala atrašanās vietu, izmantošanas veidu, konfigurāciju, platību un teritorijas plānojumu, kā vispieņemamākais zemes gabala izmantošanas veids varētu būt – pievienošana pieguļošajam īpašumam.

3.4. Īpašuma vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētas teritorijā (-).
2. Liela zemes gabala platība (-).
3. Zemes gabala konfigurācija (+).
4. Piekļūšanas iespējas, nav robežas ar koplietošanas ceļu (-).
5. Apkārtējās vides kvalitāte, atrodas starp diviem dzelzceļiem (-).
6. Komunikāciju nodrošinājums (-).
7. Infrastruktūras nodrošinājums (-).

3.5. Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins

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

Par aprēķina pamatvienību pieņemta zemes starpgabala kopējā platība 9 450 m².

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

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

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

3. Jelgava, Āraišu iela 17 (kad.nr.0900 019 0462)	
Izvietojums	Starp Būriņu ceļa dārzkopības sabiedrību un Svētes upi, Robeža ar Svētes upi
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Pieklūšana	Pa Āraišu ielu, dārzkopības sabiedrības iela
Inženierkomunikācijas	Pieejama elektroapgāde
Apgrūtinājumi	Tauvas joslas teritorija gar upi – 0,3168 ha, dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 1,4381, applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 1,3723 ha, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nomin spriegumu līdz 20 kW – 0,0503 ha.
Zemes gabala platība, m ²	15 433
Darījuma summa, EUR	13 000 (0,84 EUR/m ²)
Darījuma datums	05.2023.
	

4. Jelgava, Dobeles šoseja (kad.nr.0900 020 0023)	
Izvietojums	Starp Dobeles šos un Svētes upi, starp Zīles ceļu un Zanderu kapiem
Īpašuma veids	Neapbūvēts zemes gabals
Izmantošana	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Pieklūšana	Pa grants seguma ceļu, neliela daļa bez seguma

Inženierkomunikācijas	Pieejama elektroapgāde
Apgrūtinājumi	Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 2,1933 ha.
Zemes gabala platība, m ²	22 052
Darījuma summa, EUR	9 150 (0,41 EUR/m ²)
Darījuma datums	11.2023.
	

Vērtējamo un salīdzināmo objektu raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4	
	Tērvetes iela 106A	Tērvetes iela 286A		Āraišu iela 17		Dobeles šoseja b/n	
Pārdošanas datums	-	03.2023.		05.2023.		11.2023.	
Darījuma cena, EUR	-	3 500		13 000		9 150	
Zemes gabala kopējā platība, m²	9450	6616		15433		22052	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		0,53		0,84		0,41	
Korekcijas par izmantošanas veidu un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Apkārtējās vides ietekme (robeža ar upi)		-20%	-0,11	-20%	-0,17	0%	0,00
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks		10%	0,05	7%	0,06	5%	0,02
Kopējā korekcija		-10%	-0,05	-13%	-0,11	5%	0,02
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		0,48		0,73		0,44	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0,00	-25%	-0,18	-25%	-0,11
- novietojums pilsētā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- novietojums kvartālā, piekļūšana		0%	0,00	-25%	-0,18	-25%	-0,11
Zemes gabala platība		-2%	-0,01	5%	0,04	10%	0,04
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apkārtējās vides ietekme (blakus dzelzceļi)		-10%	-0,05	-10%	-0,07	-10%	-0,04
Inženiertīklu nodrošinājums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Infrastrukturā pieejamība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi, applūšanas risks		20%	0,10	20%	0,15	20%	0,09
Kopējā korekcija		8%	0,04	-10%	-0,07	-5%	-0,02
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	0,53						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			5000				

Apkopojot aprēķinu rezultātus, līdzsvarotā aprēķina pamatvienības vērtība aprēķināta (noapaļojot) 0,53 EUR/m², attiecinot uz zemes starpgabala platību 9 450 m². Pie šāda nosacījuma zemes starpgabala nosacītā tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 5 000 EUR.

Šobrīd Jelgavas pilsētā līdzvērtīgi zemes gabali pārdošanai netiek piedāvāti.

4. Kopsavilkums

Apkopojot iepriekš veiktos aprēķinus, zemes starpgabala Jelgavā, Tērvetes ielā 106A (kadastra Nr.0900 019 0437, kadastra apz.0900 019 0437) nosacītā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 30.novembrī aprēķināta **5 000 EUR** (Pieci tūkstoši euro).

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

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

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

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

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

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

Ģirts Kļaviņš

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000948705

Kadastra numurs: 09000190437

Tērvetes iela 106A, 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 09000190437). <i>Žurn. Nr. 300008410920, lēmums 29.09.2025., tiesnese Līga Ieleja</i>		9450 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: 2025.gada 12.septembra Jelgavas valstspilsētas pašvaldības uzzīņa Nr. ADM/2.1-21/25/717. <i>Žurn. Nr. 300008410920, lēmums 29.09.2025., tiesnese Līga Ieleja</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 29.09.2025 14:24:25.

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 019 0437

Adrese: Tērvetes iela 106A, 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 2024.gada 24.aprīļa lēmumu Nr.4/11 "PAŠVALDĪBAI PIEKRITĪGĀS ZEMES VIENĪBAS AR KADASTRA APZĪMĒJUMU 0900 019 0437 TĒRVETES IELĀ 106A, JELGAVĀ, SITUĀCIJAS SKICES APSTIPRINĀŠANA".

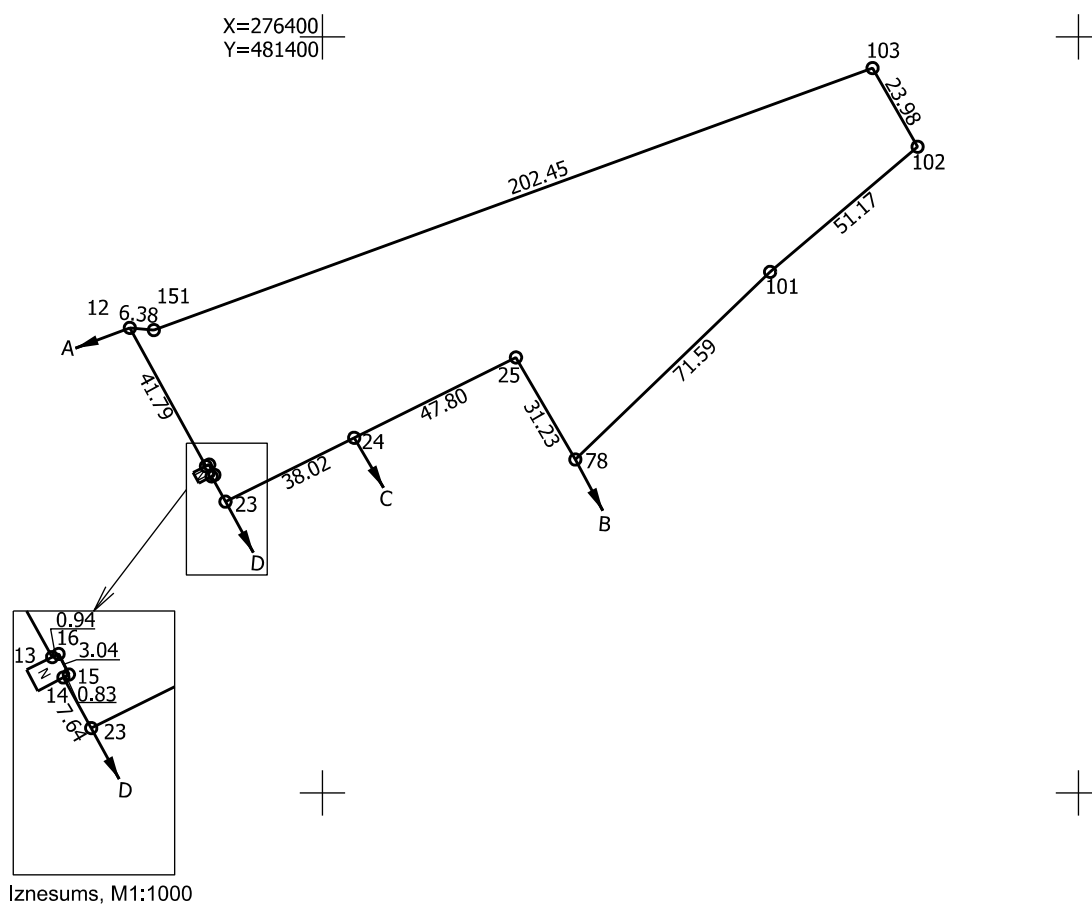
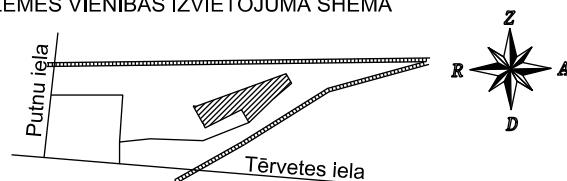
Robežas noteiktas: 2025.gada 20.jūnijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 0.9450 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999604

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 0900 019 0480 - Tērvetes iela 112;
no B līdz C: 0900 019 0428 - Tērvetes iela 104A;
no C līdz D: 0900 019 0474 - Tērvetes iela 104B;
no D līdz A: 0900 019 0418 - Tērvetes iela 106

Zemes vienības platība: 0.9450 ha

Zemes robežu plāns

0900 019 0437

Plāna mērogs 1:2000

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 019 0437

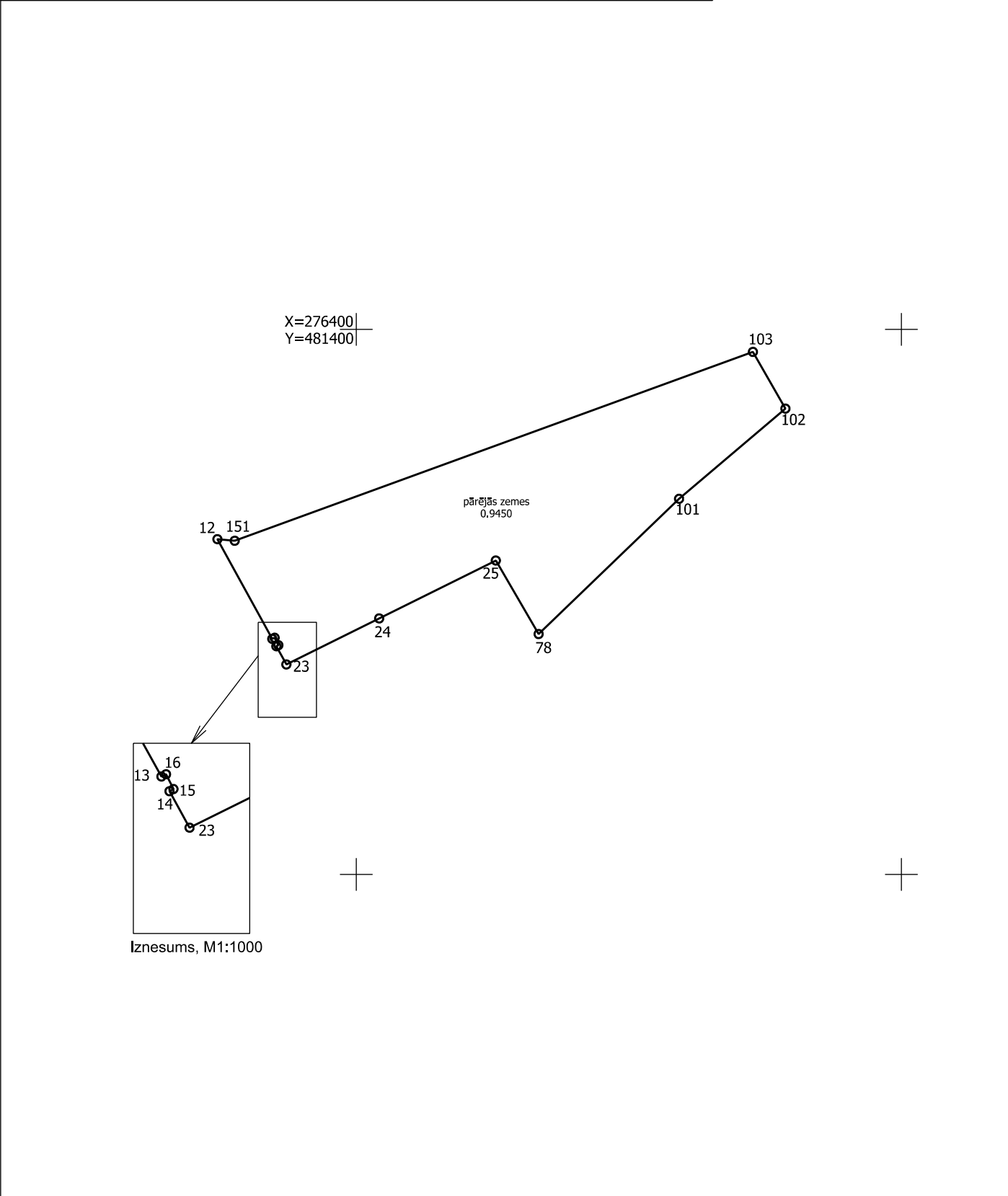
Adrese: Tērvetes iela 106A, Jelgava

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025. gada 20.jūnijā

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība: 0.9450 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			
0.9450	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.9450



Situācijas plāns	0900 019 0437	Plāna mērogs 1:2000	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:..... 09000190437

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... 09000190437

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 09000190437

6.1.1. Adrese:..... Tērvetes iela 106A, Jelgava

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

6.1.3. Zemes vienības platība:... 0.945ha

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. Aranzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
													0.945	

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):..... Nav

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

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 ... 09000190437

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. Aranzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	0.945														0.945	
0601 - Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.945														0.945	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu... 09000190437

24.1.1. Mērnecības metode:... uzmērīts LKS-92TM

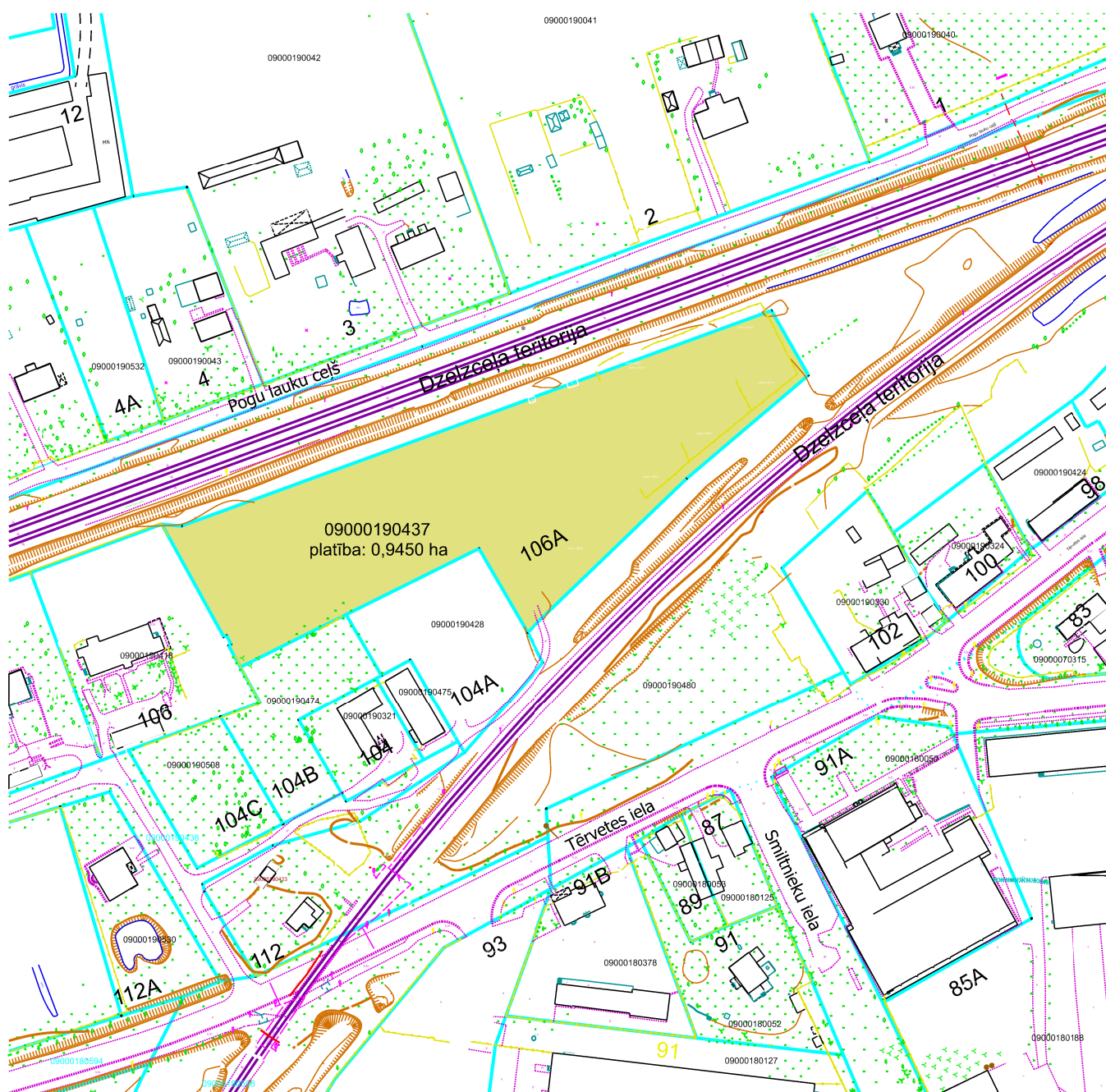
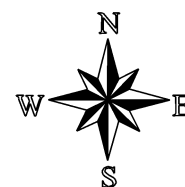
24.1.2. Uzmērīšanas datums:..... 27.05.2025

24.1.3. Mērnieks:... Dace Brigmane

Izdrukas ID: 390002860651	Izdrukas datums: 25.07.2025	1 no 1
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



Tērvetes iela 106A, Jelgava (kad.apzīm.0900 019 0437)

				Zemes vienības novietojuma shēma	Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Centrālā pārvalde"
Sagatavoja	J.Valdovska	30.09.2025.		M 1:2000	Pašvaldības īpašumu departaments



Latvijas Republika

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības dome

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

LĒMUMS

Jelgavā

25.07.2024.

Nr.8/29

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 Jelgavā – Garozas ielā 85H, ar aptuveno platību 460 m² (kadastra apzīmējums 0900 028 0406), 4.līnijā 39H, Jelgavā, ar aptuveno platību 1276 m² (kadastra apzīmējums 0900 021 0925) un Tērvetes ielā 106A, Jelgavā, ar aptuveno platību 9449 m² (kadastra apzīmējums 0900 019 0437) 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” un 2017. gada 20. jūlija lēmumu Nr.9/16 “Rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību piekritība Jelgavas pilsētas pašvaldībai” zemes vienības Garozas ielā 85H, 4.līnijā 39H un Tērvetes ielā 106A, 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 24. aprīļa lēmumiem Nr.4/2 “Zemes vienības Garozas ielā 85H, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam” un Nr.4/3 “Zemes vienības Tērvetes ielā 106A, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam” un 2024. gada 21. maija lēmumu Nr.5/4 “Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 021 0925, Jelgavā atbilstība starpgabala statusam”, minētās zemes vienības ir starpgabali.

Zemes vienības nav izmantojamas pastāvīgi funkcionējošas apbūves veidošanai, nav iespējama to atsevišķa saimnieciska izmantošana un tās pievienojamas kādam no blakus esošiem nekustamajiem īpašumiem.

Zemes vienība Garozas ielā 85H, Jelgavā, kadastra apzīmējums 0900 028 0406, ir paredzēta piekļūšanas nodrošināšanai uz nekustamo īpašumu Garozas ielā 85A, Jelgavā. Zemes vienība 4.līnijā 39H, Jelgavā, kadastra apzīmējums 0900 021 0925, ir paredzēta piekļuves nodrošināšanai uz nekustamajiem īpašumiem 4.līnijā 39C, 4.līnijā 39K, 4.līnijā 39J, 4.līnijā 39I, Jelgavā. Zemes vienībai Tērvetes ielā 106A, Jelgavā, kadastra apzīmējums 0900 019 0437, nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai.

Ievērojot minēto, saskaņā ar Pašvaldību likumu 4.panta pirmās daļas 15.punktu, likuma “Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatā” 3.panta otrās daļas 4.punktu, 4.¹ panta otrās daļas 6.punktu, Zemes ierīcības likuma 1.panta ceturto daļu 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. Garozas ielā 85H, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 028 0406);
2. 4.līnijā 39H, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 021 0925);
3. Tērvetes ielā 106A, Jelgavā (kadastra apzīmējums 0900 019 0437).

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

06.03.2024. Nr. 3-6/24/90

01.03.2024. 8-2/24/80

Pašvaldības īpašumu departamenta
vadītājai S.Beļakai

*Informācija par zemes vienību Tērvetes ielā, Jelgavā
ar kadastra apzīmējumu 0900 019 0437*

Attīstības un pilsētplānošanas departaments informē, ka saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu 2009.-2021.gadam ar grozījumiem, kas apstiprināti ar Jelgavas pilsētas domes 2017.gada 23.novembra lēmumu Nr.13/2 zemes vienības Tērvetes ielā, Jelgavā ar kadastra apzīmējumu 0900 019 0437 atļautā izmantošana ir dabas pamatnes teritorija (DA). Minēto zemes vienību šķērso dzelzceļa drošības un ekspluatācijas aizsargjoslas.

Izvērtējot esošo situāciju, uzskatam, ka zemes vienība Tērvetes ielā ar kadastra apzīmējumu 0900 019 0437, platība ~9449 m² nav nepieciešama pašvaldības autonomo funkciju realizēšanai.

Vadītāja



G.Osīte

Ozola 63005475



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 Funst

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors