

Nekustamā īpašuma –
zemes gabals un apbūve

**Jelgavā,
Kalnciema ceļā 109**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 5. marts

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jelgavā, Kalnciema ceļā 109, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši zemes gabala un apbūves - turpmāk tekstā Objekts, novērtēšanu.

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0900 013 0138	Jelgavas pilsētas ZG nodalījums:	4638
Zemes gabala kad. apz.:	0900 013 0138	Apbūves (hlorētava) kad. apz.:	0900 013 0138 005
Piezīmes:	<i>Piekļuve Objektam no valsts autoceļa vai pašvaldības ceļa netiek nodrošināta. Nokļūšana līdz īpašumam ir iespējama, šķērsojot piecus blakus esošus zemes gabalus (daļēji pašvaldībai piederošus, daļēji juridiskai personai piederošus). Saskaņā ar Valsts zemes dienesta pieejamajiem datiem minētajos nekustamajos īpašumos nav nostiprinātas ceļa servitūta tiesības. Faktiskai piekļuvei tiek izmantota brauktuve ar zemes segumu, kas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskajā stāvoklī.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas Republikas Labklājības ministrija
------------	--

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Hlorētava 005</i>	-	1	14.3	<i>daļēji apmierinošs*</i>
<i>Piezīmes</i>	<i>Saskaņā ar VZD kast</i>			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē:	<p><i>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījuma norakstu:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>Atzīme - ierobežotas saimnieciskās darbības josla - iebraucamais ceļš.</i> <p><i>Saskaņā ar VZD Kadastra datiem:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>applūstoša (10 % applūduma varbūtība) teritorija — 0.0362 ha platībā;</i>- <i>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju — 0.0015 ha platībā;</i>- <i>pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 0.0362 ha platībā;</i>- <i>dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 0.0362 ha platībā.</i> <p><i>Saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes datiem novērtējamais nekustamais īpašums atrodas teritorijā, kur pastāv applūšanas risks. Teritorijā iespējami 1/10 gadu (10 %) varbūtības plūdi, kuros prognozētais ūdens dziļums var sasniegt aptuveni 0–2 m. Tāpat teritorijā iespējami 1/100 gadu (1 %) varbūtības plūdi, kuros prognozētais ūdens dziļums var sasniegt aptuveni 0–3 m. (https://geodata.lvgmc.lv/)</i></p> <p><i>Saskaņā ar Valsts vides dienesta piesārņoto un potenciāli piesārņoto vietu reģistra datiem aptuveni 70 m attālumā no novērtējamā nekustamā īpašuma atrodas piesārņota vieta (Kalnciema ceļš 109C, Jelgava), kur konstatēti naftas produkti un ražošanas blakusprodukti augsnē/gruntī un pazemes ūdeņos. (https://pvps.vvd.gov.lv/)</i></p>
-------------------------	---

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 5. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

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:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 5. martā ir

2 877 EUR (divi tūkstoši astoņi simti septiņdesmit septiņi eiro);

tai skaitā:

zemes vērtība EUR 2 876;

apbūves vērtība EUR 1.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. ĪENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.6. APBŪVES APRAKSTS	13
3.7. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	14
3.8. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksti	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 5 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Jelgavas pilsētā, kvartālā, ko veido Kalnciema ceļš, Iecavas upe un Lielupe. Attālums līdz Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administratīvajam centram ir aptuveni 5 km.

Tuvāko apkārtējo apbūvi galvenokārt veido mazstāvu komerciāla rakstura ēkas (viesu nams un Valsts sociālās aprūpes centrs), kā arī nedaudz attālak izvietotas garāžu ēkas.

Tieša piekļuve Objektam no valsts autoceļa vai pašvaldības ceļa netiek nodrošināta. Nokļūšana līdz īpašumam ir iespējama, šķērsojot piecus blakus esošus zemes gabalus. Saskaņā ar Valsts zemes dienesta pieejamajiem datiem minētajos nekustamajos īpašumos nav nostiprinātas ceļa servitūta tiesības. Faktiskai piekļuvei tiek izmantota brauktuve ar zemes segumu, kas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskajā stāvoklī, un satiksmes intensitāte tajā vērtējama kā zema. Apkārtējā teritorija ir apzaļumota, uzturēta apmierinošā kārtībā un vizuāli pievilcīga.

Sociālās infrastruktūras pieejamība vērtējama kā apmierinoša. Jelgavas pilsētā pieejamas vairākas izglītības iestādes, medicīniskās aprūpes iestādes, kā arī dažādi mazumtirdzniecības un pakalpojumu objekti.

Sabiedriskā transporta pieejamība ir nodrošināta – aptuveni 500 m attālumā atrodas autobusu pietura “Ozolpils”, kur kursē reģionālie un pilsētas sabiedriskā transporta maršruti. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 45 km.

Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	448 m ² ;
forma:	trapeceveida forma;
reljefs:	nevienmērīgs*;
apaugums:	zālājs;
labiekārtojums:	bez īpašiem labiekārtojumiem;
apbūve:	hlorētāva 005;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde**.

*Zemes galaba reljefs ir nevienmērīgs. No piekļuves puses teritorija pakāpeniski pazeminās Iecavas upes virzienā, savukārt uz zemes gabala esošā būve atrodas relatīvā paaugstinājumā attiecībā pret piebraukšanas zonu un tuvumā esošo upes palieni.

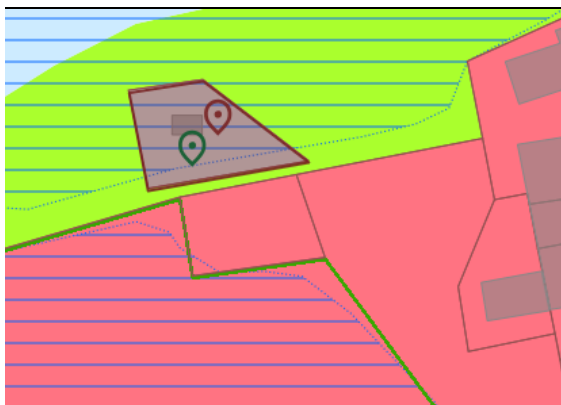
** Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem objektam ir reģistrēts elektrības pieslēgums, tomēr Objekta apskates laikā tika konstatēts, ka elektroapgādes vadi ir veci un pārgriezti, līdz ar to elektrības pieslēgums faktiski netiek nodrošināts.

Blakus Objektam, atrodas centralizētie ūdensapgādes, kanalizācijas un gāzes apgādes tīkli



Avots:kadastrs.lv

1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums

- Tehniskās apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Aplūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 09000130138 (skatīt papildu informāciju)

- Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021.gadam grozījumi (<https://geolatvija.lv/>)

Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma 2009.-2021. gadam grozījumi teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi:

4.8. TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.8.1. Tehniskās apbūves teritorija (TA)

4.8.1.1. Pamatinformācija

319. Tehniskās apbūves teritorija (TA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu inženiertehniskās apgādes tīklu un objektu izbūvei, uzturēšanai, funkcionēšanai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju un transporta infrastruktūru.

4.8.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 320. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
- 321. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).
- 322. Noliktavu apbūve (14004).

4.8.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

- 323. Biroju ēku apbūve (12001).
- 324. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido veikali, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti, sadzīves un citu pakalpojumu objekti, tai skaitā degvielas uzpildes stacijas un automobiļu un motociklu apkopes uzņēmumi.

4.8.1.4. Apbūves parametri

Nenosaka

4.8.1.5. Citi noteikumi

Nenosaka

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0900 013 0138 005						
Nosaukums:	Hlorētava						
Stāvoklis apskates brīdī							
<i>Fiziskie parametri</i>							
Apbūves laukums:				21.5			m ²
Būvtilpums:				75.0			m ³
Kopējā platība:				14.3			m ²
Stāvu skaits:	1						
Uzbūvēšanas gads:	-						
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	-						
<i>Konstruktīvais risinājums</i>							
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki					daļēji apmierinošs	
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks					slikts	
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves					slikts	
Jumts:	Azbestcements loksnes					slikts	
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>							
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem objektam ir reģistrēts elektrības pieslēgums, tomēr Objekta apskates laikā tika konstatēts, ka elektroapgādes vadi ir veci un pārgriezti, līdz ar to elektrības pieslēgums faktiski netiek nodrošināts Blakus atrodas centralizētie ūdensapgādes, kanalizācijas un gāzes apgādes tīkli							
<i>Plānojums</i>							
Telpas numurs	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Hlorēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.5
2	Hlorēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.8
<i>Tehniskais stāvoklis</i>							
Ēka vērtēšanas dienā netika izmantota un netika apkurināta. Apsēšanas laikā tika konstatētas ilgstošas neizmantošanas pazīmes. Ēkas iekštelpas ir fiziski, un morāli nolietojušās. Ēkā ir viens logs ar izsistu stiklojumu. Katrā telpā ir atsevišķas ieejas durvis no ārpuses. Ēkā atrodas plīts, kurai nav izbūvēts dūmvads. Apsēšanas laikā tika konstatēts, ka ēkas jumta konstrukcija ir sliktā tehniskā stāvoklī, konstatējami seguma un konstrukciju bojājumi, kā arī uz jumta konstrukcijas ir izaugusi koku veģetācija. Uz ēkas fasādēm konstatējamās mūra bojājumu pazīmes, atsevišķās vietās novērojama mūra deformācija un virsmas nolietojums. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams, kā slikts, ēkas turpmākā izmantošana bez kapitālieguldījumiem nav iespējama.							

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz Objektu



Skats uz Objektu



Skats uz hlorētāvu



Skats uz hlorētāvu



Skats uz hlorētāvu



Skats uz hlorētāvu



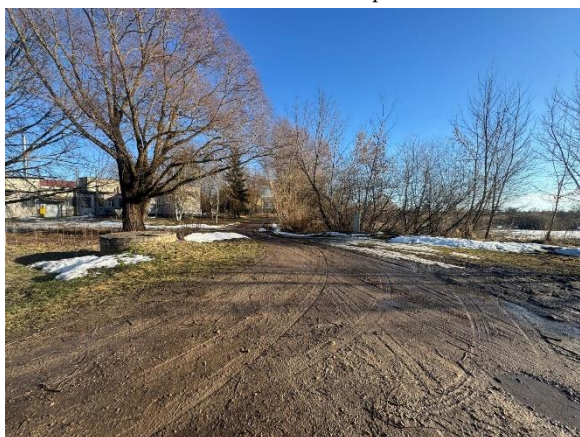
Skats uz hlorētāvu



Skats uz Iecavas upi



Skats uz iebrauktuvi un kanalizācijas aku



Skats uz zemes ceļu



Skats uz pilsētas komunikācijām



Skats uz blakus esošo VSAA filiāli Jelgavā



Skats uz blakus esošo viesu namu Zeltārs Jelgava

2. OBJEKTA 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 Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta Objekta tirgus vērtība.

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

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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 novērtējumā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, 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 Objekta tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

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 faktoros. 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 ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir jaunas apbūves izveidošana atbilstoši teritorijas plānojumam.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp 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 dati, kā arī SIA “Vindeks” vairāk nekā 24 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.

2023. gadā Latvijā kopumā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas ir par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā. Kopējā darījumu summa sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas ir par 11,6% mazāk nekā iepriekšējā gadā. No visiem darījumiem 41% veidoja dzīvokļu darījumi, kas summas izteiksmē veidoja 45% no kopējā darījumu apjoma. Zemes darījumi veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no darījumu summas, savukārt darījumi ar zemes un ēku īpašumiem – 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās summas. Rīgā 2023. gadā tika noslēgti 15 tūkstoši darījumu, kas ir par 9,5% mazāk nekā gadu iepriekš, bet kopējā darījumu vērtība samazinājās par 12,6%, sasniedzot 1,021 miljardu EUR. Šie dati norāda uz tirgus aktivitātes samazināšanos procentu likmju kāpuma un ekonomiskās nenoteiktības ietekmē.

Makroekonomiskā analīze liecina, ka tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu Latvijā saglabājas relatīvi stabils un pārsniedz citu nozaru investīciju apjomus, kas apliecina sektora nozīmīgo lomu kapitāla plūsmu struktūrā. Vienlaikus citās tautsaimniecības nozarēs, īpaši lauksaimniecībā un ar to saistītajās jomās, vērojams pakāpenisks investīciju pieaugums, kas var netieši veicināt pieprasījumu reģionālajos nekustamā īpašuma tirgos.

Uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma rādītāji kopš 2023.–2024. gada liecina par stabilizācijas tendencēm pēc perioda, ko raksturoja straujš Euribor likmes kāpums un paaugstināta ģeopolitiskā nenoteiktība. Patērētāju pārliecība

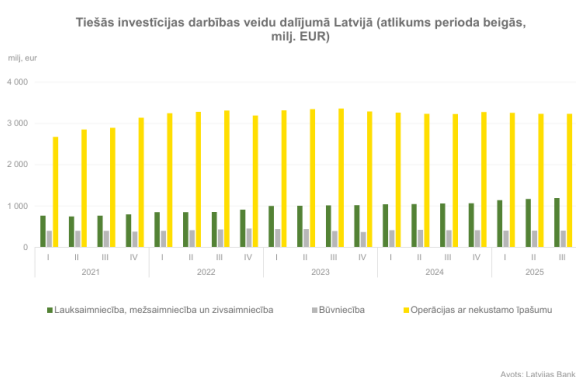
izrādījās jutīgāka pret procentu likmju svārstībām, kas tieši ietekmē kreditēšanas izmaksas, savukārt uzņēmēju noskaņojuma reakcija bija mērenāka. Tas apliecina nekustamā īpašuma tirgus ciešo saistību ar finansējuma pieejamību un monetārās politikas ciklu.

Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

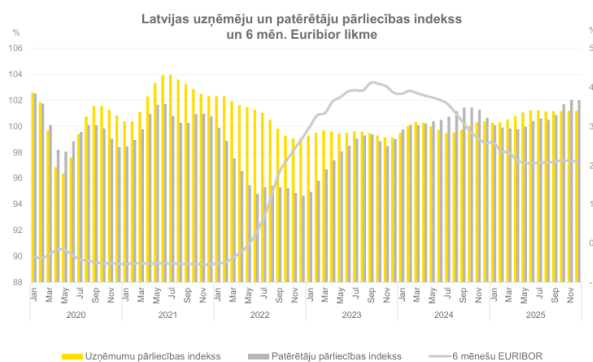
Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi. Prognozes saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.

Veicot Jelgavas pilsētā esošo zemes gabalu ar platību no 100 m² līdz 1000 m² piedāvājuma analīzi, konstatēts, ka aktīvajā piedāvājumā ir trīs zemes gabali. To piedāvājuma cenas svārstās no 5 000 EUR līdz 44 000 EUR jeb no 16,85 EUR/m² līdz 44 EUR/m².

Darījumu analīze liecina, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Jelgavas pilsētā reģistrēti 35 darījumi ar zemes gabaliem, kuru darījumu cenas svārstījušās no 50 EUR līdz 27 750 EUR jeb aptuveni no 0,08 EUR/m² līdz 35 EUR/m². Visbiežāk darījumi notikuši cenu diapazonā no 4 EUR/m² līdz 15 EUR/m². Darījumu cenu ietekmē vairāki faktori, tostarp zemes gabala atrašanās vieta, platība, inženierkomunikāciju pieejamība, piekļuve, apkārtējā apbūve un citi ar īpašuma izmantošanu saistīti apstākļi.



Avots: Latvijas Banka



Avots: OECD

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jelgavas pilsētā;
- Iecavas upes tuvums.

Negatīvie:

- apbūvei liels fiziskais nolietojums;
- applūšanas riski;
- nav inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- piekļūšana caur citiem īpašumiem.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- Objekts nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Objektā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (Objekta uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā Objekta atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus un ēku tehnisko stāvokli, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. APBŪVES APRAKSTS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst nedzīvojamā ēka – hlorētava. Hlorētava ir mazvērtīga būve, kas vēsturiski izmantota veļas mazgāšanai un tās dezinfekcijai. Būve ilgstoši netiek ekspluatēta un atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Ņemot vērā iepriekš minēto, vērtētājs secināja, ka vērtēšanas Objekta sastāvā esošo apbūve – hlorētava esošajā stāvoklī nav iespējams izmantot, kā arī paredzētais mērķis nav aktuāls mūsdienu vajadzībām. Vērtējamam īpašumam kā ārpustirgus aktīvam, kas uz vērtēšanas dienu zaudējis savu lietderību, nepiemīt komerciālais potenciāls (spēja ģenerēt naudas plūsmu). Apbūvei tās fiziskā stāvokļa un specifikas dēļ nav alternatīva izmantošanas veida.

Uz vērtēšanas dienu nav pamata runāt par līdzīga rakstura būvju tirgu, jo pēc tādiem nav pieprasījuma – cilvēki nepērk graustus. Līdzīga rakstura būves labā tehniskā stāvoklī tiek izmantotas saimnieciskās darbības nodrošināšanai un tās tiek pārdotas kā biznesa sastāvdaļa.

Ņemot vērā būvju fizisko stāvokli, tām nav komerciāla potenciāla (spējas radīt ienākumus), uz vērtēšanas dienu būvju lietderīgais dzīves laiks ir beidzies, un to atjaunošana nav dokumentāli ekonomiski pamatota, vērtētājs secina, ka esošā apbūve ir apgrūtinājums zemes gabalam un tā izmantošana Jelgavas pilsētas

teritorijas plānojumā paredzētajam pielietojumam – Tehniskās apbūves teritorija esošajā situācijā nav iespējama.

Utilizācijas (likvidācijas) vērtība – īpašuma vērtība (neietilpst zemes vērtība), ko apskata nevis no izmantošanas viedokļa, bet kā tajā ietilpstošu materiālu kopumu, bez papildus remonta un pielāgošanas.

Balstoties uz vērtētāju pieredzi līdzīgu objektu novērtēšanā, ar ēku nojaukšanu saistītās izmaksas (nojaukšanas projekta izstrāde, nojaukšana, materiālu transportēšana, daļēja utilizācija, vides sakārtošana u.tml.) ir lielākas par ieņēmumiem no iegūto materiālu realizācijas.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, vērtētāji secināja, ka īpašuma sastāvā esošajai apbūvei nav tirgus vērtības tās klasiskajā izpratnē - apbūves tirgus vērtība ir 1 EUR (viens eiro).

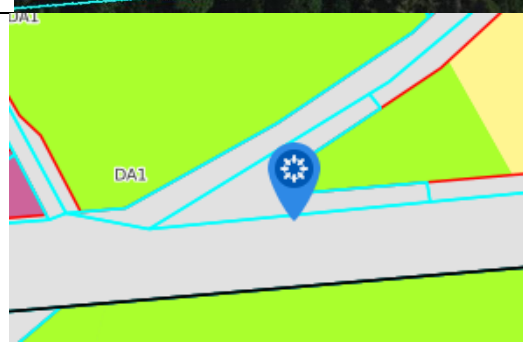
3.7. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

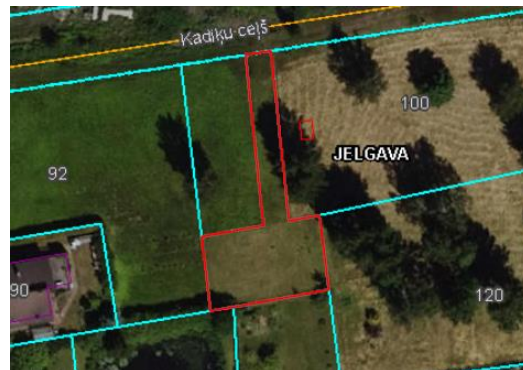
1. nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2. iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3. salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar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

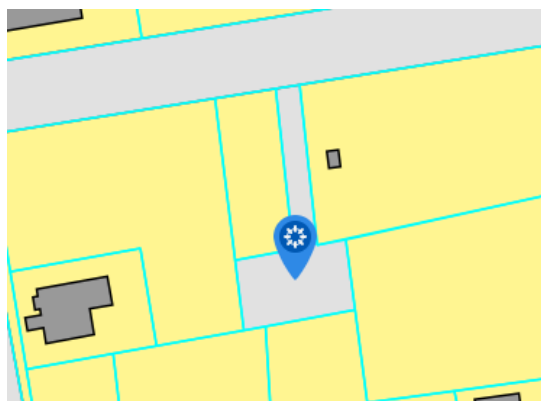
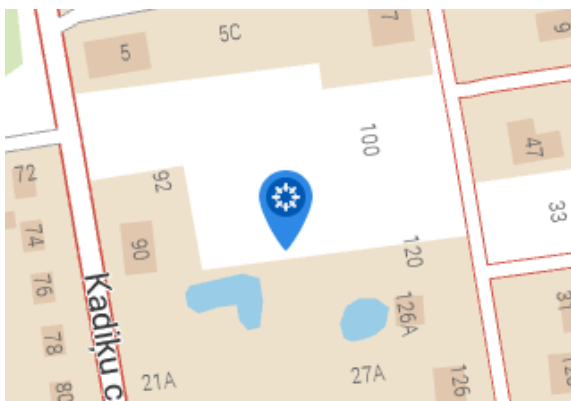
Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) Īpašums Miera iela 11H, Jelgava, ar kad. nr. 0900 016 1203; zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 1 462 m². Īpašums pārdots 2024. gada 14. martā par 6 000 EUR vai 4.10 EUR/m²;

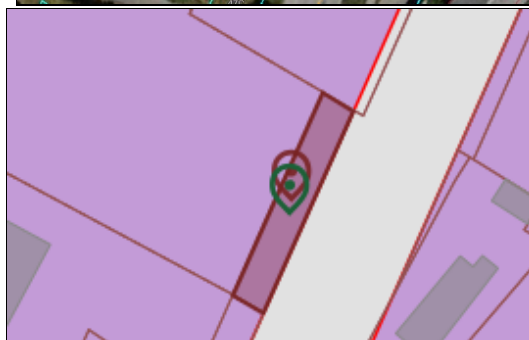
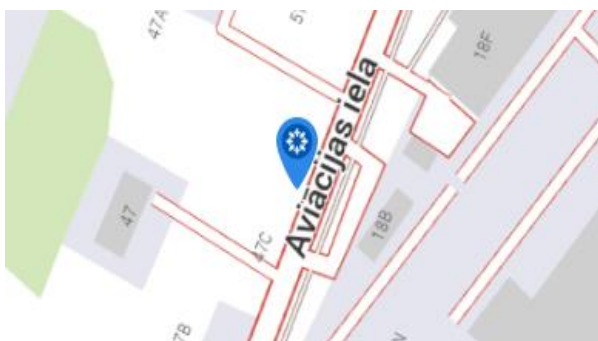
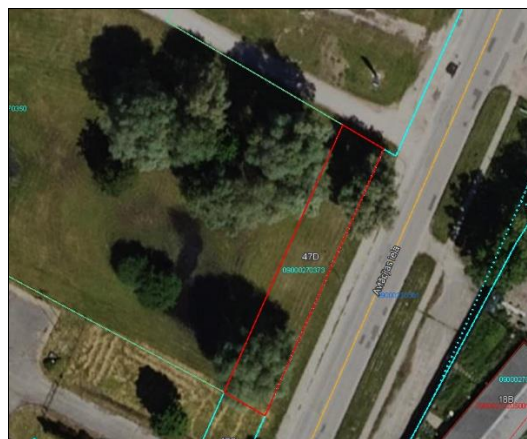


- 2) Īpašums Kadiķu ceļš 98H, Jelgava, ar kad. nr. 0900 024 0582; zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 611 m². Īpašums pārdots 2022. gada 19. septembrī par 5 300 EUR vai 8.67 EUR/m²;



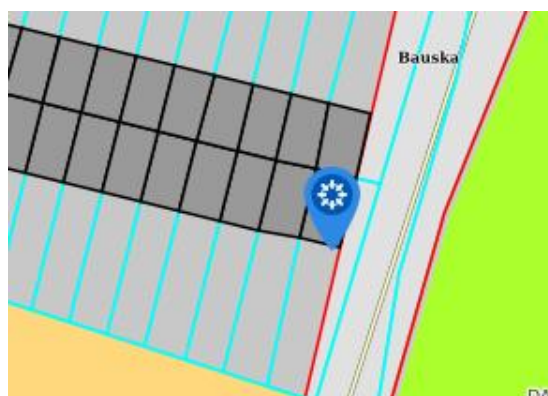
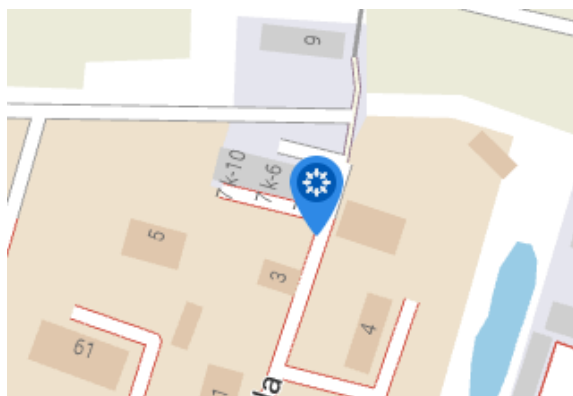


- 3) Īpašums Aviācijas iela 47D, Jelgava, ar kad. nr. 0900 027 0245; zemes gabals atrodas rūpniecības apbūves teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 578 m². Īpašums pārdots 2025. gada 15. maijā par 6 500 EUR vai 11.25 EUR/m²;



- 4) Īpašums Tiltā iela 7 k-1, Bauska, Bauskas nov., ar kad. nr. 4068 003 0263; zemes gabals atrodas tehniskās apbūves teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 103 m². Īpašums pārdots 2024. gada 27. februārī par 440 EUR vai 4,27 EUR/m².





Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Kalnciema ceļš 109, Jelgava	Miera iela 11H, Jelgava		Kadiķu ceļš 98H, Jelgava		Aviācijas iela 47D, Jelgava		Tilta iela 7 k-1, Bauska, Bauskas nov.	
Zemes gabala platība, m ² .	448	1462		611		578		103	
Pārdevuma cena, EUR		6000		5300		6500		440	
Darījuma laiks		14.03.2024.		19.09.2022.		15.05.2025.		27.02.2024.	
Nosacītā 1 m ² . cena, EUR		4,10		8,67		11,25		4,27	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,10		EUR 8,67		EUR 11,25		EUR 4,27	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,10		EUR 8,67		EUR 11,25		EUR 4,27	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4,10		EUR 8,85		EUR 11,25		EUR 4,27	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	sliktāks	5%
		EUR 4,10		EUR 8,85		EUR 10,12		EUR 4,49	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	9,0%	līdzvērtīgs	0,0%	līdzvērtīgs	0,0%	mazāks	-3,0%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		sliktāk	10%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	3%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			9%		0%		-20%		-5%
		EUR 4,47		EUR 8,85		EUR 8,10		EUR 4,26	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		9,0%		2,0%		-28,0%		-0,3%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0,37		EUR 0,17		-EUR 3,15		-EUR 0,01	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 6540,00		EUR 5406,00		EUR 4680,00		EUR 438,90	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² . koriģētā cena, EUR		EUR 4,47		EUR 8,85		EUR 8,10		EUR 4,26	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25		0,25		0,25		0,25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² . vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 6,42							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2876							

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir **EUR 2 876**.

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **zemes tirgus vērtība ir EUR 2 876**.

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$1 + 2\,876 = 2\,877 \text{ EUR}$$

3.8. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma 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 īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība, noapaļoti ir **EUR 2 877**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 5. martā ir
2 877 EUR (divi tūkstoši astoņi simti septiņdesmit septiņi eiro);

tai skaitā:

zemes vērtība EUR 2 876;

apbūves vērtība EUR 1.

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

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta 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 vērtību.
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 Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem 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 vērtētāji 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 pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka fakta konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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 Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā Objekta apskati klātienē veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4638

Kadastra numurs: 09000130138

Kalnciema ceļš 109, Jelgava

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0900- 013- 0138.		448 m ²
2.1. Uz zemes gabala atrodas ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem līters Nr.005). <i>Žurn. Nr. 5046, lēmums 10.08.1999., tiesnese Biruta Margēviča</i>		

<i>II daļas 1.iedaļa</i> Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LATVIJAS REPUBLIKAS LABKLĀJĪBAS MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000022064. <i>Saisīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1 (255099005046)</i>	1	
2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz visu īpašumu.		
3.1. Pamats: 1997. gada 24. septembra nodošanas - pieņemšanas akts Nr.14, 1997. gada 22. maija Jelgavas Domes lēmums par pansionāta "Jelgava" nodošanu Labklājības ministrijas pārzinā Nr.7/31, 1997. gada 23. jūlija MK rīkojums Nr.Nr.377 <i>Žurn. Nr. 5046, lēmums 10.08.1999., tiesnese Biruta Margēviča</i>		

<i>III daļas 1.iedaļa</i> Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ierobežotas saimnieciskās darbības josla - iebraucamais ceļš. <i>Žurn. Nr. 5046, lēmums 10.08.1999., tiesnese Biruta Margēviča</i>	

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: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 25.02.2026 15:23:59.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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.

Jelgava 17

Forma B



LATVIJAS REPUBLIKA
Jelgava
KALNCIEMA CEĻŠ 109

Zemes kadastra Nr. 0900 013 0138

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jelgavas Domes 1997.gada
22.maija lēmumam Nr.7/31.

Plāns sastādīts pēc 1998.gada jūlija uzmērīšanas
materiāliem M 1:500 .

Zemes kopplatība ir 448 kvadrātmetri .

Zemes īpašums reģistrēts Jelgavas zemesgrāmatu nodaļas
Jelgavas pilsētas zemes grāmatā

1999 gada 10. augustā

Nodalījuma (folijas) Nr. 1638

Zemesgrāmatu nodaļas nosaukums



1999.10.10

LATVIJAS REPUBLIKAS ZEMESGRĀMATU NODAĻA JELGAVAS PĪLSĒTAS ZEMES GRĀMATĀ		
Jelgavas nodaļa		
Nodaļas vadītājs	T.Zvaigznons	05.10.1998.

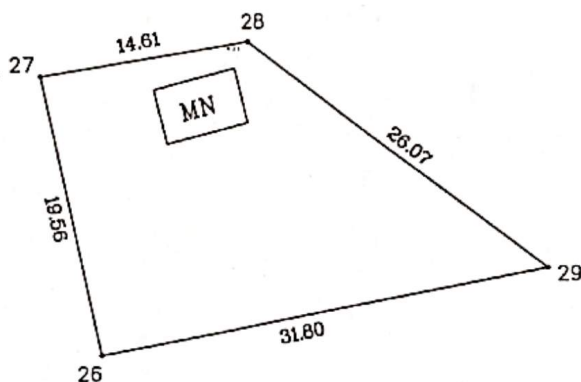
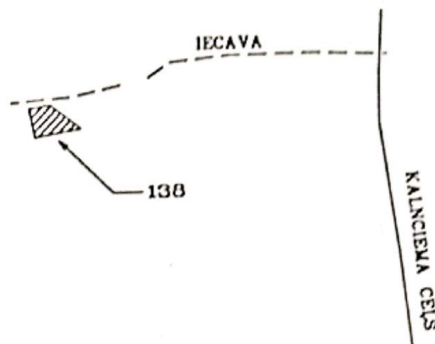


ROBEŽPUNKU KOORDINĀTES L. S-92 TM
MĒROGA KOEFICIENTS 0.9996

N	X	Y
27	282673.65	482578.03
28	282675.79	482592.47
29	282659.95	482613.16
26	282654.47	482581.84

P-448 kv.m

ZEMĒS GABALA IZVIETOJUMA
SHĒMA



Mērogs: 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTA

Jelgavas nodaļas mērniecības birojs

Biroja vad.	<i>A. Vizbule</i>	A. Vizbule	25.08.98
Mērniece	<i>V. Bedinova</i>	V. Bedinova	10.07.98



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
09000130138	Kalnciema ceļš 109	0.0448 ha	4638	-	Jelgava

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
09000130138	1/1	Kalnciema ceļš 109A, Jelgava, LV-3002
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0448
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	119	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	215	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
09000130138005	1/1	Kalnciema ceļš 109A, Jelgava, LV-3002
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		14.3
Nosaukums:		Hlorētava
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:		12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:		-
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):		-
Ēkas apsekošanas datums:		17.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	534	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1201	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	14.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
09000130138005001	-

Nosaukums:	Hlorētava
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	17.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	534	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1201	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Hlorēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.5	-
2	Hlorēšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	4.8	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	21.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Būvtilpums	-	75.0 kub.m.	-	-
------------	---	-------------	---	---

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	02.03.2022	20/4-22.1	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0448
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0448

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0448	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7311020400	applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija	0.0362	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0015	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0362	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0362	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniece	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Vladislavs Vesperis	10.07.1998

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
---------------------	---	--------

09000130138005	1/1	Kalnciema ceļš 109A, Jelgava, LV-3002
----------------	-----	---------------------------------------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	14.3
Nosaukums:	Hlorētava
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	-
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	17.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	534	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1201	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	14.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	14.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	14.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
09000130138005001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	21.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	75.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	02.03.2022	20/4-22.1	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	-

Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-
Jumta segums	Azbestcements loksnes	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	10.08.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	05.10.1998	-	VZD Jelgavas nodaļas Mērniecības birojs
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	22.05.1997	7/31	Jelgavas Domes sēdes protokola izraksts

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.