Nekustamā īpašuma –
zemes gabala

Jelgavas novada Lielplatones pagastā, "Piedrusti"



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 3. jūlijs

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 novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jelgavas novada Lielplatones pagastā, "Piedrusti", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - zemes gabala (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*5460 003 0016*	Lielplatones pagasta ZG nodalījums:	*100000658336*
Zemes gabala kad.apz.:		*5460 003 0066*	
Zemes platība:		*4 900 m²*	
Piezīmes:	*Objekta apskates laikā uz zemes gabala tika konstatētas būves, kas nav reģistrētas ne zemesgrāmatas nodalījumā, ne Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datos. Saskaņā ar pasūtītāja darba uzdevumu, minētās būves šajā vērtēšanas pārskatā netiek vērtētas un netiek iekļautas Objekta tirgus vērtības aprēķinā.* *Pasūtītājs informēja vērtētāju, ka minētās būves uz zemes gabala izvietotas, pamatojoties uz spēkā esošu zemes nomas līgumu, kurā paredzētas nomnieka tiesības nomas līguma darbības laikā izvietot mazēkas. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, nomas līgums ir spēkā līdz 2026. gada 31. decembrim.* *Nosakot īpašuma tirgus vērtību, vērtētājs nav ņēmis vērā minētā nomas līguma ietekmi, jo līdz tā termiņa beigām atlicis salīdzinoši īss laika periods un vērtētāju rīcībā nav informācijas par apstākļiem, kas liecinātu, ka līgums varētu radīt būtisku ietekmi uz tirgus vērtību.*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Jelgavas novada pašvaldība*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	*Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodalījumu.* - *Nav zināmi.* *Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:* - *no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskās ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0,3819 ha;* - *applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija - 0,0769 ha;* - *ūdensnotekas (ūdensteces regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0,0375 ha;* - *dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,0769 ha;* - *pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0,0769 ha.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*03.07.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Īpašumu apskatīja:	*Marika Galvanovska*	Vērtētājas tel.nr.	*29644269*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates datumā – 2026. gada 3. jūlijā, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju šajā datumā.

Apskates laikā uz zemes gabala tika konstatētas būves, taču tās vērtējuma ietvaros netiek vērtētas un Objekta tirgus vērtības aprēķinā netiek iekļautas, jo saskaņā ar pasūtītāja noteikto darba uzdevumu vērtējums sagatavojams, neuzrādot uz zemes gabala esošo būves. Vērtējums paredzēts īpašuma pārdošanai izsolē.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 3. jūlijā ir
4 300 EUR (četri tūkstoši trīs simti eiro).

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

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 RAKSTUROJUMS 5

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA 6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA 7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI 8

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 10

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 11

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 12
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU 12

4. SLĒDZIENS 15

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 16

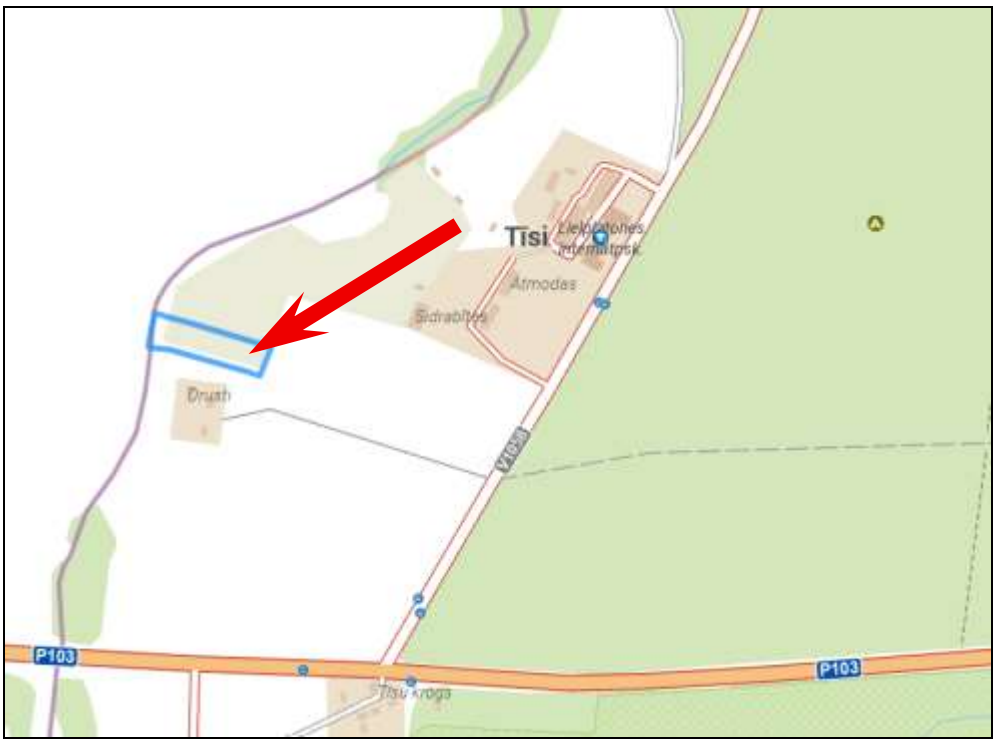
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

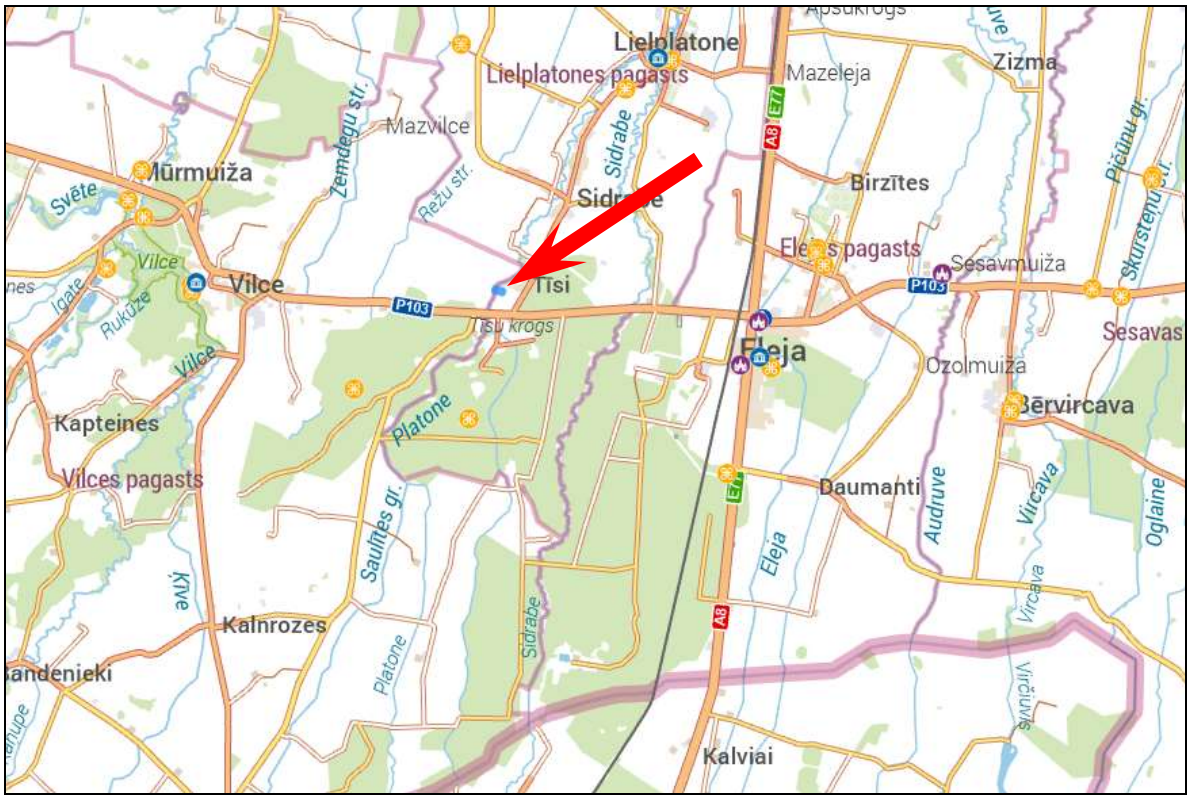
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka - 1 lapa;
2. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 3 lapas;
3. pielikums Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni - 6 lapas;
4. pielikums Jelgavas novada domes lēmums - 2 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: balticmaps.eu

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Lielplatones pagastā, netālu no Tīsiem, valsts vietējā autoceļa V1058 un valsts reģionālā autoceļa P103 Dobele-Bauska tuvumā. Apkārtējo teritoriju galvenokārt veido lauksaimniecības zemes un mežu teritorijas. Kopumā apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē vērtējams kā zems. Attālums līdz Elejas ciemam ir aptuveni 5 km, savukārt līdz Jelgavas pilsētas centram apmēram 30 km.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Piekļuve zemes gabalam ar autotransportu iespējama pa citām personām piederošu īpašumu. Līdz zemes gabalam iespējams piebraukt pa brauktuvi ar zemes segumu, attālums līdz asfaltētam valsts autoceļam ir aptuveni 300 m.

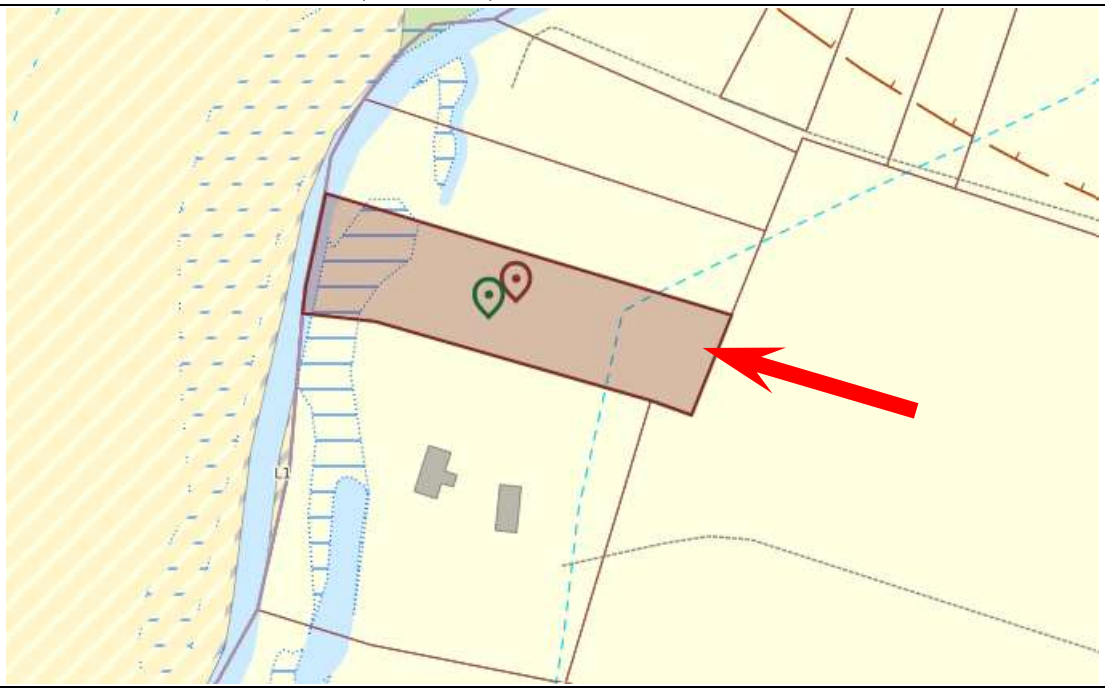
Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Sabiedriskā transporta pieturvieta "Tīsi" atrodas aptuveni 0,7 km attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, kā arī citas darījumu un pakalpojumu iestādes izvietotas aptuveni 5 – 30 km attālumā. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	4 900 m^2;
forma:	tuva trapecei;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	zālājs, daži koki un krūmi;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolatvija.lv

Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas *Lauksaimniecības teritorijā.*

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI








2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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 īpašuma 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 īpašuma 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 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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju 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. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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 īpašuma 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, 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 īpašuma 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 vērtējamo īpašumu 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 *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 zemesgabals izmantošana lauksaimniecībai ar apbūves iespējām nākotnē.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma 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.

Pasaules ekonomikas attīstību 2025.–2026. gadā turpina ietekmēt paaugstināta ģeopolitiskā un ekonomiskās politikas nenoteiktība. Būtiskākie riska faktori ir Krievijas karš Ukrainā, konflikti Tuvajos Austrumos, iespējamie starptautiskās tirdzniecības ierobežojumi un tarifu politikas pārmaiņas, kā arī energoresursu cenu svārstības. Šie apstākļi saglabā nenoteiktību attiecībā uz inflācijas turpmāko dinamiku, investīciju aktivitāti un ekonomikas izaugsmes tempu Eiropā. Latvijas Bankas apskatā norādīts, ka ekonomikas un tirdzniecības politikas nenoteiktība saglabājas ļoti augsta, tādēļ arī turpmāk globālās ekonomikas attīstība būs cieši saistīta ar ģeopolitisko notikumu virzību.



Latvijas tautsaimniecībā pēc vājas ekonomiskās aktivitātes 2023.–2024. gadā 2025. gadā bija vērojama izaugsmes atjaunošanās. Iekšzemes kopprodukts 2025. gadā pieauga par 2,1%, un izaugsmi galvenokārt veicināja investīciju aktivitātes palielināšanās, kā arī būvniecības un vairāku pakalpojumu nozaru attīstība. Vienlaikus privātā patēriņa pieaugums saglabājās salīdzinoši mērens, bet ārējās tirdzniecības devums bija ierobežots. Latvijas Bankas prognozes paredz ekonomiskās izaugsmes turpināšanos – IKP pieaugumu par 2,8% 2026. gadā, 2,9% 2027. gadā un 3,2% 2028. gadā.

Neraugoties uz ekonomikas izaugsmes atjaunošanos, inflācijas spiediens saglabājas. Latvijas Bankas prognozēs patēriņa cenu pieaugums 2026. gadā tiek lēsts 3,2% apmērā, 2027. gadā – 2,9%, savukārt 2028. gadā – 3,6%. Vienlaikus darba tirgus saglabājas samērā stabils – prognozēts pakāpenisks bezdarba līmeņa samazinājums no 6,9% 2025. gadā līdz 6,2% 2028. gadā, bet nominālās darba samaksas pieaugums saglabāsies augsts. Pieaugošie iedzīvotāju ienākumi un ekonomiskās aktivitātes atjaunošanās var veicināt patēriņu un pieprasījumu pēc nekustamā īpašuma, tomēr pircēju un investoru rīcību joprojām ietekmē piesardzība, finansējuma izmaksas un ģeopolitiskā nenoteiktība.

Kopumā tuvākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgū sagaidāma pakāpeniska aktivitātes stabilizēšanās un atsevišķos segmentos arī pieprasījuma pieaugums, ko var veicināt ekonomikas izaugsme, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās un investīciju aktivitāte. Vienlaikus būtisku strauju tirgus kāpumu ierobežojoši faktori saglabājas – salīdzinoši augstas būvniecības un darbaspēka izmaksas, demogrāfiskās tendences, reģionālās atšķirības un ārējās ekonomiskās vides nenoteiktība. Tādēļ sagaidāms, ka nekustamā īpašuma tirgus attīstība būs nevienmērīga: pieprasījums un cenu noturība būs augstāka ekonomiski aktīvākajās teritorijās un īpašumiem ar labu atrašanās vietu, infrastruktūru un izmantošanas iespējām, savukārt mazāk likvīdos segmentos un attālākās teritorijās tirgus aktivitāte var saglabāties ierobežota.

Analizējot informāciju par pēdējā gada laikā Jelgavas novadā notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem 3 000 - 6 000 m² platībā, tika konstatēti 19 pārdošanas darījumi. Darījumu cenas bija robežās no 500 EUR līdz 65 000 EUR jeb no 0,1 EUR/m² līdz 11 EUR/m². Konstatētais plašais cenu diapazons liecina par būtiskām zemes gabalu vērtības atšķirībām, ko ietekmē vairāki faktori, tostarp atrašanās vieta, atļautā izmantošana, piekļuves iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, zemes gabala konfigurācija, apbūves iespējas un citi konkrētā īpašuma raksturlielumi.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- zemes gabals atrodas Lielplatones pagastā;
- ainaviska vide.

Negatīvie:
- piebraucamais ceļš bez cietā seguma.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS 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 – 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem Lielplatones un apkārtējos pagastos. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabalu *Mazulīši, Vilces pagasts, Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 6 300 m^2. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. Īpašums pārdots 09.2025. par 4 586 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5490 001 0255



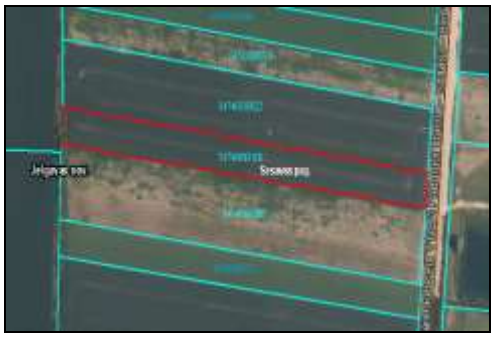
Zemes gabalu *Sietiņi, Lielplatones pag., Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 5 902 m^2. Zemes gabals atrodas savrupmājas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 01.2025. par 6 100 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5460 001 0400.



Zemes gabalu *Vasarāji, Sesavas pag., Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 5 500 m^2. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašums pārdots 09.2025. par 6 300 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5474 009 0107.



Zemes gabalu *Kalna Stari, Vilces pag, Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 5 916 m^2. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. Īpašums pārdots 07.2025. par 7 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr.
5490 002 0109.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**		**Salīdzināmais objekts nr.4**	
	Jelgavas novada Lielplatones pagastā, "Piedrusti"	Mazulīši, Vilces pagasts, Jelgavas nov.		Sietiņi, Lielplatones pag., Jelgavas nov.		Vasarāji, Sesavas pag., Jelgavas nov.		Kalna Stari, Vilces pag, Jelgavas nov..	
Zemes gabala platība, m²	4900	6300		5902		5500		5,916	
Pārdevuma cena, EUR		4586		6100		6300		7,000	
Darījuma laiks		09.2025.		01.2025.		09.2025.		07.2025.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		0.7		1.0		1.1		1.18	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.73		EUR 1.03		EUR 1.15		EUR 1.18	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.7		EUR 1.0		EUR 1.1		EUR 1.18	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.73		EUR 1.03		EUR 1.15		EUR 1.18	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0.73		EUR 1.03		EUR 1.15		EUR 1.18	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	labāk	-20%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	labāki	-10%	labāki	-10%	labāki	-15%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- KOPĀ funkcionālie parametri:		0%		-30%		-5%	-15%
		EUR 0.73		EUR 0.72		EUR 1.09	EUR 1.01
Pārrēķinu koeficients		0%		-30%		-5%	-15%
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.00		-EUR 0.31		-EUR 0.06	-EUR 0.18
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 0.73		EUR 0.72		EUR 1.09	EUR 1.01
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		4586		4270		5985	EUR 5,950
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		0.7		0.7		1.1	1.01
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25	0.25
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā cena		**0.89**					
Zemes gabala tirgus vērtība		**EUR 4 343**					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 4 343 jeb noapļojot **EUR 4 300**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala "Piedrusti", Lielplatones pagasts, Jelgavas novads, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 3. jūlijā ir
4 300 EUR (četri tūkstoši trīs simti eiro).

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

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

(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI 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 īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma 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 īpašuma tirgus vērtību, 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 novērtējamo īpašumu, 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 pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu 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 īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)