Nekustamā īpašuma – zemes gabala daļas

Jelgavā, “Platones upes krasts”

(īpašuma kad.nr. 0900 017 0343)



tirgus nomas maksas noteikšana

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 11. oktobris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala daļas
Jelgavā, "Platones upes krasts" (īpašuma kad.nr. 0900 017 0343), tirgus nomas maksas noteikšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*0900 017 0343*	Jelgavas pilsētas ZG nodalījums:	*Nav nostiprinātas īpašumtiesības ZG*
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	*0900 017 0343*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieki:	Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piekritīga zeme – VZD Kadastra dati
Piezīmes:	*Zemes vienība Pureņu ielā, Jelgavā, ar kadastra apzīmējumu 0900 017 0343, saskaņā ar Jelgavas pilsētas domes Zemes lietu komisijas 2020. gada 28. aprīļa lēmuma Nr.4/13 „Rezerves zemes fondā ieskaitīto zemes vienību pieņemšana Jelgavas pilsētas pašvaldības valdījumā" un Zemes pārvaldības likuma 17.panta sesto daļu piekrīt Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai."*

Zemes raksturojums:

Platība m^2:	*Zemes gabala kopējā platība ir 22 965 m^2,* ***iznomājamā daļa (vērtējamais Objekts): 3 150 m^2.***	Forma:	*Neregulāra.*
Komunikācijas u.c.:	*Nav komunikāciju pieslēgumu.*		
Piekļūšana:	*Piekļūšana pie Objekta iespējama no Pureņu ielas.*		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus nomas maksu ietekmē negatīvi:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	2.2853	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.1306	ha
-	01.02.2025	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0076	ha
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0159	ha
-	01.02.2025	7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0243	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0548	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu grunti	0.0039	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0734	ha
-	01.02.2025	7312050603	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 330 kilovolti	0.6882	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.2105	ha

Tirgus nomas maksu būtiski neietekmē:

-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	2.2965	ha
-	01.02.2025	7312081400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pretkorozijas elektroķīmiskās aizsardzības iekārtu anodu zemējumu	0.0763	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7213	ha

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Vērtēšanas datums:	*11.10.2026.*	Vērtējums sagatavots:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2026. gada 11. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta Objekta:

iespējamā tirgus nomas maksa saimnieciskās darbības nodrošināšanai, kas 2026. gada 11. oktobrī varētu būt

200 EUR/gadā vai **0,06 EUR/m^2 gadā, bez PVN.**

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

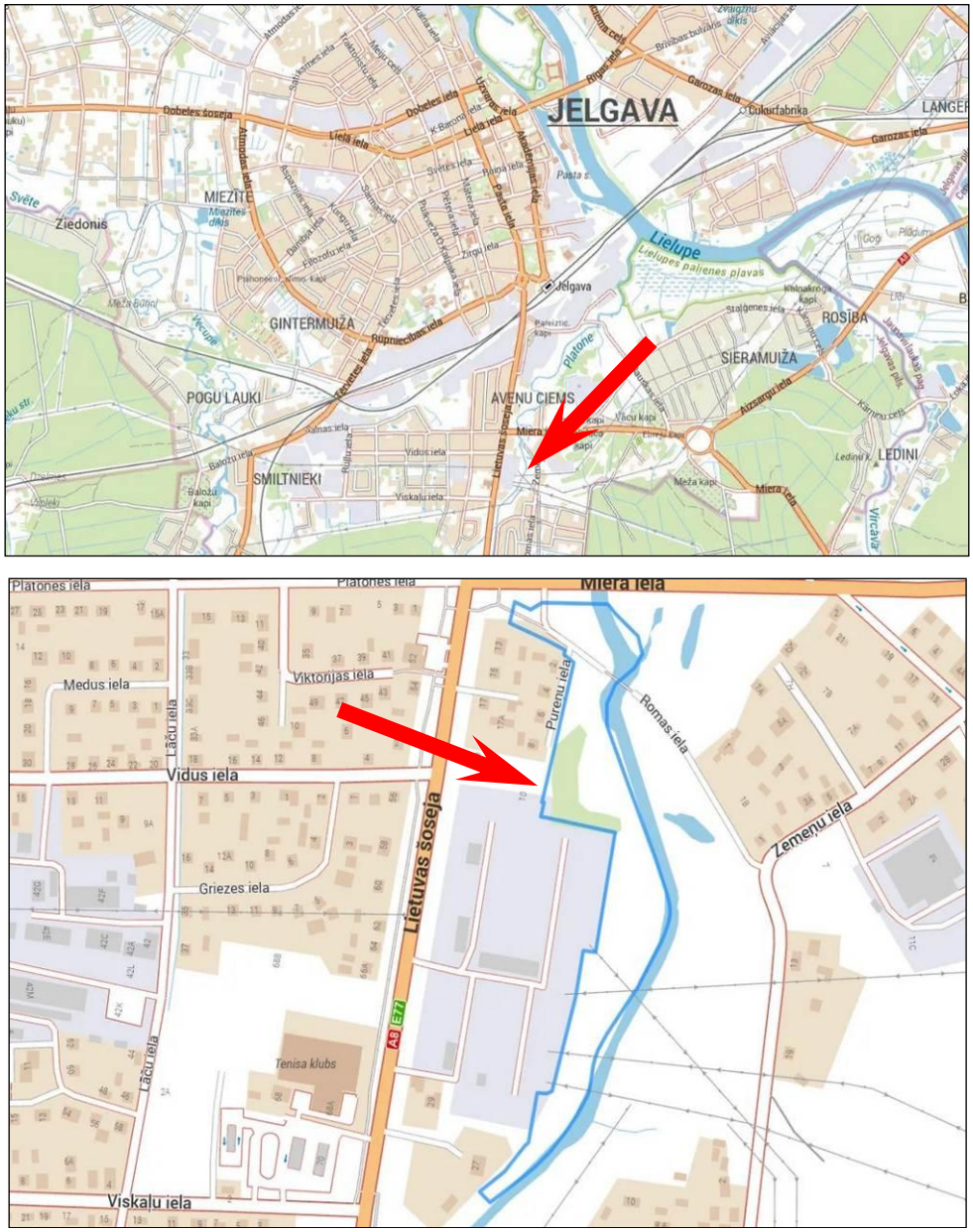
1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS 4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 4
1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS 5
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM 5
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS 8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 12
3.4. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 15
3.6. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA 15
4. SLĒDZIENS 16
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 18

PIELIKUMI

1. pielikums Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas - 2 lapas;
2. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas;
3. pielikums Iznomājamās zemes gabala daļas attēlojums - 1 lapa.

1. ĪPAŠUMA DAĻAS RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

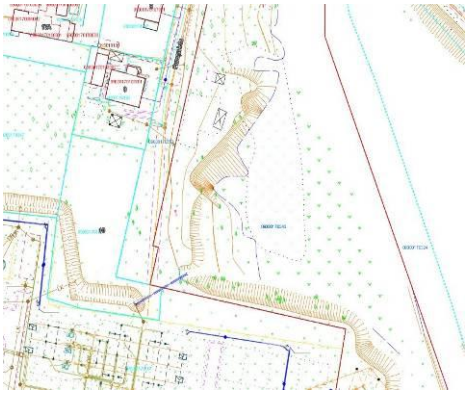
Vērtējamais Objekts atrodas Jelgavā, pie Platones upes, starp Miera ielu, Pureņu ielu un Lietuvas šoseju. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu dzīvojamās mājas un komerciālas nozīmes objekti, kā arī neapbūvēti zemes gabali. Apbūves blīvums apkārtnē vērtējams kā zems līdz vidējs, teritorija ir blīvi apzaļumota ar kokiem un krūmiem.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojumu veido dabiskie apstādījumi un zālājs, zemes gabals ir daļēji nožogots ar sieta žogu. Piekļūšana pie Objekta tiek nodrošināta no Miera un Pureņu ielas. Pieguļošajā Miera ielā un tuvējā Lietuvas šosejā ir augstākas intensitātes transporta plūsma, savukārt Pureņu ielā transporta un gājēju kustība ir ar zemu intensitāti. Autotransportu iespējams novietot zemes gabala teritorijā. Tuvākās apkārtnes sociālā infrastruktūra vērtējama kā apmierinoša. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas Jelgavā aptuveni 0,4 km attālumā, bet tirdzniecības objekts – aptuveni 0,5 km attālumā. Medicīniskās aprūpes iestāde, aptieka, izglītības iestādes un pasta nodaļa Jelgavā pieejamas aptuveni 1,9 līdz 3,1 km attālumā. Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS

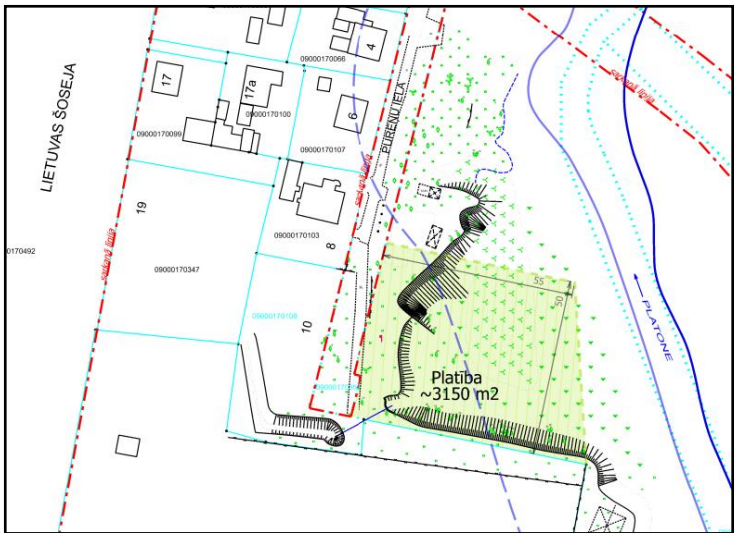
Zemes gabala daļas raksturojums:

platība:	3 150 m^2;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, koki, krūmi;
labiekārtojums:	apstādījumi;
nožogojums:	zemes gabals daļēji nožogots ar sieta žogu.





Novietojuma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

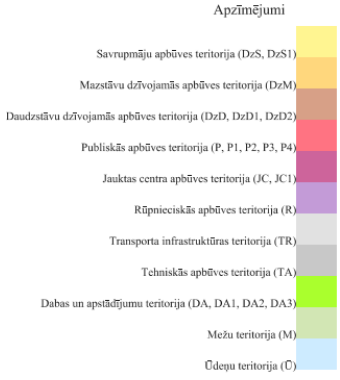


Vērtējamā Objekta attēlojums (zaļi iekrāsōtā teritorija).

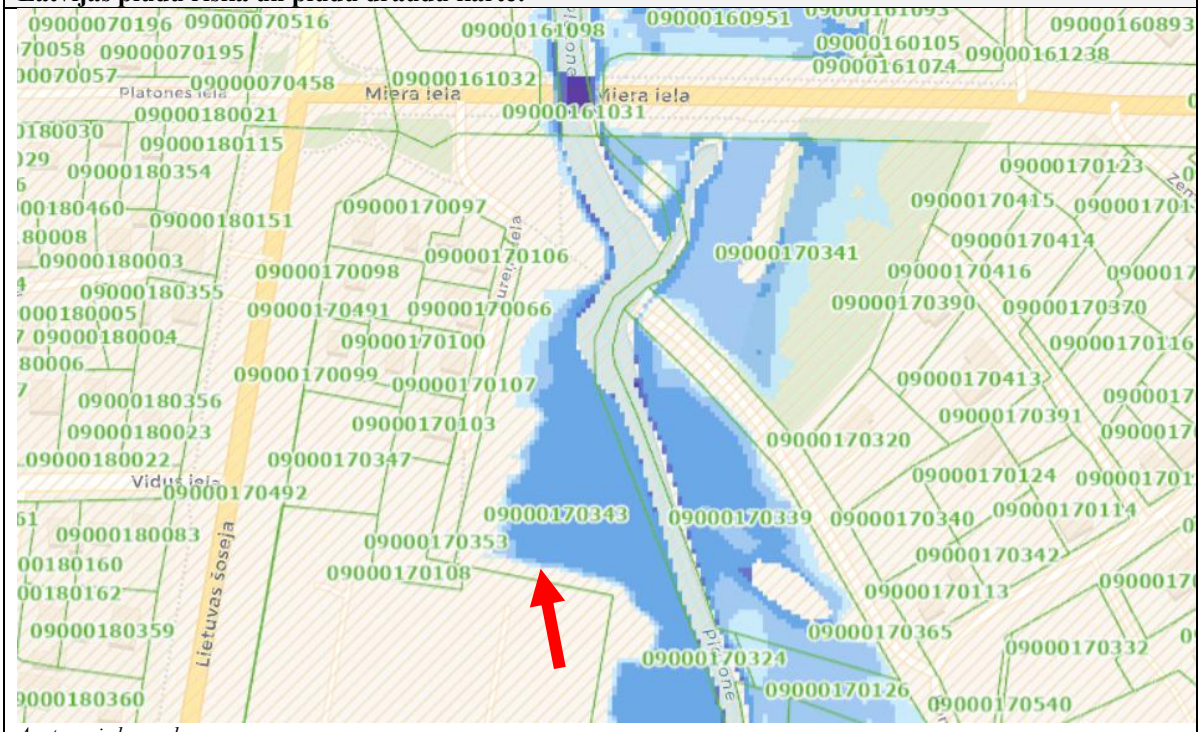
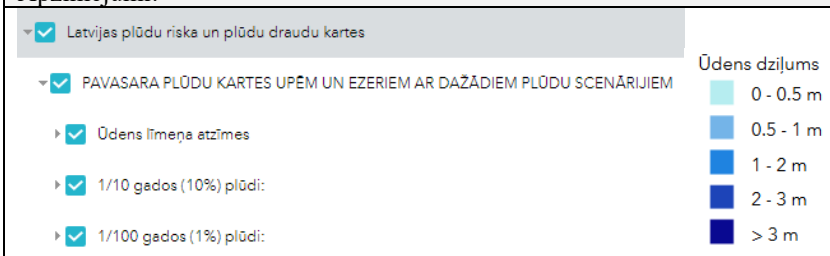
Zemesgabala daļa no A robežojas ar Platones upi, no R ar Pureņu ielu. Uz zemes gabala daļas nav apbūves, teritorija nav labiekārtota.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM





Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA).

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:

Avots: pris.lvgmc.lv
Apzīmējumi:

Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:
1/10 gados - ir
1/100 gados - ir

Piezīmes:	Saskaņā ar Plūdu riska informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem vērtējamais Objekts atrodas plūdu riska teritorijā. Šis faktors tika ņemts vērā sastādot tirgus vērtības aprēķinu.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI










2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu zemes tirgus nomas maksu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas tirgus nomas maksa.

Tirgus nomas maksas definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.1.1.1)

Latvijas Standarts LV401;2013. nomas tiesības definē kā lietojuma tiesību - īpašnieka noteiktu, fiziskai vai juridiskai personai piešķirtu tiesību, t.i. personālservitūtu, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus.

Tās ir:

1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
2) *izmaksu pieeja;*
3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
4) *sadalījuma metode (Allocation),*
5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamās īpašuma daļas tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).

3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma daļas tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamā īpašuma daļu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir dabas un apstādījumu teritorija.

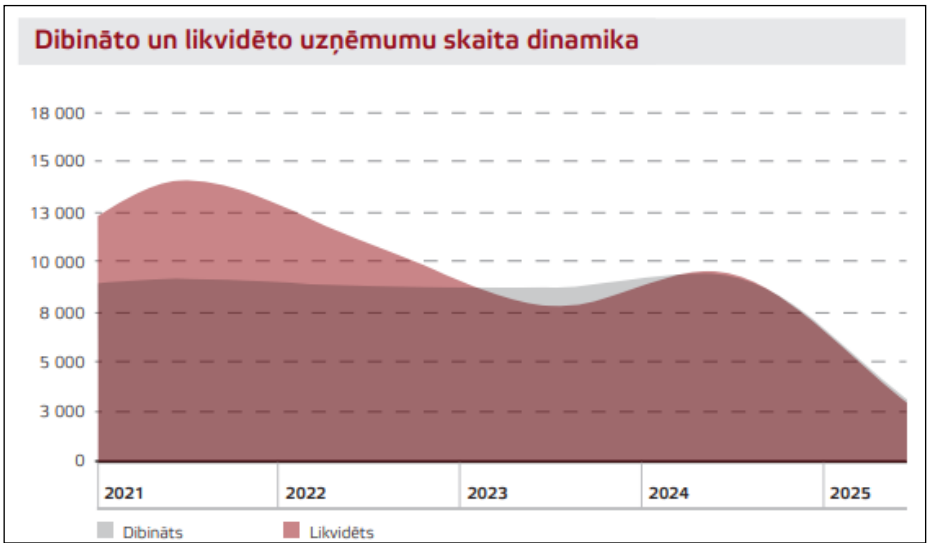
Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamā īpašuma daļa tiek izmantota atbilstoši tās labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un šādu īpašumu piedāvājumu Jelgavā un citās tuvākajās teritorijās.

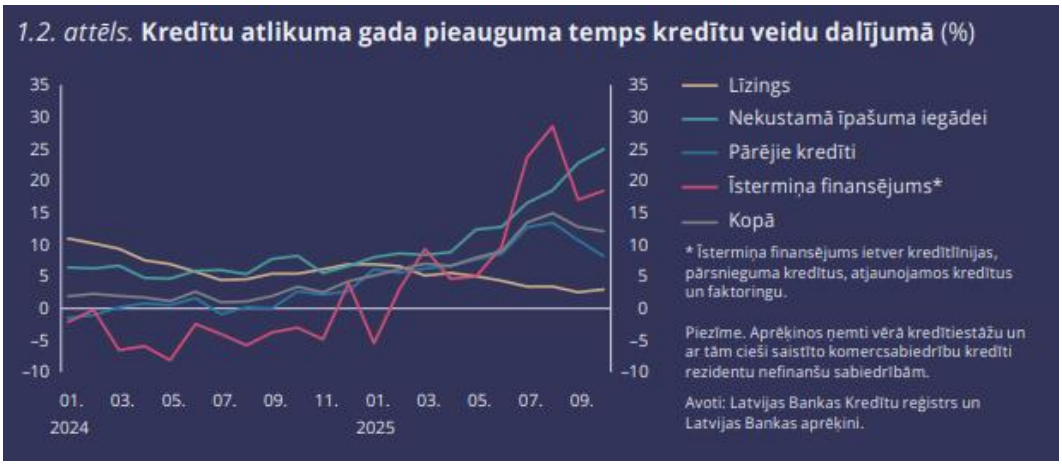
Laikā, kad saglabājas makroekonomiskie izaicinājumi, ko diktē ģeopolitiskā situācija un joprojām piesardzīgā banku kreditēšanas politika, komercīpašumu tirgus 2025. gadā piedzīvoja izmaiņu posmu. Lai gan Eiropas Centrālā banka (ECB) pakāpeniski mazināja procentu likmes, to ietekme uz liela mēroga investīciju piesaisti un uzņēmumu attīstības plāniem saglabājās jūtama, liekot uzņēmējiem rūpīgāk izvērtēt paplašināšanās riskus.



Avots: Arco Real Estate

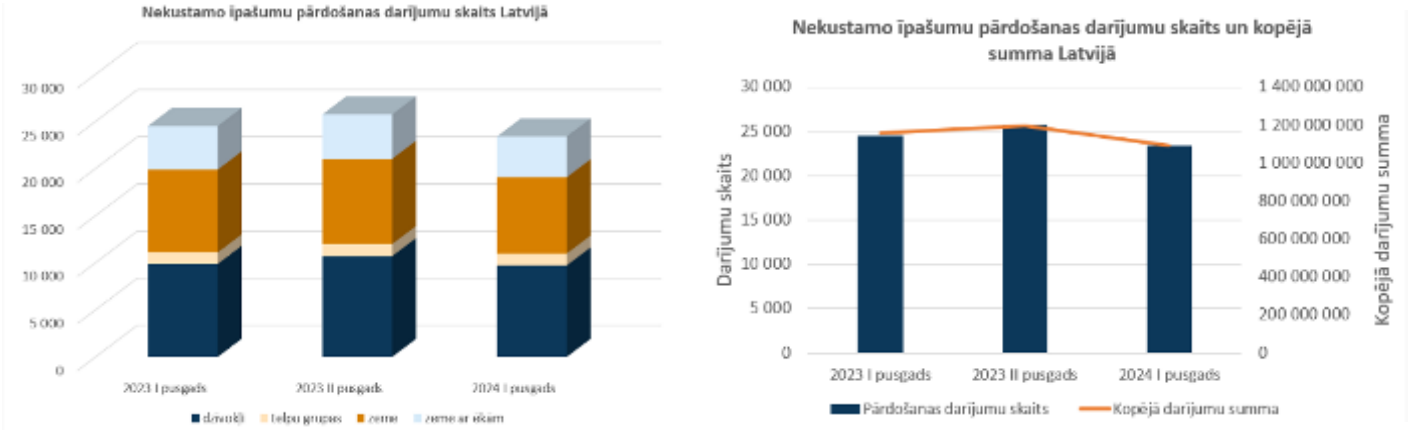
Saskaņā ar aktuālajām makroekonomiskajām prognozēm, 2026. gadā Latvijas un Eiropas ekonomikā gaidāma mērena izaugsme, atgūstoties no iepriekšējo gadu lēnās attīstības, savukārt inflācija ir stabilizējusies un atgriezusies Centrālās bankas mērķa robežās. Reaģējot uz inflācijas kritumu, Eiropas Centrālā banka ir pārgājusi pie procentu likmju samazināšanas cikla, kas padara aizņemšanos lētāku un stimulē ekonomisko aktivitāti. Lai gan atgriešanās pie iepriekšējās desmitgades nulles vai negatīvajām procentu likmēm nav gaidāma, finansēšanas nosacījumi pakāpeniski uzlabojas. Tomēr prognozes joprojām tiek modelētas ģeopolitiskās nenoteiktības apstākļos, un tās var tikt koriģētas atkarībā no tā, cik veiksmīgi tiks apgūts Eiropas Savienības fondu finansējums un cik ātri reālajā ekonomikā iedarbosies monetārās politikas mīkstināšana.

Pēc tam, kad iepriekšējos gados augsto likmju dēļ investīciju aktivitāte Baltijā bija lēnāka un pircēji ieturēja nogaidošu pozīciju, 2026. gadā gaidāma darījumu tirgus atdzīvošanās. Paredzams, ka investīciju tirgū joprojām nozīmīgu lomu spēlēs vietējais un reģionālais kapitāls, taču stabilāka vide un pieejamāks banku finansējums ļaus realizēt arī iepriekš atliktos darījumus. Paralēli tam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē iespējas kapitāla izvietošanai. Tirgus pārejas un stabilizācijas fāze ir īstais brīdis, kad cenas joprojām var būt pievilcīgas, sniedzot iespēju izdevīgi iegādāties aktīvus ar labu nākotnes atdeves potenciālu. Viss ir atkarīgs no konkrēto investoru stratēģijas un skatījuma uz pieņemamo riska līmeni reģionā.



Avots: Latvijas Banka „Makroekonomisko Prognožu Pārskats"

2024. gada I pusgadā Latvijā tika veikti 23,4 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 9% mazāk kā iepriekšējā – 2023. gada II pusgadā (25,7 tūkstoši) un par 5% mazāk nekā 2023. gada I pusgadā (24,5 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gada I pusgadā sasniedza 1,09 miljardus EUR, kas bija par 9% mazāk kā 2023. gada II pusgadā (1,2 miljardi EUR) un par 6% mazāk kā 2023. gada I pusgadā (1,16 miljardi EUR). No 2024. gada I pusgadā veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 42% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas kopā veidoja 44% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 20% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 18% no darījumu skaita un 33% no kopējās darījumu summas.



Avots: Immostate

Pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Mazāks pieprasījums ir pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kreditēšanas politika, kas ir piesardzīga, kreditējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir komerciālas nozīmes apbūvei piemērotiem zemes gabaliem attīstītās vietās, pie aktīvām ielām vai šosejām, tomēr īpašumu realizācija tagad prasa lielāku laika periodu.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja

īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Dabas un apstādījumu teritorijā esošu neapbūvētu zemes gabalu tirgus ir neliels, un cenas ir stabilas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā, dēļ funkcionālā zonējuma apbūves iespēju ierobežojumiem. Zemes gabalu darījumu cenas vērtējamā Objekta tuvumā ir no ~ 0,5 līdz 1,9 EUR/m^2. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, piekļuves, apbūvei izmantojamās daļas īpatsvara, aizsargjoslām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- objekta novietojums Jelgavas pilsētā.

Negatīvie:

- zemes vienība atrodas applūstošā teritorijā;
- zemes vienībai reģistrēti ekspluatācijas aizsargjoslu apgrūtinājumi;
- teritorija nav labiekārtota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes daļas platība atbilst zemes robežu plānā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļas tirgus vērtību;
- īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

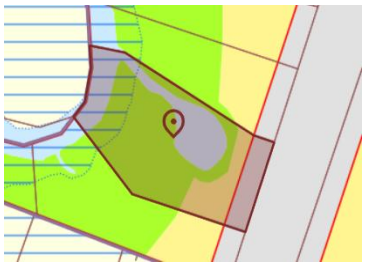
3.4. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

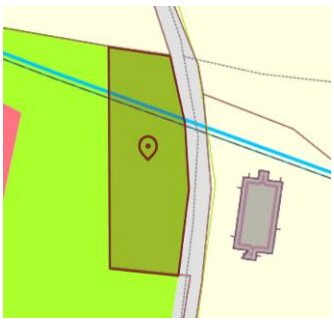
1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Salīdzināmie īpašumi:

Zemes gabals Tērvetes iela 284, Jelgavā. Zemes gabala platība 4 734 m², lielākoties atrodas dabas un apstādījumu funkcionālajā zonējumā. Darījums noticis 02.2026. par 5 000 EUR jeb 1,06 EUR/m².

Zemes gabals Dzirnas, Vilces pagastā, Jelgavas novadā. Zemes gabala platība 1 200 m², atrodas dabas un apstādījumu funkcionālajā zonējumā. Darījums noticis 04.2026. par 1 000 EUR jeb 0,83 EUR/m².

Zemes gabals Slūžas, Salgales pagastā, Jelgavas novadā. Zemes gabala platība 3 620 m², atrodas dabas un apstādījumu funkcionālajā zonējumā. Darījums noticis 03.2023. par 7 000 EUR jeb 1,93 EUR/m².




Zemes gabals Priežu iela 6A, Jelgavā. Zemes gabala platība 4 063 m², atrodas dabas un apstādījumu funkcionālajā zonējumā. Darījums noticis 02.2023. par 7 000 EUR jeb 1,72 EUR/m².




Nosakot vērtējamās zemes tirgus vērtību, tiek izvērtēta salīdzināmo zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Platones upes krasts, Jelgava (daļa)	Tērvetes iela 284, Jelgava		Dzirnas, Vilces pag., Jelgavas nov.		Slūžas, Salgales pag., Jelgavas nov.		Priežu iela 6A, Jelgava	
Zemes gabala platība, m2.	**3150**	4734		1200		3620		4063	
Pārdevuma cena, EUR		5000		1000		7000		7000	
Darījuma laiks		02.2026.		04.2026.		03.2023.		02.2023.	
Nosacītā 1 m2. cena, EUR		1,06		0,83		1,93		1,72	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 2		EUR 2	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 2		EUR 2	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	7%	sliktāk	7%
		EUR 1		EUR 1		EUR 2		EUR 2	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	4%	sliktāks	15%	sliktāks	10%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1,10		EUR 0,96		EUR 2,28		EUR 1,84	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	8%	mazāks	-10%	lielāks	2%	lielāks	5%
- uz zemes esoša apbūve		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- komunikāciju pieejamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nekopta zeme, krūmāji		labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
- labiekārtojums (žogs, piebraucamie ceļi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		labāk	-3%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-5%		-15%		-3%		-5%
		EUR 1,04		EUR 0,82		EUR 2,22		EUR 1,74	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-1%		-2%		15%		1%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1		EUR 1		EUR 2		EUR 2	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 936		EUR 980		EUR 8 021		EUR 7 083	
6. Citi faktori:									
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 4 936		EUR 980		EUR 8 021		EUR 7 083	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2. koriģētā cena, EUR		1,04		0,82		2,22		1,74	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,1		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1m2. vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**1,58**							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		**4983,83**							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes tirgus vērtība ir EUR 4 984.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai un iespējamās tirgus nomas maksas noteikšanai pilnvērtīgi var izmantot tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas praktiski visos gadījumos ir administratīvi noteiktas un neatspoguļo reālo situāciju tirgū.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 5 000**.

3.6. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos zemes tirgus nomas maksa parasti sastāda 4 - 6% no tās tirgus vērtības gadā. Minētais nomas maksas līmenis parasti nodrošina ieņēmumus, kas apmierina investorus un garantē investīciju atmaksāšanos saprātīgā un pieņemamā laika periodā. Īpašnieka izdevumi līdzīgas zemes iznomāšanas gadījumā ir nenozīmīgi un netika ņemti vērā. Tātad tirgus nomas maksa ir nosakāma sekojoši:

5 000 EUR x 4% = 200 EUR

Attiecīgi ***Objekta iespējamā tirgus nomas maksa***, pie nosacījuma, ka nekustamā īpašuma nodokli maksā zemes nomnieks, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 200 gadā, bez PVN.**

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto zemesgabalu.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala daļas Jelgavā, "Platones upes krasts" (īpašuma kad.nr. 0900 017 0343), novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa saimnieciskās darbības nodrošināšanai, kas 2026. gada 11. oktobrī varētu būt
200 EUR/gadā vai **0,06 EUR/m^2 gadā, bez PVN.**

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Tatjana Beķere**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.109)

(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašuma daļu un tās tirgus nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus nomas maksu.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma daļas tirgus nomas maksu, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamā īpašuma daļu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamā īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Tatjana Beķere**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.109)

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)