



2022.gada 12.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jelgavas pilsētā, Filozofu ielā 74A**  
tirgus vērtību

Latvijas Republikas Veselības ministrija

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 008 0534, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Filozofu ielā 74A**, ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000547303 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534 un kopējo platību 3131 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Pasūtītajam** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai Kredītiestādēs.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Filozofu ielā 74A**, 2022.gada 10.decembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**37 700** (trīsdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti) **eiro.**

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Jelgavas pilsētā, Filozofu ielā 74A.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latvijas Republikas Veselības ministrija.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2022.gada 10.decembrī, īpašums apsekots arī 2022.gada 11.novembrī
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts, Latvijas Republikas Veselības ministrijas, reģistrācijas kods 90001474921. Pamats: 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.297, 2015.gada 15.jūlija Veselības ministrijas uzziņa Nr.01-28/2676.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534 un kopējo platību 3131m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals, kas piemērots publiskai apbūvei.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots publiskai apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000547303 noraksta datorizdruka. Zemes situācijas, apgrūtinājuma plāna kopija.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000547303 III.daļas 1.iedaļā izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem. – 0.0005 ha, - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. – 0.1982 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

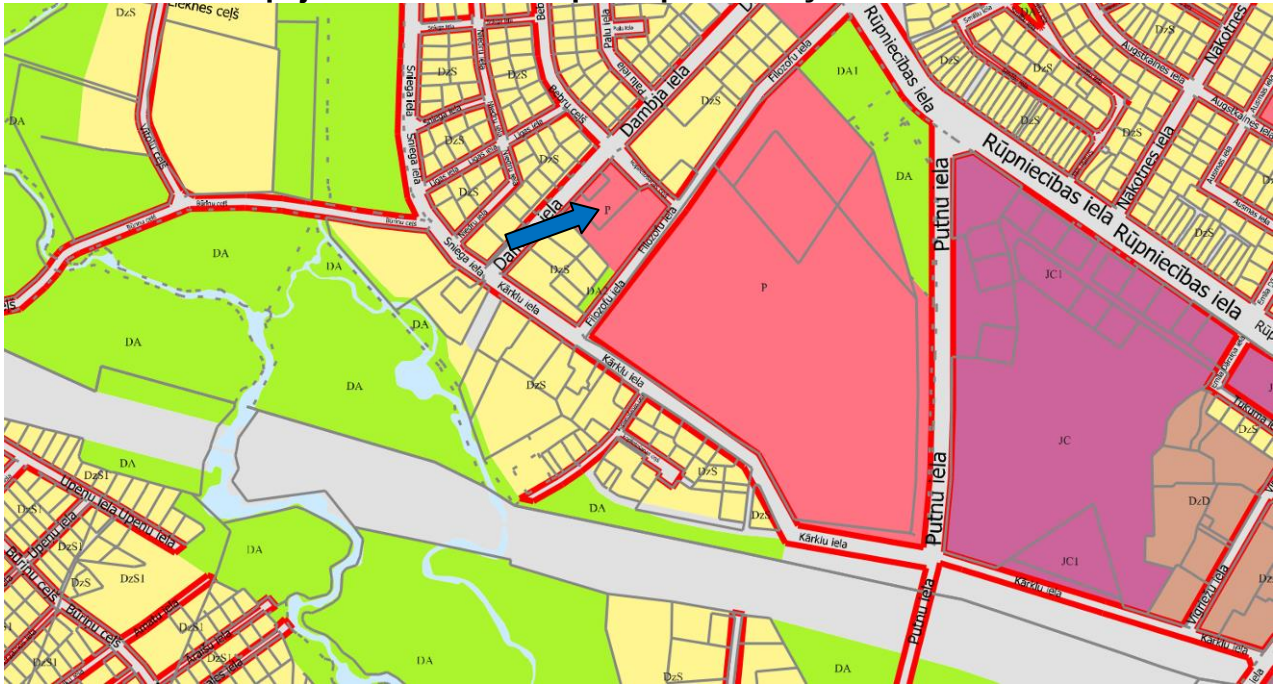
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

### Novietojums














Informācijas avots: [https://balticmaps.eu/lv/c\\_\\_\\_56.637915-23.691930-17/bl\\_\\_\\_cl](https://balticmaps.eu/lv/c___56.637915-23.691930-17/bl___cl)

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana










### Apzīmējumi

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2)
	Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)
	Mežu teritorija (M)
	Čūdeņu teritorija (C)

Informācijas avots: [www.jelgava.lv](http://www.jelgava.lv)

### 3.FOTOATTĒLI

	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534
	
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534	

### Attēli, kas uzņemti 2022.gada 11.novembrī



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534



Filozofu ielas atzars



Filozofu ielas atzars



Dambja iela



Dambja iela



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētā, Ģintermuižas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Filozofu iela, Kārķu iela un Dambja iela.

Līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 2.7 km jeb 3 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Jelgavas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Filozofu ielas, pie zemes gabala. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jelgava" ir aptuveni 3 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jelgavas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0900 008 0534 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 3131 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 0900 008 0534.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam gan pa Dambja ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, gan pa Filozofu ielas atzaru, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar īpašumu ir samērā intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma (daļa zemes gabala atrodas pie Dambja ielas, bet starp daļu zemes gabala un Dambja ielu ir cits īpašums ar adresi Jelgava, Filozofu 74 k-1), tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskai apbūvei.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīga pļava un koku/krūmu audze.

Vērtējamais nekustamais īpašums nav iežogots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienu no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jelgavas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskas apbūves teritorijā.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās mājas, mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, “Ģintermuižas” slimnīcas komplekss, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir publiskai apbūvei piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

FM ir aktualizējusi makroekonomisko rādītāju prognozes 2022.-2025.gadam, mainoties 2023.gada valsts budžeta sagatavošanas grafikam.

Salīdzinājumā ar iepriekšējām, šā gada augusta sākumā izstrādātajām, makroekonomisko rādītāju prognozēm, IKP pieauguma prognoze 2022.gadam ir samazināta par 1,2 procentpunktiem un 2023.gadam - par 1,6 procentpunktiem.

Līdz ar spēcīgo privātā patēriņa atjaunošanos pēc Covid-19 ierobežojumiem un tikai ierobežoto kara ietekmi, ekonomikas izaugsme šā gada pirmajā pusē sasniedza 4,1%, norāda FM. Gada otrajā pusē, augsto cenu un pirkjspējas krituma ietekmē patēriņa pieauguma tempam būtiski mazinoties, kā arī pasliktinoties Latvijas ražotāju situācijai un saglabājoties zemiem investīciju apjomiem, trešajā ceturksnī Latvijas IKP samazinājās par 0,6% un ekonomikas lejupslīde sagaidāma arī gada pēdējā ceturksnī.

Augstās energoresursu cenas, ražošanas izmaksu pieaugums un pieprasījuma vājināšanās ārējos tirgos turpinās negatīvi ietekmēt Latvijas ekonomiku arī 2023.gada pirmajā pusē, bet no gada vidus ekonomikas izaugsme sāks atjaunoties, 2024. un 2025.gadā atkal uzrādot pozitīvu dinamiku un IKP pieaugumam sasniedzot 3%, prognozē FM. Salīdzinot ar augustā izstrādātajām prognozēm, atjaunotajā makroekonomisko rādītāju scenārijā arī nedaudz paaugstināta inflācijas prognoze 2022. un 2023.gadam.

Pēc aktualizētajām prognozēm, patēriņa cenu pieaugums 2022.gadā sasniegs 17,3%, bet 2023.gadā tas samazināsies līdz 8,5%, kas ir attiecīgi par 0,8 un diviem procentpunktiem vairāk nekā tika prognozēts augusta sākumā. Nākamajos divos gados inflācijas spiediens mazināsies, līdz 2025.gadam tai stabilizējoties 2% līmenī.

Darba tirgū Krievijas sākta kara, tirdzniecības ierobežojumu un straujā cenu kāpuma negatīvā ietekme līdz šim gandrīz nav bijusi jūtama un varētu izpausties ar lielāku laika nobīdi nekā prognozēts iepriekš, norāda FM pārstāvji.

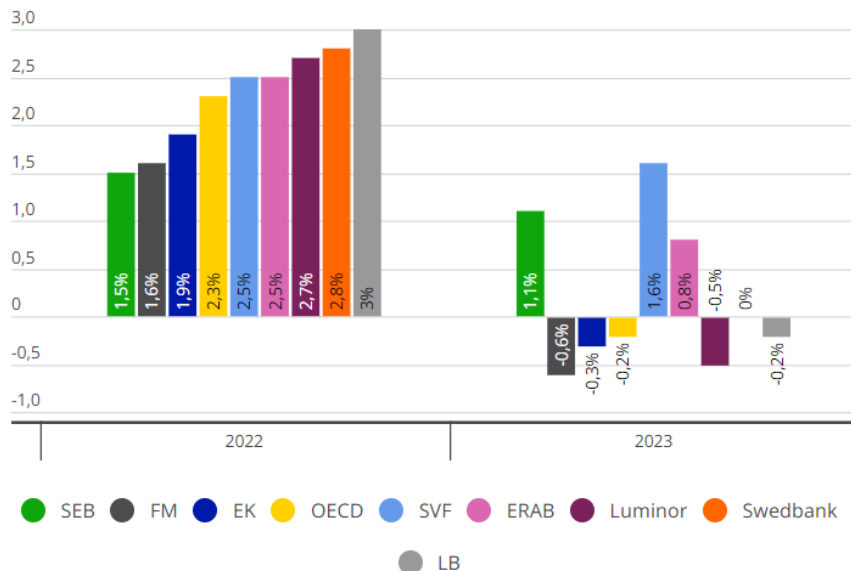
Attiecīgi 2022.gada bezdarba līmeņa prognoze ir samazināta līdz 7% jeb par 0,1 procentpunktu, bet 2023.gadā bezdarba līmenis varētu paaugstināties līdz 7,3%, kas ir par 0,2 procentpunktiem vairāk nekā prognozēts augustā. 2024.gadā gaidāma bezdarba samazināšanās līdz 7%, tomēr tas būtu par 0,3 procentpunktiem augstāks nekā prognozēts augusta sākumā.

Aktualizējot makroekonomisko rādītāju prognozes, FM saglabāja pieņēmumu, ka ģeopolitiskā situācija būtiski nepasliktinās un nenotiek karadarbības tālāka eskalācija, kā arī nav gaidāms tik spēcīgs Covid-19 uzliesmojums, ka būtu nepieciešams noteikt jaunus pulcēšanās, biznesa un citus ierobežojumus.

Vienlaikus FM izvērtēja arī ārējās un iekšējās vides riskus un norāda, ka prognozes joprojām ir izstrādātas ārkārtīgi augstas nenoteiktības apstākļos. Tāpat kā iepriekš, būtiskākie negatīvie riski ir saistīti ar ģeopolitisko situāciju, kā arī ar straujām energoresursu cenu svārstībām un to ierobežoto pieejamību, kas var negatīvāk ietekmēt ekonomikas izaugsmi.

Izstrādājot makroekonomisko rādītāju prognozes, FM ir konsultējusies ar komercbanku ekspertiem, tās ir saskaņotas ar Latvijas Banku un Ekonomikas ministriju, kā arī tās 2.decembrī ir apstiprinājuši Fiskālās disciplīnas padome.

## Latvijas IKP prognozes



Pēdējā gada laikā Jelgavas pilsētā zemesgrāmatā ir reģistrēti 203 reģistrēti darījumi ar zemes gabaliem. Veicot tirgus izpēti vērtējais ir konstatējais, ka ir pieprasījums pēc zemes gabaliem un palielinājusies arī dzīvojamu māju būvniecība, tomēr ļoti svarīgi, lai zemes gabalam būtu vismaz elektrības pieslēgums. Apbūves gabalu cenu diapazons ir ļoti plašs no 5-15 EUR/m<sup>2</sup> par zemes gabaliem bez komunikācijām līdz pat 25 EUR un vairāk par 1 m<sup>2</sup> par zemes gabaliem ar izbūvētām komunikācijām. Darījumi ar publiskai apbūvei paredzētiem zemes gabaliem notiek reti, tomēr vērtējais ir secinājis, ka publiskas apbūves zemes gabalu platībai nav tik būtiska ietekme, kā savrupmāju apbūvei.

### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jelgavas pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Jelgavas pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija			X
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jelgavas pilsētas rajonā un Jelgavas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Jelgavas CB-1373972).** Nekustamā īpašuma Jelgavas pilsētā, Dobeles šosejā sastāvs: publiskai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1278 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2022.gada maijā, pārdošanas cena bija 18 500 EUR jeb 14.48 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2. (Jelgavas CB-1242073).** Nekustamā īpašuma Jelgavas pilsētā, Lapskalna ielā sastāvs: publiskai apbūvei paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2000 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2021.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 30 000 EUR jeb 15 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3.** Nekustamā īpašuma Jelgavas pilsētā, Dambja ielā sastāvs: publiskai apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 6000 m<sup>2</sup>. Īpašums ilgstoši atrodas piedāvājumā, kopš 2022.gada novembra, orientējošā piedāvājuma cena ir 120 000 EUR jeb 20 EUR/m<sup>2</sup>.



### Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	18 500		30 000		120 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.65
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada maijs	1.06	2021.gada jūnijs	1.20	Piedāvājumā kopš 2022.gada novembra	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	19 610		36 000		78 000	

Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	1 278	2 000	6 000			
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	15.34	18.00	13.00			
<b>1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...</b>	Sliktāks	1.05	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00
<b>2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...</b>	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95
<b>3. Piebraukšanas iespējas ...</b>	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
<b>4. Zemes gabala lielums ...</b>	Mazāks	0.93	Mazāks	0.95	Lielāks	1.10
<b>5. Zemes gabala konfigurācija ...</b>	Labāka	0.85	Labāka	0.85	Labāka	0.85
<b>6. Zemes gabala reljefs ...</b>	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
<b>7. Teritorijas labiekārtojums ...</b>	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.90	Līdzīgs	1.00
<b>8. Komunikāciju nodrošinājums ...</b>	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
<b>9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...</b>	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
<b>10. Īpašuma attīstības potenciāls ...</b>	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	12.74	11.70	11.70			
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	12.05					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	3 131					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	37 700					

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0900 008 0534, kas atrodas **Jelgavas pilsētā, Filozofu ielā 74A** un reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000547303, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2022.gada 10.decembrī\* ir

**37 700** (trīsdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

G.Zvirgzdiņš

## 6. PIELIKUMI



## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000547303**

**Kadastra numurs: 09000080534**

**Filozofu iela 74A, Jelgava**

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000080534). <i>Žurn. Nr. 300003918978, lēmums 14.08.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule</i>		0.3131 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Veselības ministrijas, reģistrācijas kods 90001474921, personā. 1.2. Pamats: 2010.gada 31.maija Ministru kabineta rīkojums Nr.297, 2015.gada 15.jūlija Veselības ministrijas uzziņa Nr.01-28/2676. <i>Žurn. Nr. 300003918978, lēmums 14.08.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem.		0.0005 ha
1.2. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās.		0.1982 ha
1.3. Pamats: 2015.gada 15.jūlija Veselības ministrijas uzziņa Nr.01-28/2676. <i>Žurn. Nr. 300003918978, lēmums 14.08.2015., tiesnese Teiksmā Cīrule</i>		

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: Gatis Zvirgzdiņš. Pieprasījums izdarīts 07.12.2022. 9:48:14.

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.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 09000080534  
Adrese: Filozofu iela 74A, Jelgava

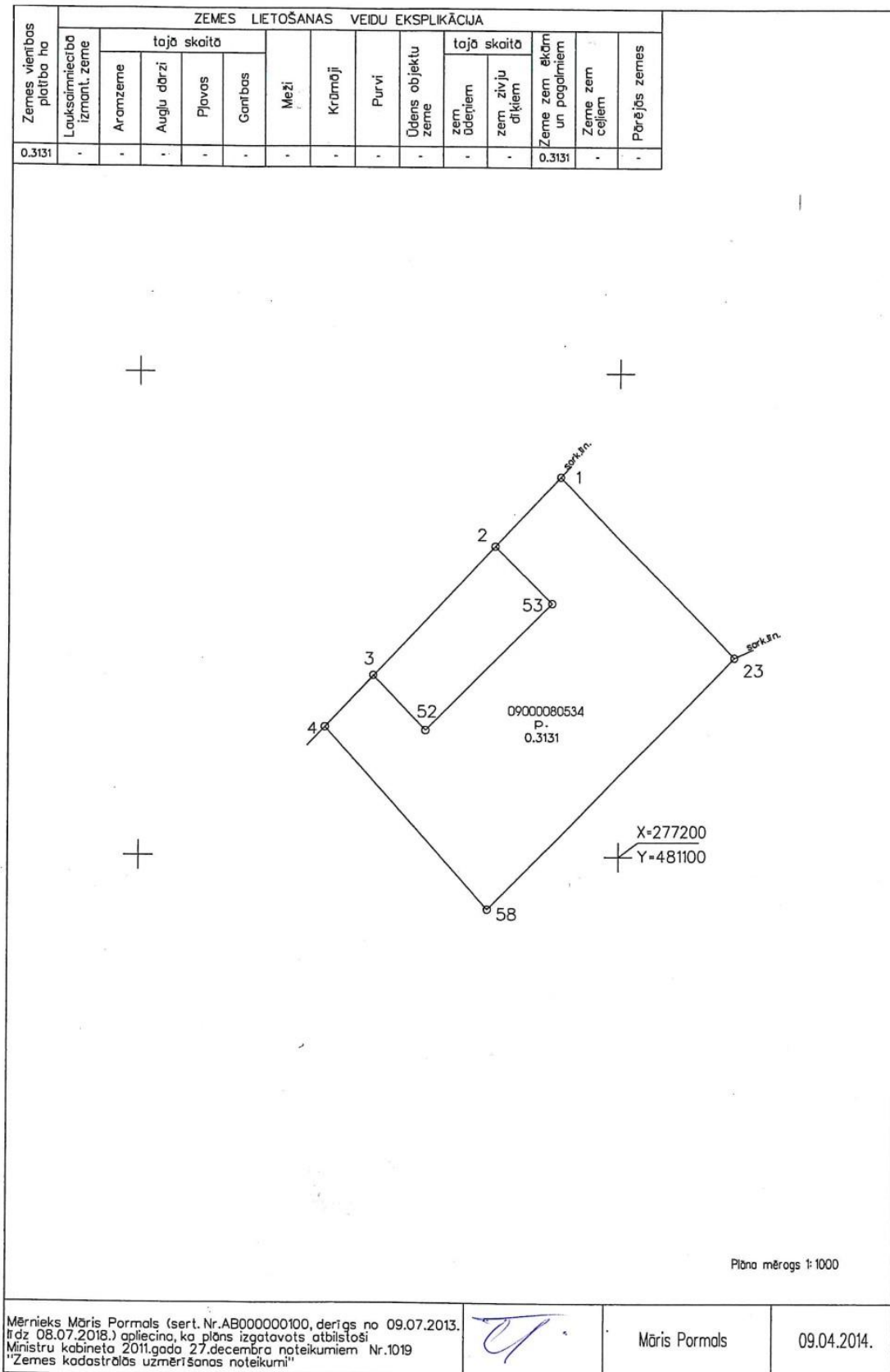
Situācijas elementi uzņemti: 2014.gada 9.aprīlī  
Plāna mērogs 1:1000  
Zemes vienības platība: 0.3131 ha



*Marija Rozentāle*



SIA "Latvijasmernieks.lv" Jelgavas biroja vadītājs		Maksims Pahtusovs	01.10.2014.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Veselības ministrijas p.p.Juris Vickops	01.10.2014.



# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 09000080534

Adrese: Filozofu iela 74A, Jelgava

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312080701 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjeida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megopaskāļiem - 0,0005 ha
2.	7314020102 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekļipilsētās - 0,1982 ha

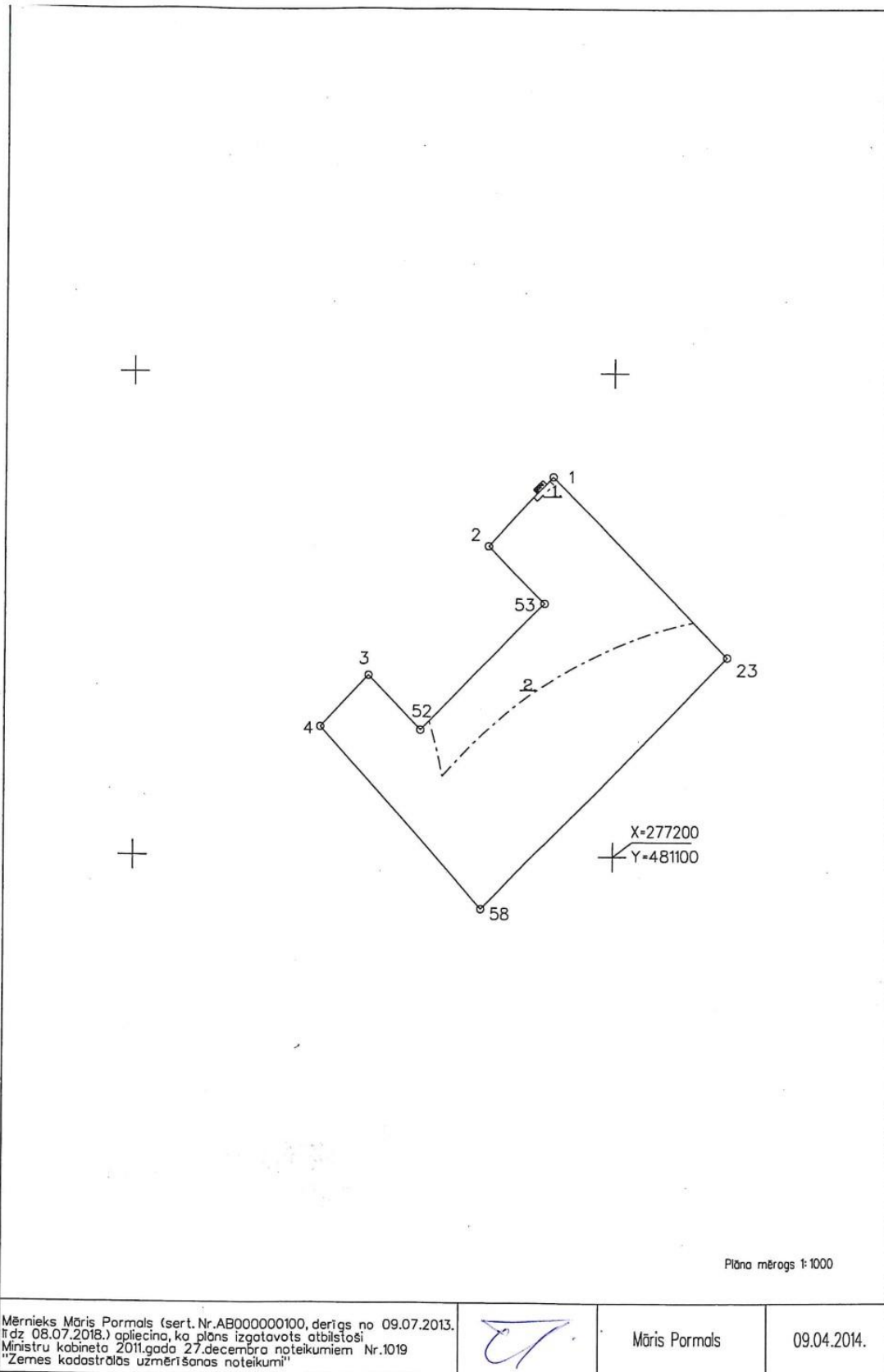
Apgrūtinājumu plāns sagatavots: 2014.gada 9.aprīlī

Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0,3131 ha



Saskaņoja: Jelgavas pilsētas pašvaldības Būvvaldes galvenais ģeodēzists		Valdis Veinbergs	01.10.2014.
SIA "Latvijasmernieks.lv" Jelgavas biroja vadītājs		Maksims Pahtusovs	01.10.2014.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		LR Veselības ministrijas p.p. Juris Vickops	01.10.2014.





# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
LATVIJAS IPĀSUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Arnis Zeilis REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13  
Issued on: 01/06/2011  
Valid until: 31/05/2026

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGOVA

Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA - S3 - 290

**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. **23**

*Arnis Zeilis*

vārds, uzvārds

**150366-11084**

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1997. gada 3. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2018. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2023. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559

