Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemes gabala

Jelgavas novada Svētes pagastā, "Ērmiķi"





novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 28. 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 – apbūvēta zemes gabala
Jelgavas novada Svētes pagastā, "Ērmiķi", novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*5482 003 0170*	Svētes pagasta ZG nodalījums:	*100000954448*
Zemes kad. apz.:	*5482 003 0507*		
Zemes platība:	*1,81 ha*	Citi būtiski apstākļi:	*Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, uz zemes gabala atrodas nenoskaidrotas piederības ēka.*
Piekļūšana:	*Piekļuve Objektam ir nodrošināta no grants seguma pašvaldības ceļa.*		
Zonējums:	*Saskaņā ar teritorijas plānojumu īpašums atrodas Lauksaimniecības un Meža teritorijā.*		
Piezīmes:	*Saskaņā ar Jelgavas domes 2026. gada 27. maija lēmumu:* - *uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja, kas atbilstoši Civillikuma 968. pantam un likuma "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937. gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību" 14. panta ceturtajai daļai ir uzskatāma par zemes īpašnieka īpašumu;* - *nekustamo īpašumu paredzēts atsavināt, pārdodot to izsolē.* *Saskaņā ar Jelgavas novada Būvvaldes atzinumu par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2025-606, dzīvojamā māja "Ērmiķi" Svētes pagastā un tās palīgēkas ir morāli un fiziski nolietojušās. Ēku atjaunošana nav ekonomiski pamatota, tādēļ tās ieteicams nojaukt, savukārt īrniekiem – ierādīt citas dzīvojamās telpas.*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Jelgavas novada pašvaldība*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	***Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētie apgrūtinājumi:*** - *1.1. Atzīme – uz zemes vienības atrodas nenoskaidrotas piederības ēka.* ***VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:*** - *Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 0,1134 ha;* - *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos — 0,2688 ha;* - *Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 0,1134 ha;* - *Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 0,2688 ha.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*28.07.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Netika nodrošināta iekļūšana ēkas iekštelpās.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates datumā – 2026. gada 28. jūlijā, ņemot vērā attiecīgajā datumā pastāvošo situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Vērtējums paredzēts Objekta atsavināšanai, pārdodot to izsolē.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu, vai tiesvedības vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja piekrišanas. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atzinumu izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

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 28. jūlijā ir
16 600 EUR (sešpadsmit tūkstoši seši 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

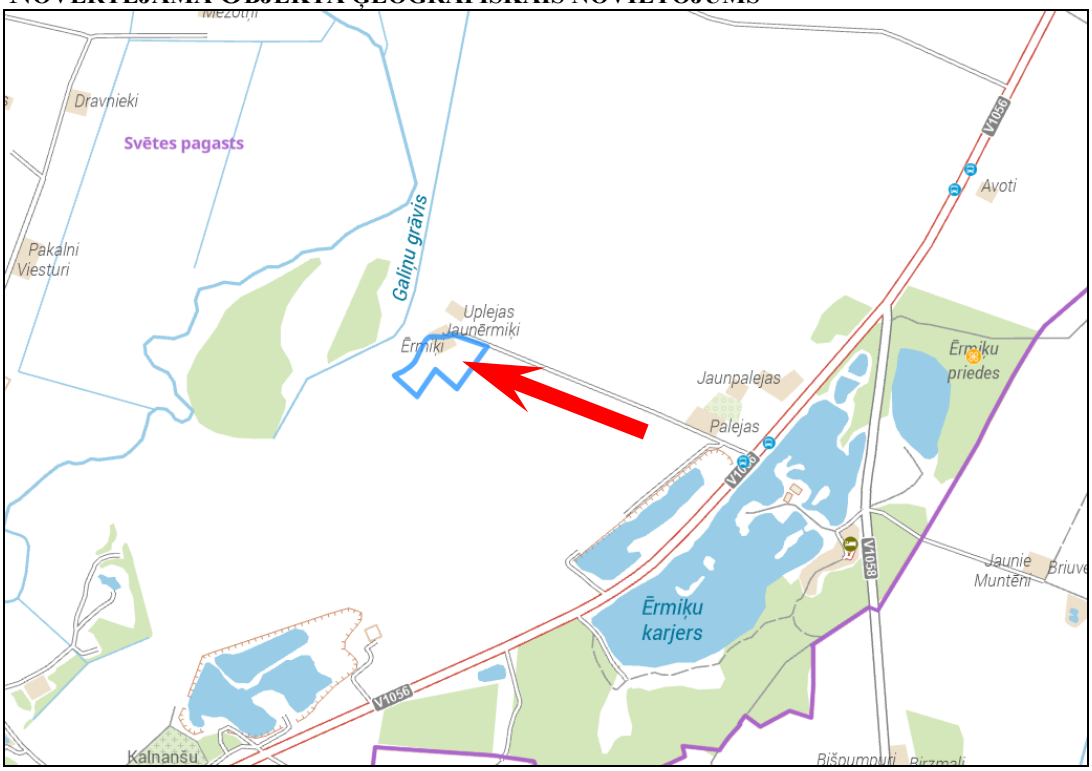
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 17

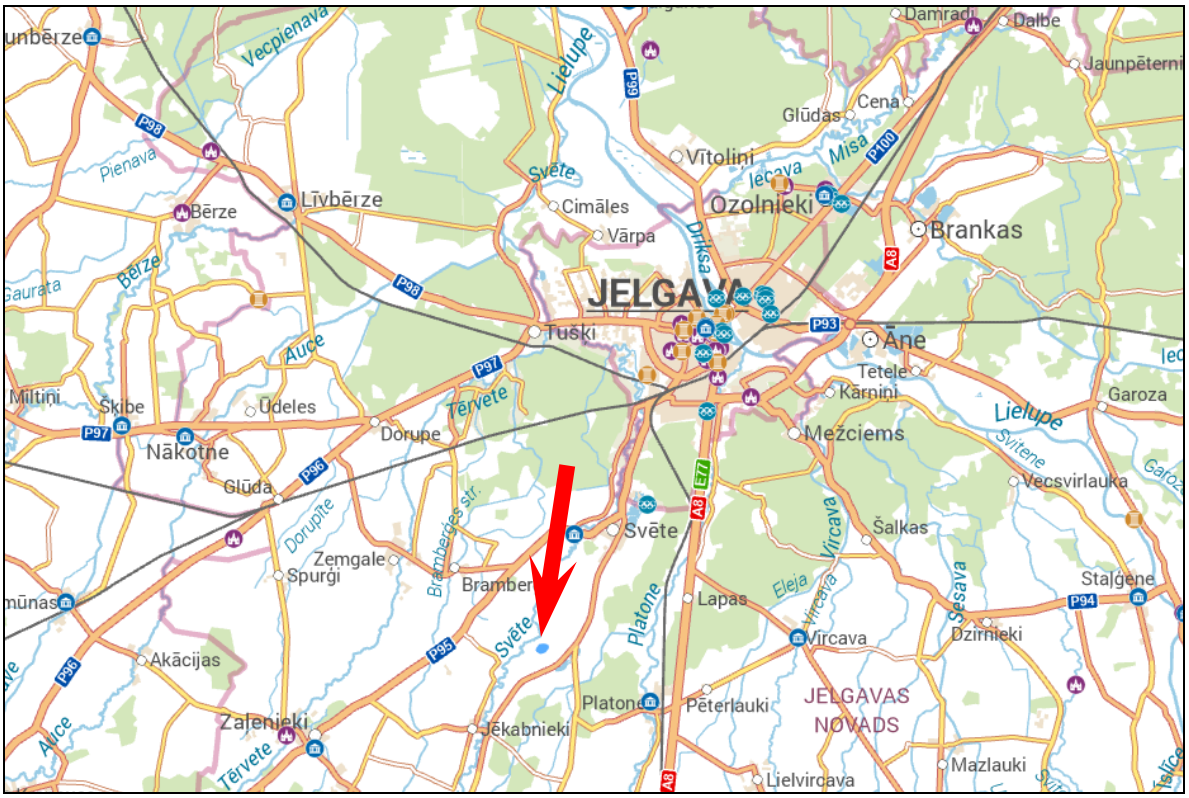
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka - 1 lapa;
2. pielikums Zemes robežu plāns - 2 lapas;
3. pielikums Situācijas plāns - 2 lapas;
4. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 4 lapas;
5. pielikums Jelgavas novada domes lēmums - 2 lapas;
6. pielikums Jelgavas novada Būvvaldes atzinums - 7 lapas;
7. 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 Svētes pagastā, aptuveni 800 m attālumā no Ērmiķu karjeriem un valsts vietējā autoceļa V1056 Svēte–Augstkalne. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 15 km.

Apkārtējo teritoriju pārsvarā veido lauksaimniecības zemes un dzīvojamā apbūve. Apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē vērtējams kā zems, teritorija ir blīvi apzaļumota.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Apkārtnē esošās dzīvojamās mājas kopumā ir labā tehniskā stāvoklī. Piekļuve Objektam iespējama pa pašvaldības ceļu ar grants segumu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība kopumā vērtējama kā apmierinoša. Sabiedriskā transporta pieturvieta "Ērmiķi" atrodas aptuveni 0,8 km attālumā. Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, kā arī citas iestādes – atrodas aptuveni 4–16 km attālumā. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

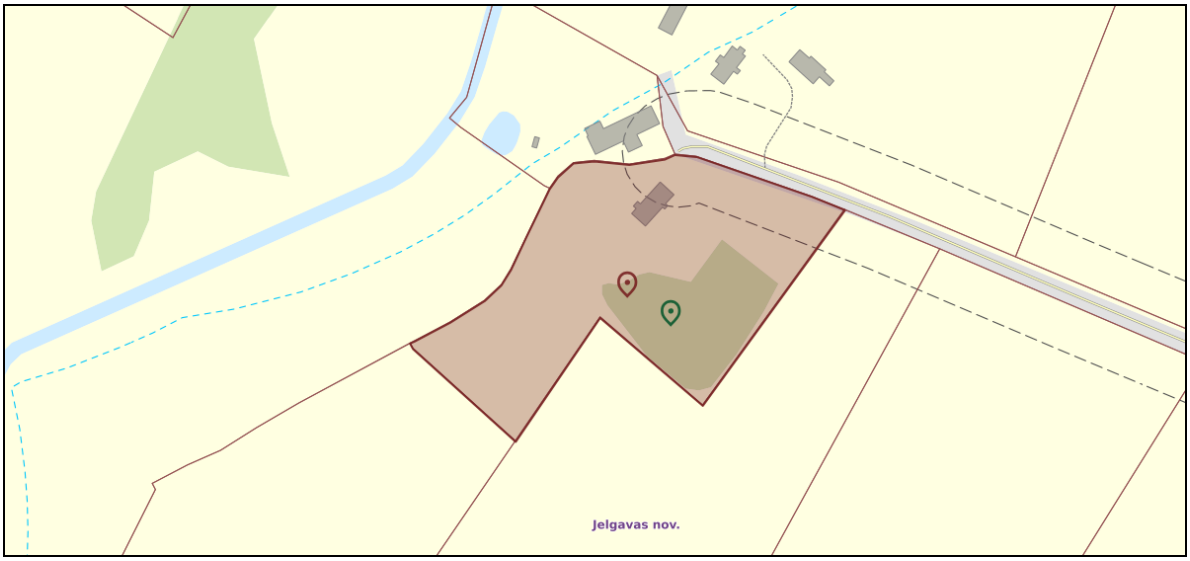
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	1,81 ha;
forma:	L-veida;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	zālājs, koki un krūmi;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;
inženiertīkli:	elektroapgāde.



Avots:kadastrs.lv

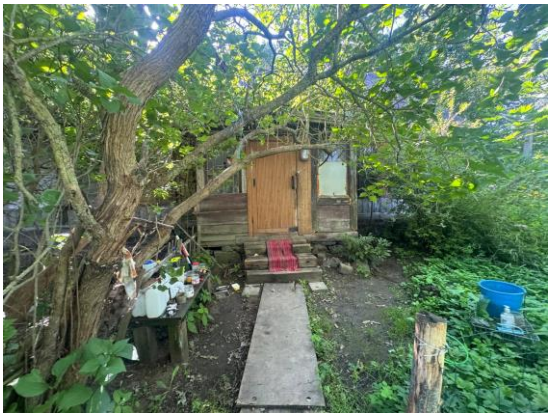
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Lauksaimniecības un meža 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.

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 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 situāciju nekustamā īpašuma tirgū, vērtētāji secina, ka tā labākais izmantošanas veids ir zemes gabala izmantošana saskaņā teritorijas plānojumu.

Ņemot vērā Objekta sastāvu un tirgus dalībnieku iespējamo rīcību, īpašums vērtēts kā vienots apbūvēts zemes gabals, piemērojot tirgus pieeju. Par salīdzināmiem objektiem izvēlēti darījumi ar līdzīga izmantošanas veida zemes gabaliem, uz kuriem atrodas pēc vecuma, konstrukciju veida un tehniskā stāvokļa salīdzināmas dzīvojamās ēkas. Aprēķinos izmantota salīdzināšanas vienība EUR/ha zemes platības. Tādējādi esošās apbūves tehniskā stāvokļa, ierobežoto izmantošanas iespēju un ar tās turpmāko uzturēšanu vai sakārtošanu saistīto risku ietekme tiek ievērtēta salīdzināmo darījumu atlasē un piemērotajās korekcijās. Atsevišķs būves nojaukšanas izmaksu atskaitījums netiek piemērots.

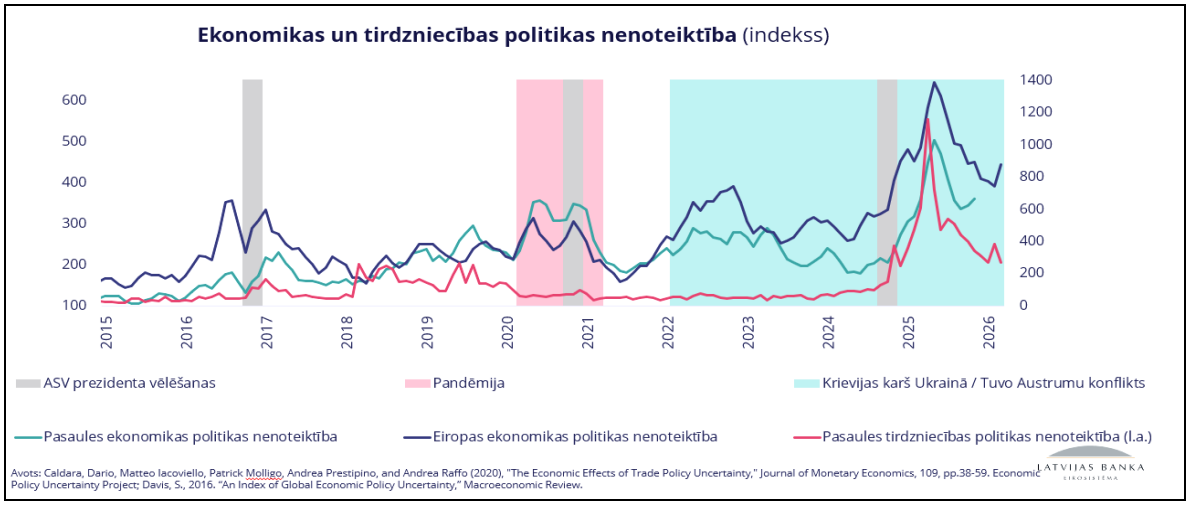
Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: 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" 25 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.

Pašreizējā nekustamo īpašumu tirgus situācija liecina, ka lielākais pieprasījums un darījumu aktivitāte zemes tirgū joprojām vērojama apbūves zemju segmentā Pierīgā un lielāko pilsētu tuvumā.

Analizējot informāciju par pēdējā gada laikā Jelgavas novadā notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem lauksaimniecības zemes gabaliem 1 – 4 ha platībā, tika konstatēti 5 pārdošanas darījumi. Darījumu cenas bija robežās no 5 200 EUR līdz 9 500 EUR jeb no 3 250 EUR/ha līdz 5 938 EUR/ha. 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 Svētes pagastā;
- samērā netālu pieejama sabiedriskā infrastruktūra;
- neliels attālums līdz Jelgavas pilsētas centram.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas dzīvojamā māja, kas ir morāli un fiziski nolietojusies.

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 daļas pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem līdzvērtīgos apvidos. Uz visiem salīdzināšanai izmantotajiem zemes gabaliem atrodas līdzīga rakstura apbūve, jauna celtniecība dažādu apstākļu ir maz iespējama.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem objektiem. 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:

Apbūvēts zemes gabals *Muciņas, Zemītes pag., Tukuma nov.* Zemes gabala platība 2,4 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 31. Uz zemes gabala atrodas 1923. gada koka karkasa dzīvojama māja ar kopējo platību 254,9 m^2 un kūts ar kopējo platību 108,6 m^2. Īpašums pārdots 02.2026. par 22 000 EUR.



Īpašuma kadastra nr.
9094 003 0166.

Apbūvēts zemes gabals *Jaunkrūmiņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.* Zemes gabala platība 1,083 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 45. Uz zemes gabala atrodas 1931. gada koka karkasa dzīvojama māja ar kopējo platību 112,6 m^2 un pagrabs ar kopējo platību 11,9 m^2. Īpašums pārdots 07.2025. par 10 000 EUR.



Īpašuma kadastra nr.
5486 007 0027.

Apbūvēts zemes gabals *Putniņi, Bārbeles pag., Bauskas nov.* Zemes gabala platība 1,2 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 35. Uz zemes gabala atrodas 1925. gada koka karkasa dzīvojama māja ar kopējo platību 135,7 m^2, saimniecības ēka ar kopējo platību 129,5 m^2 un pagrabs ar kopējo platību 17,6 m^2. Īpašums pārdots 03.2026. par 15 000 EUR.



Īpašuma kadastra nr.
4044 003 0035.

Apbūvēts zemes gabals *Vecrubas, Rubas pag., Saldus nov.*. Zemes gabala platība 1,69 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 22. Uz zemes gabala atrodas 1900. gada koka karkasa dzīvojama māja ar kopējo platību 136,4 m^2 un palīgēka ar kopējo platību 11,8 m^2. Īpašums pārdots 09.2025. par 16 900 EUR.



Īpašuma kadastra nr.
8482 002 0098.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**	**Salīdzināmais objekts nr.2**	**Salīdzināmais objekts nr.3**	**Salīdzināmais objekts nr.4**
	Jelgavas novada Svētes pagasts, Ērmiķi	Muciņas, Zemītes pag., Tukuma nov.	Jaunkrūmiņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	Putniņi, Bārbeles pag., Bauskas nov.	Vecrubas, Rubas pag., Saldus nov.
Kopējā platība, ha	1.81	2.4	1.083	1.2	1.69
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	**0.53**	**1.60**	**0.83**	**0.70**	**1.4**
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	45	31	45	35	22
Krūmāju platība, ha	0.94	0.00	0.0	0.00	0.07
Zeme zem ēkas ha	0.33	0.5	0.2520	0.1	0.19
Zemes zem ceļiem platība, ha	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00
Dzīvojamās mājas platība, m2	263.8	254.9	112.6	135.7	136.4
Palīgēkas platība, m2	0.0	108.6	11.9	147.1	11.8
Pārdevuma cena, EUR		**22000**	**10000**	**15000**	**16900**
Darījuma laiks		02.2026.	07.2025.	03.2026.	09.2025.
Nosacītā 1 ha cena, EUR		9167	9234	12500	10000
Zemes gabala lietošanas mērķis	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 9,167	EUR 9,234	EUR 12,500	EUR 10,000
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 9,167	EUR 9,234	EUR 12,500	EUR 10,000

3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 9,167		EUR 9,234		EUR 12,500		EUR 10,000	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	sliktāks	10%
		EUR 10,083		EUR 9,234		EUR 13,125		EUR 11,000	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- būvju lielums		sliktāk	5%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- apgrūtinājumi (būves leģitimācija)		labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%
- LIZ kvalitātes novērtējums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-10%		-25%		-10%		-20%
		EUR 9,075.00		EUR 6,925.21		EUR 11,812.50		EUR 8,800.00	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-1%		-25%		-6%		-12%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 92		-EUR 2,308.4		-EUR 688		-EUR 1,200	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 21,780		EUR 7,500		EUR 14,175		EUR 14,872	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		9,075		6,925		11,813		8,800	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m2 vidējā koriģētā cena	**9 153**								
Objekta tirgus vērtība	**16 567**								

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 16 600**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 28. jūlijā ir
16 600 EUR (sešpadsmit tūkstoši seši 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)

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.

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

Pielikumi
(dokumentu kopijas)