Nekustamā īpašuma



Tērvetes iela 159D, Jelgava

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads
Jelgava

Nekustamā īpašuma vērtētāja Guntara Pugeja profesionālā prakse

Latvijas Īpašumu vērtēšanas asociācijas sertifikāts Nr. 79
Augstkalnes iela 25, Jelgava, LV-3008
mob. tālr. 29543033

SIA „Zemgales olimpiskais centrs”

2026.gada 13.maijā

Par nekustamā īpašuma
Tērvetes iela 159D, Jelgava
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, apskatīju augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizēju man pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.
Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 141198 m^2** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jelgavas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000166147** ar kadastra Nr. **0900 029 0729**.
Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana pasūtītāja zināšanai**.
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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 11.maijā**.
Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, manām zināšanām un pieredzi, mans viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

283 800,- EUR
(Divi simti astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro)

Veicot aprēķinus, ņemu vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, nomas maksu lielums, pašreizējās zemes cenas, būvju atjaunošanas izmaksas, zonējums, kā arī citus faktorus, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.
Apliecinu, ka neesmu finansiāli vai kādā citādā veidā ieinteresēts neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, kā arī mans atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Guntars Pugejs
Sertificēts vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts **4**

2. Novietnes plāns **5**

3. Situācijas plāns **6**

4. Piebraucamais ceļš **7**

6. Teritorijas plānojums **9**

7. Topogrāfiskais plāns **10**

8. Foto attēli **11**

9. Vērtības definīcija **13**

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori **14**

11. Tirgus analīze **15**

12. Atrašanās vieta **17**

13. Zemes gabala īss apraksts **18**

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze **19**

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību **19**

16. Novērtēšanas pieejas ..... Error! Bookmark not defined.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ..... Error! Bookmark not defined.

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts ..... Error! Bookmark not defined.

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju ..... Error! Bookmark not defined.

20. Iegūtā vērtība ..... Error! Bookmark not defined.

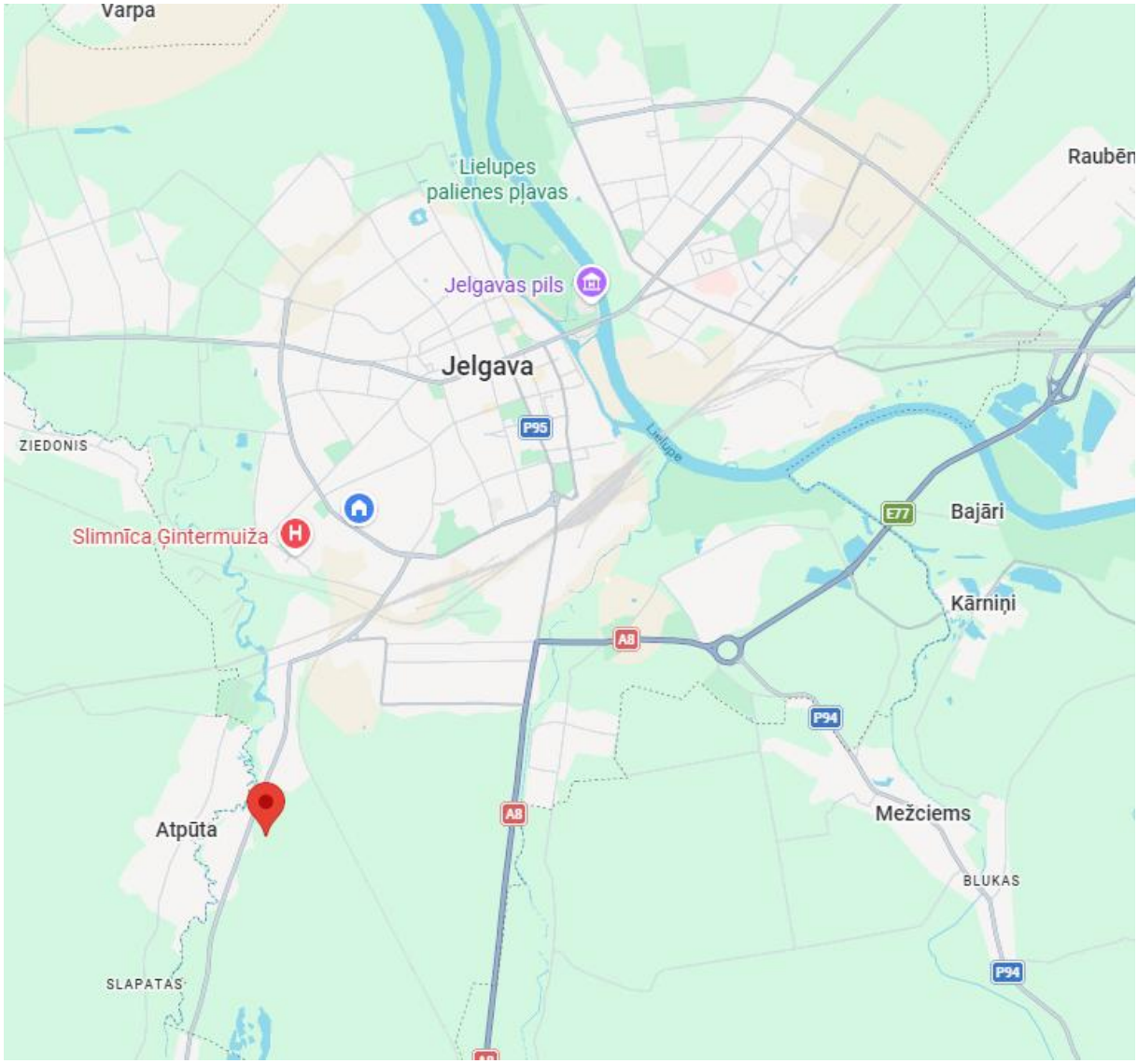
21. Neatkarības apliecinājums ..... Error! Bookmark not defined.

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi ..... Error! Bookmark not defined.

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	**Tērvetes iela 159D, Jelgava**
Kadastra Nr.:	**0900 029 0729**
Īpašnieks:	**SIA „Zemgales olimpiskais centrs"**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Jelgavas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **99100000166147**
Kopējā platība:	**141198 m^2**
Esošais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūvēs teritorija
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	**SIA „Zemgales olimpiskais centrs"**
Vērtējuma mērķis:	**Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana kredīta saistību nodrošināšanai**
Apgrūtinājumi:	• Atzīme - 050203 servitūts - tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr.0900 029 0118 - 0.0631 ha ***Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.***
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	283 800,- EUR (Divi simti astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro)
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	**283 800,- EUR** **(Divi simti astoņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro)**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2026.gada 11.maijā**
Piezīmes:	Uz zems gabala izveidojies meža apaugums. Tā kā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija. Esošā mežaudze vērtības aprēķinā netiek iekļauta, pieņemot, ka apaudzes noņemšanas izmaksas tiek kompensētas ar atgūstamo materiālu vērtību.

2. Novietnes plāns



3. Situācijas plāns



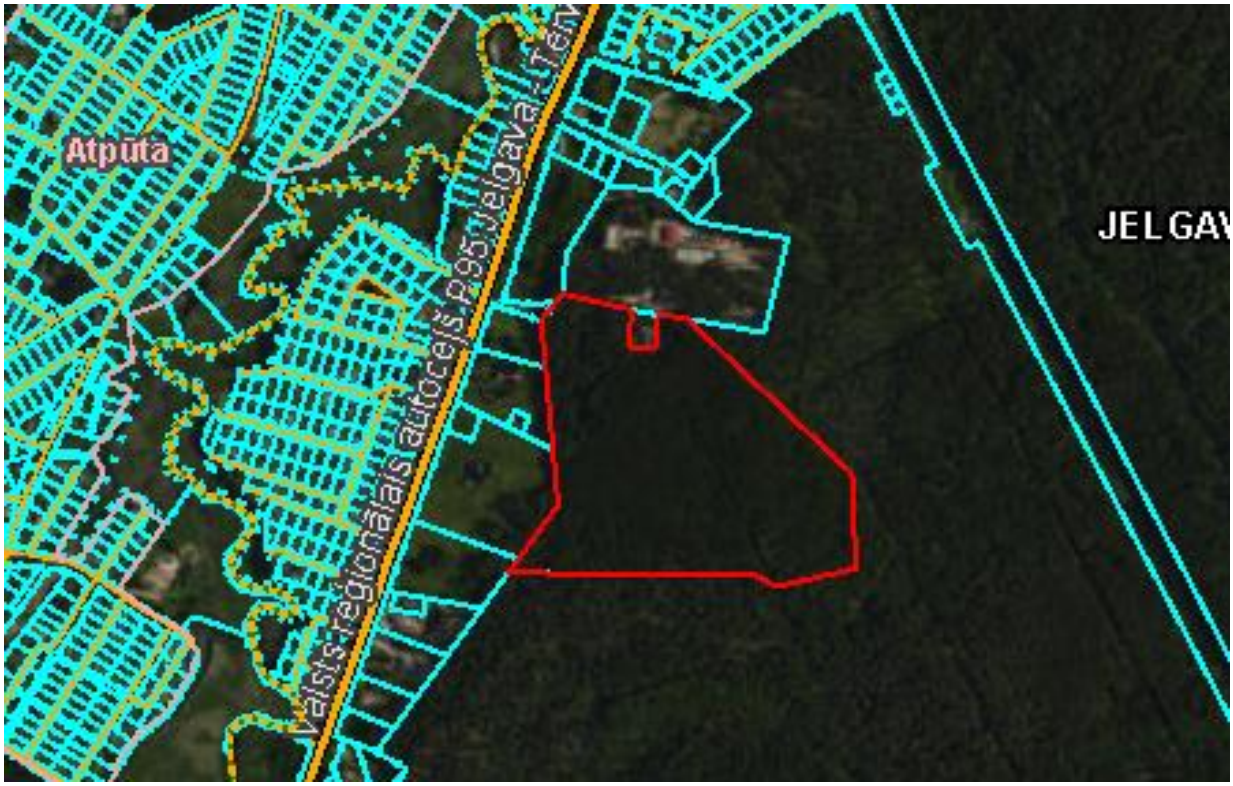
4. **Piebraucamais ceļš**

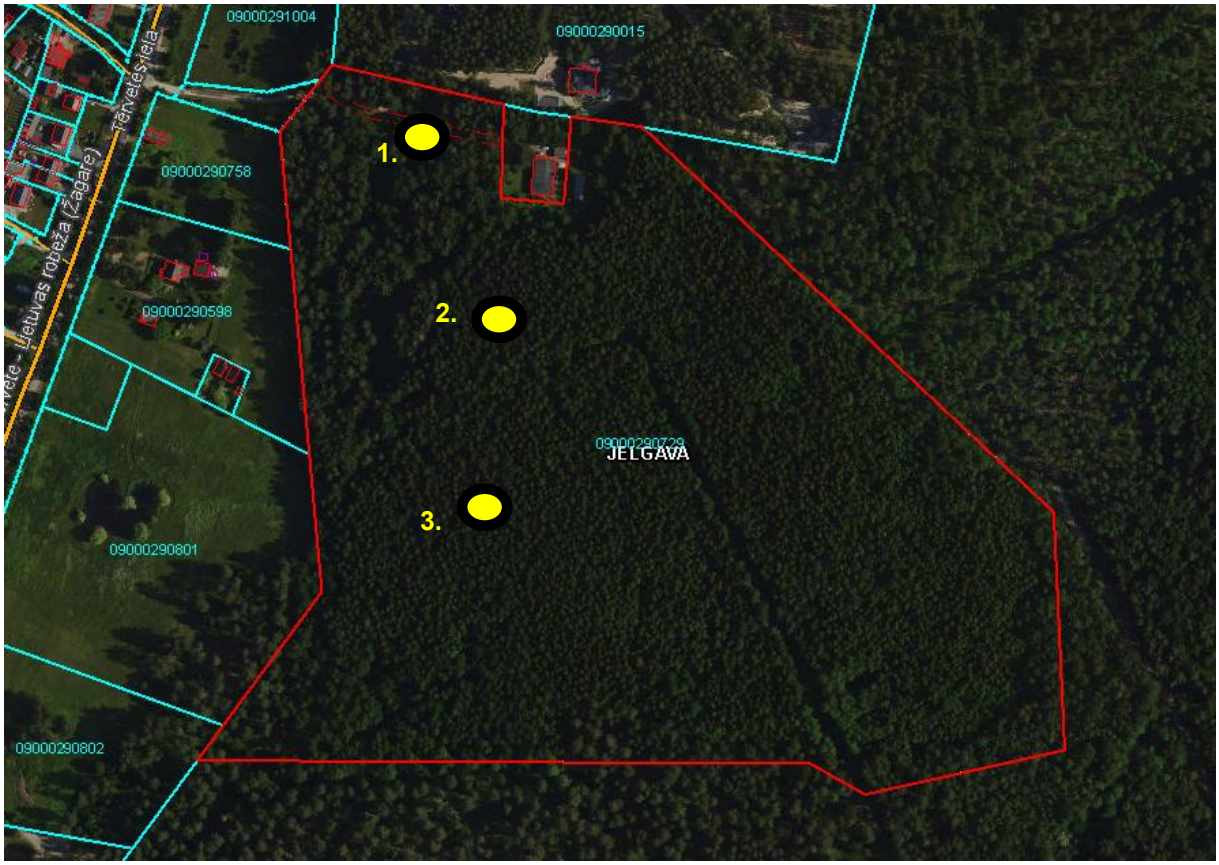


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Piebraukšana no Tērvetes ielas pa piebraucamu ceļu, kas atrodas uz zemes, kas pieder Jelgavas pilsētas pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē

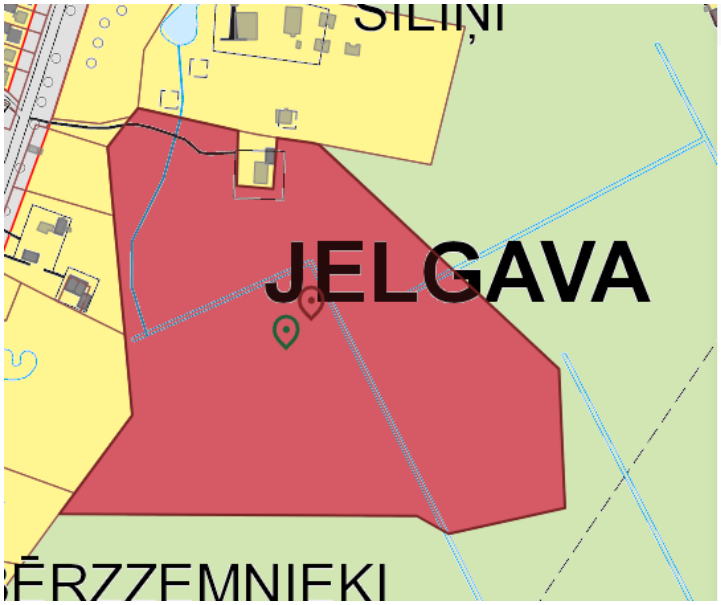




- **Foto fiksāžas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”**

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

6. Teritorijas plānojums



Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums

- Publiskās apbūves teritorija

Papildu informācija

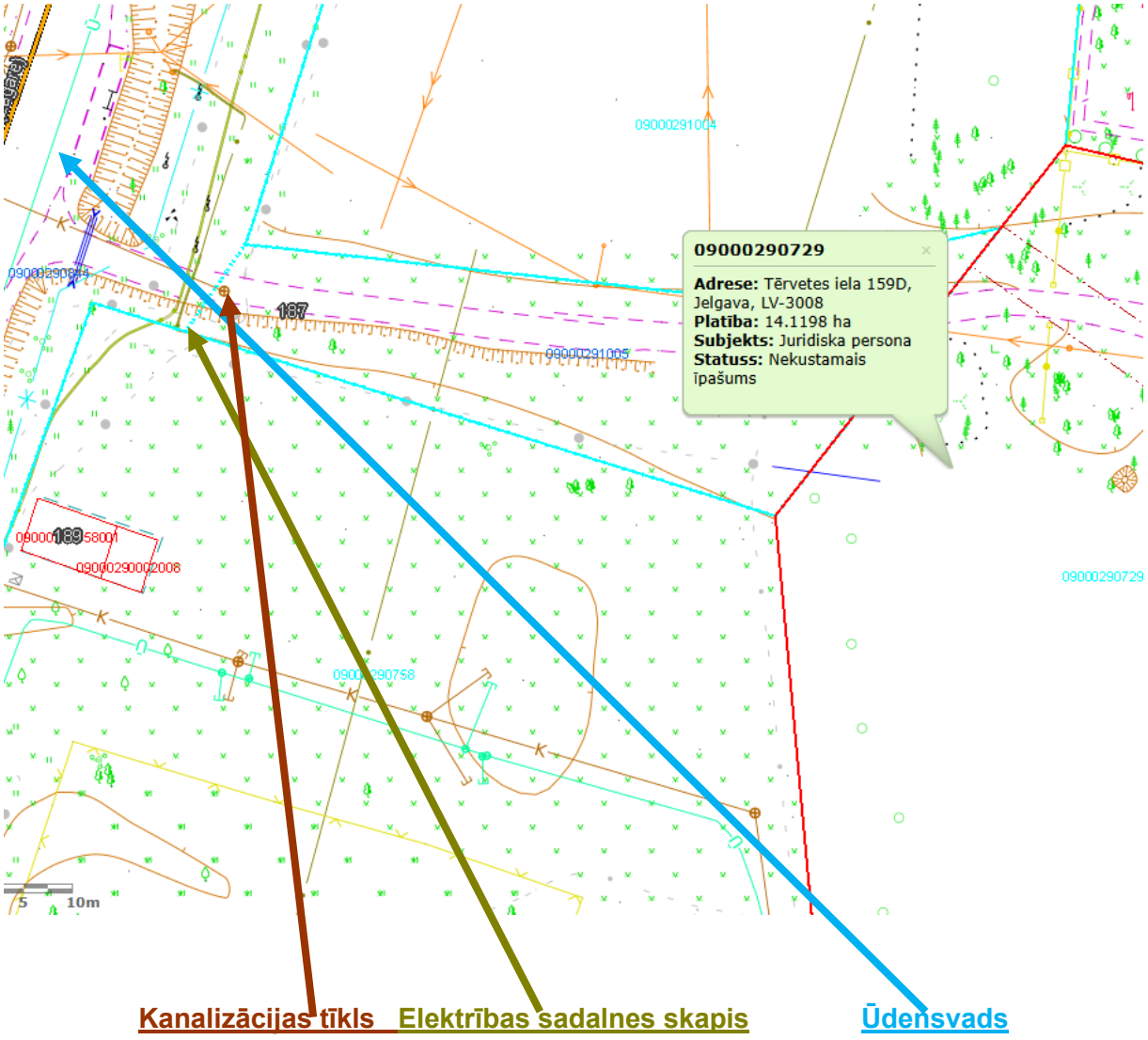
- Zemes vienība: 09000290729 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

Pievērsiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norit jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

Saņemt paziņojumus

7. Topogrāfiskais plāns



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

8. Foto attēli

Foto fiksāžas punkts Nr. 1







Foto fiksāžas punkts Nr. 2






Foto fiksāžas punkts Nr. 3






9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 11.maijā**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

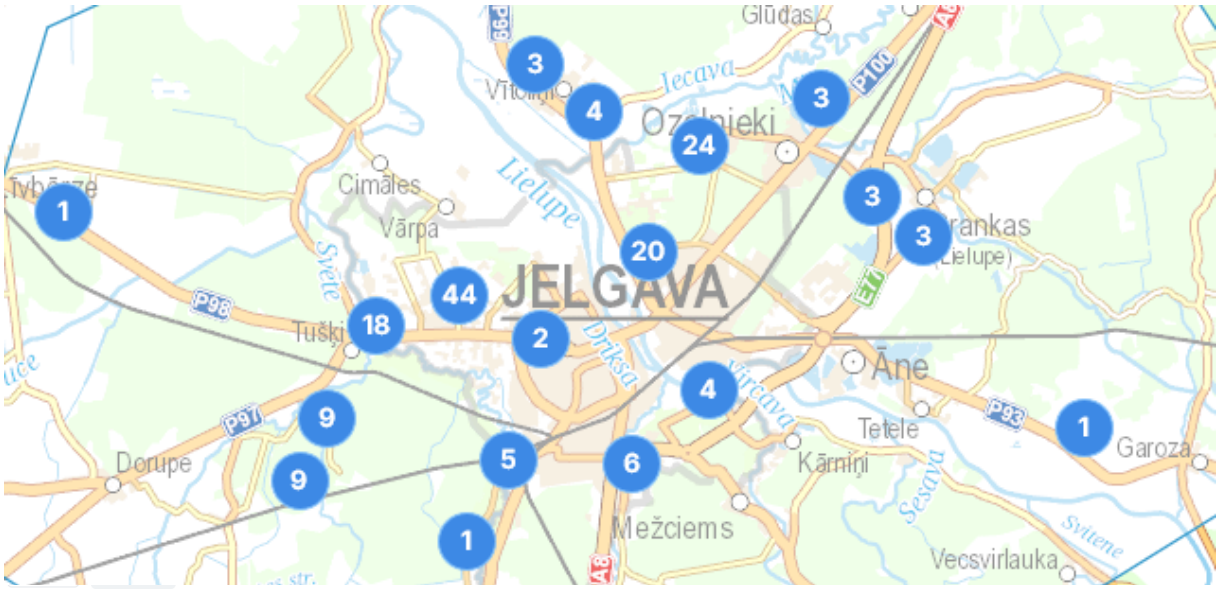
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītās par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros, un var tikt konstatēti veicot būves tehniskā stāvokļa apsekošanu, ko saskaņā ar normatīviem aktiem veic atbilstoši speciālisti;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Tirgus analīze

Savrupmāju apbūves gabali Jelgavas pilsētā un klāt pieguļošos ciematos ir pieprasīti. Pēdējā gada laikā ir notikuši 160 darījumi ar savrupmāju apbūves zemes gabaliem, kuru platība ir bijusi 600-2000 m^2 robežās. Pārdošanas cenu amplitūda ir ļoti plaša no 3 līdz 35 EUR m^2. Cenas pie Jelgavas pilsētā un tās tuvumā svārstās 15-35 EUR/m^2 robežās un 3-12 EUR/m^2 citās apdzīvotās vietās. Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par daudz augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.



Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EU
Zeme	Siliņi 82, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.	D	26/08/2024				650	650	2 000	3
Zeme	Liļiju iela 17, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	26/08/2024				700	700	10 000	14
Zeme	Matisa iela 20, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	22/08/2024				1 004	1 004	37 800	38
Zeme	3. līnija 30H, Jelgava	D	21/08/2024				961	961	11 000	11
Zeme	Urgas 17, Salgales pag., Jelgavas nov.	D	13/08/2024				1 990	1 990	10 000	5
Zeme	Bumbieru ceļš 6N, Jelgava	D	09/08/2024				1 103	1 103	19 854	18
Zeme	Cidoniju iela 21, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	08/08/2024				610	610	20 000	33
Zeme	Mazgrīva 5, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	07/08/2024				630	630	7 000	11
Zeme	Egļu iela 6, Jelgava	D	05/08/2024				712	712	5 517	8
Zeme	2. līnija 19J, Jelgava	D	31/07/2024				1 304	1 304	19 500	15
Zeme	6. līnija 31A, Jelgava	D	30/07/2024				1 429	1 429	14 000	10
Zeme	2. līnija 13D, Jelgava	D	26/07/2024				1 212	1 212	26 660	22
Zeme	Oktobra iela 4, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	23/07/2024				1 210	1 210	20 000	17
Zeme	Siliņi 16, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.	D	19/07/2024				726	726	2 000	3
Zeme	Madaru iela 5, Iecēni, Cenu pag., Jelgavas nov.	D	17/07/2024				1 816	1 816	37 000	20
Zeme	Līgas iela 3, Vītoliņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	15/07/2024				1 495	1 495	22 425	15
Zeme	Priedīšu iela 2, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	12/07/2024				1 148	1 148	14 000	12

Galvenie faktori, iegādājoties zemes gabalu, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

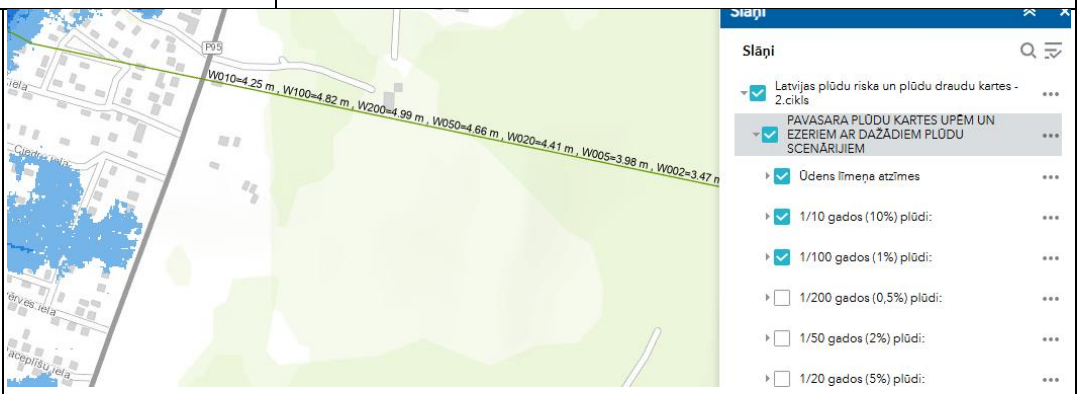
- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no Rīgas vai pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- kopējais zemes gabala lielums, sastāvs, izmantošanas iespējas.

Lielas platības zemes gabalu (virs 1 ha), kuri paredzēti savrupmāju apbūvei, pārdošanas gadījumi pēdējā laikā notiek reti. Pēdējo trīs gadu laikā ir notikuši seši šāda veida darījum un to pārdošanas cena ir 1-4 EUR/m^2 robežās.

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²
Zeme	Kūliņu ceļš 4, Jelgava	D	05/11/2025				25 476	25 476	100 000	4
Zeme	Rogu ceļš 7C, Jelgava	D	02/07/2025				27 105	27 105	85 000	3
Zeme	6. līnija 22A, Jelgava	D	01/04/2025				19 098	19 098	55 000	3
Zeme	Miezītes ceļš 49A, Jelgava	D	19/02/2025				10 676	10 676	38 000	4

Avots: www.cenubanka.lv

12. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas dienvidu daļā Tērvetes ielas rajonā pie Jelgavas pilsētas robežas.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no Tērvetes ielas pa vietējas nozīmēs piebraucamu ceļu, kas klāta ar labas kvalitātes grants ceļa segumu.
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma tuvumā atrodas savrupmājas, un neapbūvēti zemes gabali. Infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Pilsētas centrālā daļā
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots:https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums ne**atrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā**.
	- krasta erozija (“Coastal erosion”) - karstuma viļņu (“Heatwave”) risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras (“Storms”) risks - īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks	Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	**141198 m^2**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.01.2025**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**421900,- EUR**
Universālā kadastrālā vērtība:	**513961,- EUR**

Apgrūtinājumi:

Apraksts	Platība	Mērv.
ceļa servitūta teritorija	0.0631	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0599	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0599	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0017	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0018	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0568	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0599	ha

Uzlabojumi:	Netika konstatēti
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas(Elektrības sadalnes skapis ūdensvada un kanalizācijas tīkli atrodas uz Tērvetes ielas)
Konfigurācija:	Nenoteiktas formas
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Pēc pilsētas attīstības plāna novērtējamais zemes gabals atrodas **publiskas apbūves teritorijā**. VZD kadastra informācijas sistēmā, pamatojoties uz Jelgavas domes būvvaldes 12.04.2005.lēmuma Nr. 68/4-5, par zemes lietošanas mērķis uzrādīt kā savrupmāju apbūves teritorija. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **savrupmāju apbūves teritorija**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **labākajam un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ērta piekļūšana
- Īpašums atrodas klusā tīrā vidē

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Netika konstatēti