

Nekustamā īpašuma – zemesgabala

**Jelgavas novada
Sesavas pagastā, “Dzērves”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 10. augusts

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada, Sesavas pagastā, “Dzērves”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5474 011 0078	Sesavas pagasta ZG nodalījums:	100000623688
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	5474 011 0638		
Zemes platība:	11.89 ha		
Piezīmes:	<i>Saskaņā ar Jelgavas novada domes 2026. gada 29. jūnija lēmumu īpašums ir iznomāts līdz 2026. gada 31. decembrim. Nosakot Objekta tirgus vērtību, minētā nomas līguma ietekme netika ņemta vērā, jo līdz līguma termiņa beigām ir atlicis salīdzinoši īss laika periods un vērtētāja rīcībā nav informācijas par nomas līguma termiņa iespējamu pagarināšanu vai citiem apstākļiem, kas varētu būtiski ietekmēt zemes tirgus vērtību. Saskaņā ar spēkā esošu Jelgavas novada teritorijas plānojumu, zemesgabals daļēji atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L1) un daļēji Meža teritorijā (M).</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Apgrūtinājumi, atzīmes, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:</i> - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 0.2312 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem — 0.2312 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam — 1.0091 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos — 1.0091 ha.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.08.2026.	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 10. augustā, ņemot vērā nekustamā īpašuma tirgus situāciju šajā datumā. 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 10. augustā ir
98 700 EUR (deviņdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro), tai skaitā:

meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība **9 100 EUR**;
lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **89 600 EUR**.

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

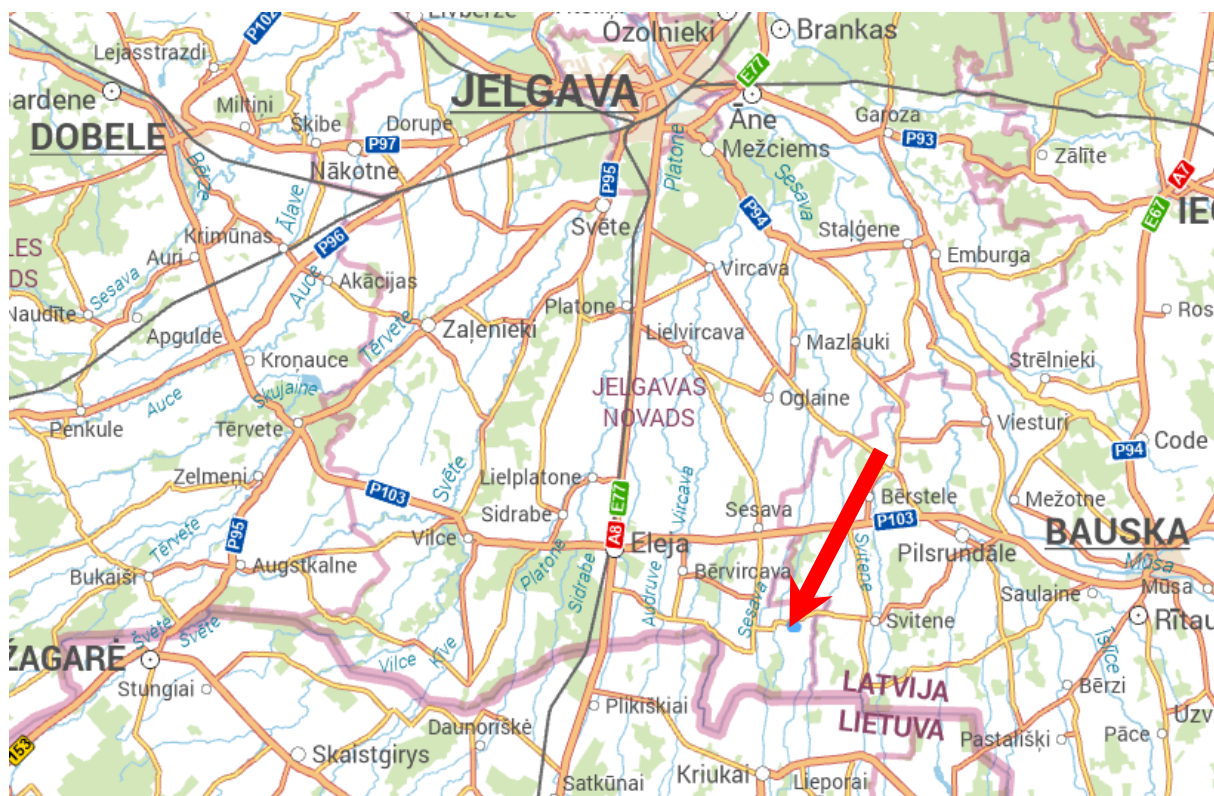
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	14
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE.....	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	16
3.4. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	17
4. SLĒDZIENS	25
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	26
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	27

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājuma plāni	- 6 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 3 lapas;
4. pielikums	Taksācija, nogabalu raksturojošie rādītāji	- 1 lapa;
5. pielikums	Sortimentu periodu plāns	- 2 lapas;
6. pielikums	Finanšu plūsmas plāns	- 4 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 3 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



Avots: www.balticmaps.lv

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Sesavas pagastā, netālu no valsts vietējā autoceļa V1033 Pilsrundāle – Svītene – Klieņi un aptuveni 7 km attālumā no Sesavas ciemata administratīvās robežas. Apkārtējo teritoriju galvenokārt veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes un lauku viensētas. Apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē vērtējams kā zems. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 42 km.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Piekļuve zemes gabalam ir nodrošināta no valsts un pašvaldības ceļa ar grants segums.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Sabiedriskā transporta pieturvietā “Klāvi” atrodas aptuveni 0.7 km attālumā. Ikdienā nepieciešamie tirdzniecības un pakalpojumu objekti ir pieejami Sesavas ciemā, savukārt plašāks sociālās infrastruktūras un pakalpojumu klāsts – Jelgavas pilsētā.

Kopumā vērtējamā īpašuma atrašanās vieta konkrētā tirgus segmenta ietvaros vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

kopējā platība:	11.89 ha
forma:	neregulāra;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	pļava, krūmāji, mežaudze un lauksaimniecības kultūraugu sējums;
nožogojums, labiekārtojums:	teritorija nav nožogota, bez labiekārtojuma;
LIZ balles:	75.

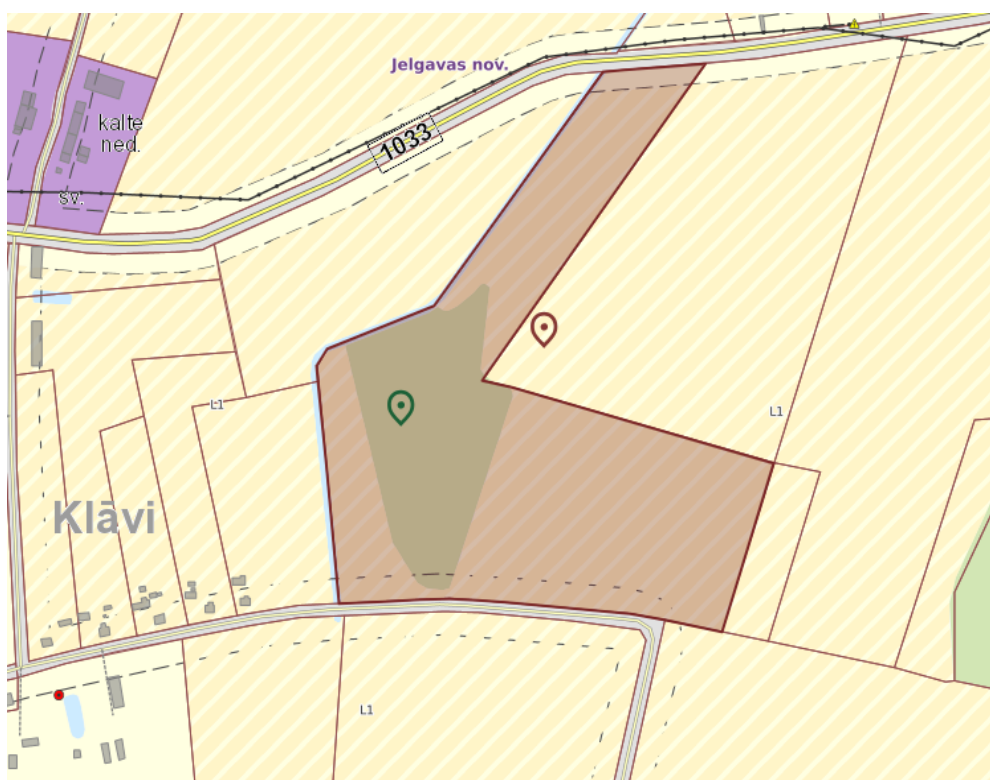
Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem (saskaņā ar VZD datiem):

Zemes lietošanas veids	Platība, ha
Kopējā platība	11.8900
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	8.2800
↳ Aramzeme	8.1200
↳ Augļu dārzi	0.0000
↳ Pļavas	0.1600
↳ Ganības	0.0000
↳ t.sk. meliorēta LIZ	0.0000
Mežu platība	3.0700
↳ Jaunaudzes	0.0000
Krūmāju platība	0.2200
Purvu platība	0.0000
Ūdens objektu zeme	0.3200
↳ Zeme zem ūdeņiem	0.3200
↳ Zeme zem zivju dīķiem	0.0000
Zeme zem ēkām	0.0000
Zeme zem ceļiem	0.0000
Pārējās zemes	0.0000

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*



Avots:kadastrs.lv



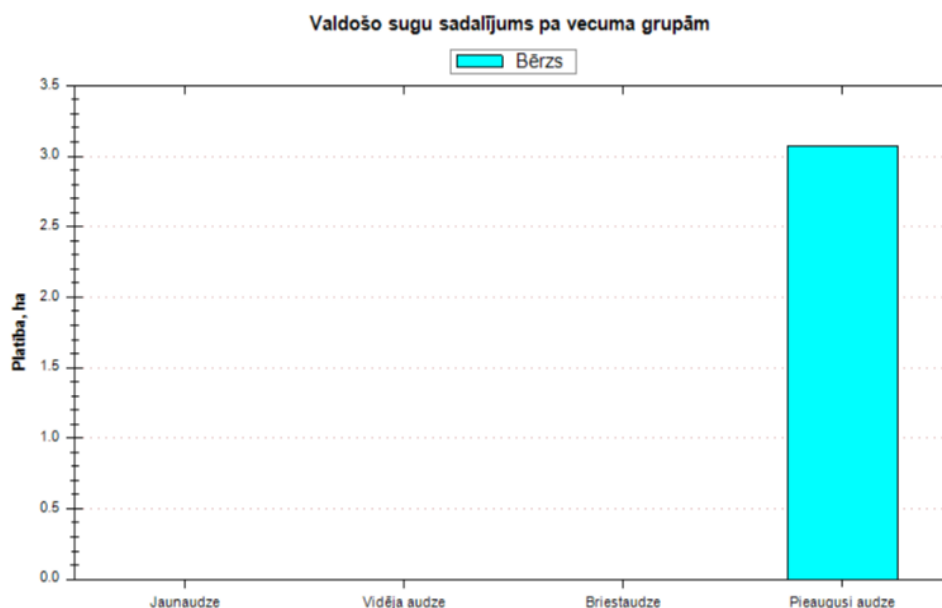
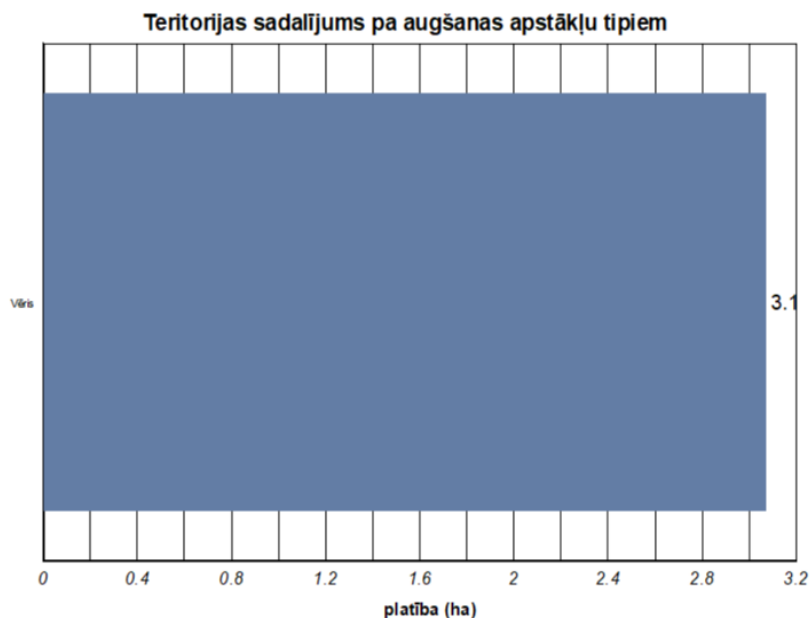
Avots:geolativija.lv

Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas *Lauksaimniecības teritorijā (L1) un Meža teritorijā.*

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

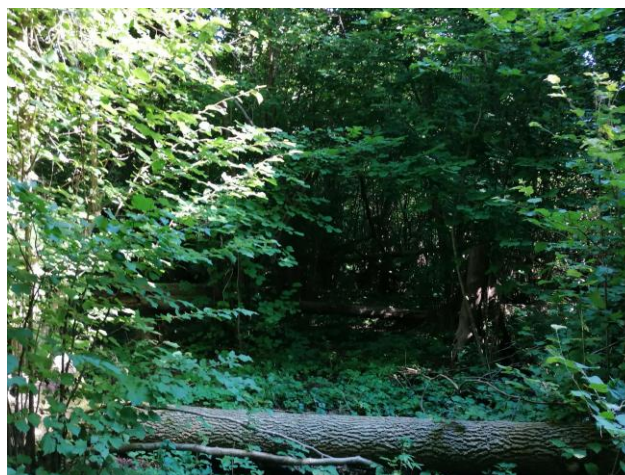
Meža raksturojums zemes vienībai ar kadastra numuru 5474 011 0638.

Mežs aizņem 3,07 ha jeb 26% no kopējās zemes platības. Reljefs ir līdzens. Meža augsnes ir auglīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde ir veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 350 m. Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu veido augstvērtīgās koku sugas bērzs, osis. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audze.



*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze nekustamam īpašumam noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

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 meža zemju (bez mežaudzes) 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 novērtējamā 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 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.

Mežaudzes vērtības noteikšanas metodika.

Mežaudžu vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu (naudas plūsmas diskontēšanas) pieeju. Ienākumu pieeja tiek attiecināta uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu.

Vērtējamā meža vērtība tiek noteikta caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ieņēmumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ieņēmumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad finanšu plūsmas analizē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu, par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteiktā laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.0% un pat vairāk. Valstīs ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties A/S “Latvijas valsts meži” ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, A/S “Latvijas valsts meži” ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas objektam;

Kc – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta, sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes tirgus vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakritības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic vērtēšanas objekta mežaudžu vērtības noteikšana datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas.

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0 €/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemtas iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290 €/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290 €/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150 €/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240 €/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300 €/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.

Ieņēmumi.

Ieņēmumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu piegādes vietas, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā [latvian wood](http://www.latvianwood.lv/) pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

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 esošais - mežsaimniecībā un lauksaimniecībā izmantojamais zemesgabals.

Šīs vērtējuma atskaite 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.

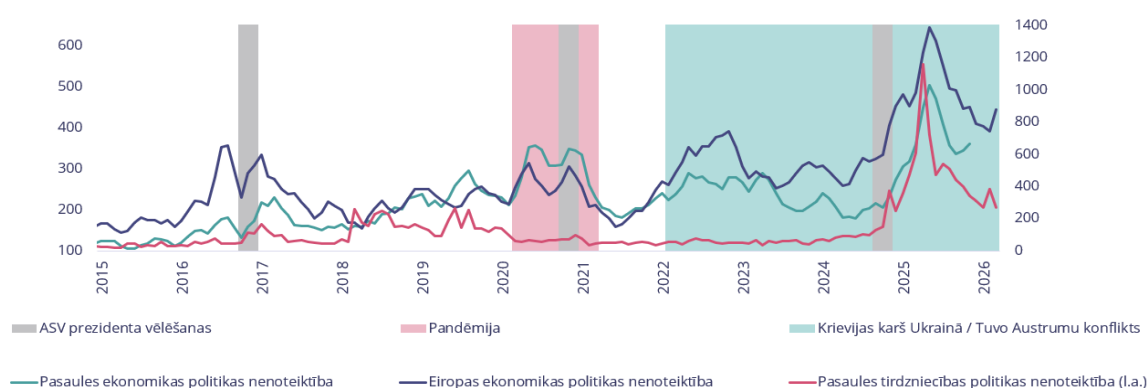
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

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” 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.

Ekonomikas un tirdzniecības politikas nenoteiktība (indekss)



Avots: Caldara, Dario, Matteo Iacoviello, Patrick Molligo, Andrea Prestipino, and Andrea Raffo (2020), "The Economic Effects of Trade Policy Uncertainty," *Journal of Monetary Economics*, 109, pp.38-59; Economic Policy Uncertainty Project; Davis, S., 2016, "An Index of Global Economic Policy Uncertainty," *Macroeconomic Review*.

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.

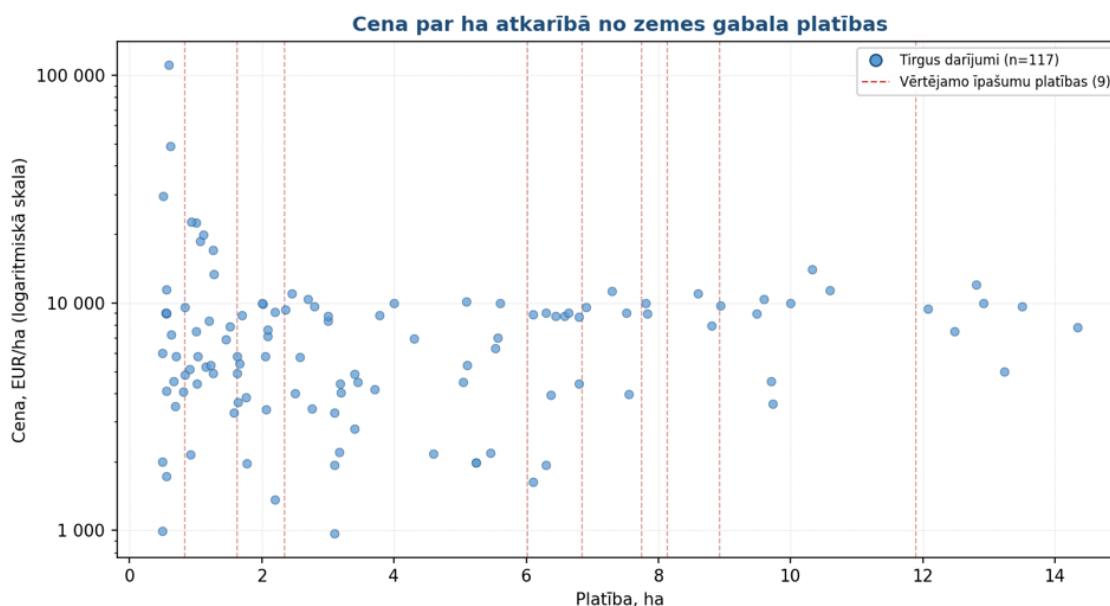
Kopumā tuvākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgū sagaidāma pakāpeniska aktivitātes stabilizēšanās un atsevišķos segmentos arī pieprasījuma pieaugums, ko var veicināt ekonomikas izaugsme, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās un investīciju aktivitāte. Vienlaikus būtisku strauju tirgus kāpumu ierobežojoši 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 likvidos segmentos un attālākās teritorijās tirgus aktivitāte var saglabāties ierobežota.

Analizējot cenubankas.lv datubāzes informāciju, Jelgavas novadā laika periodā no 2025. gada augusta līdz 2026. gada jūnijam tika konstatēti 121 darījums ar lauksaimniecības zemi 0,5–15 ha platībā. No kopējās izlases četri darījumi ar netipiski zemām cenām tika izslēgti kā tirgus situāciju nereprezentējoši, tādējādi turpmākajā analīzē izmantoti 117 darījumi. Konstatētais darījumu skaits liecina par pietiekamu tirgus aktivitāti šajā zemes platību segmentā.

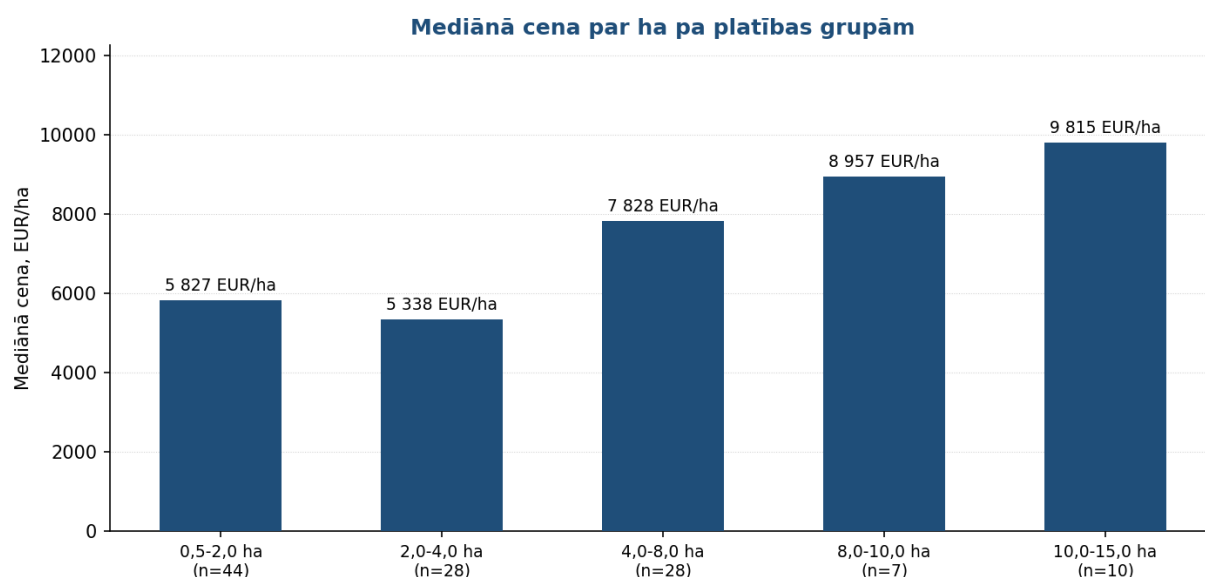
Darījumu cenas būtiski atšķiras atkarībā no zemes gabala platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām, zemes kvalitātes un alternatīvas izmantošanas potenciāla. Zemes gabaliem 0,5–2,0 ha platībā mediānā cena bija 5 827 EUR/ha, savukārt 2,0–4,0 ha platības grupā – 5 338 EUR/ha. Mazo platību segmentā konstatēta vislielākā cenu izkliede, tostarp atsevišķi darījumi par vairāk nekā 20 000 EUR/ha, kas,

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

visticamāk, saistīti ar īpašu atrašanās vietu vai citu, ar lauksaimniecisko izmantošanu tieši nesaistītu potenciālu.



Lielāku lauksaimniecības zemes gabalu segmentā cenu līmenis ir vienmērīgāks. Zemes gabaliem 4,0–8,0 ha platībā mediānā cena bija 7 828 EUR/ha, 8,0–10,0 ha grupā – 8 957 EUR/ha, bet 10,0–15,0 ha grupā – 9 815 EUR/ha. Tas liecina, ka Jelgavas novadā lielāki un kompakti lauksaimniecības zemes masīvi tirgū var sasniegt augstāku cenu par hektāru nekā vidēja izmēra zemes gabali.



Kopumā analizētajā periodā lielākā daļa 4–15 ha lauksaimniecības zemes darījumu notikusi aptuveni 7 000–12 000 EUR/ha robežās. Nosakot konkrētā īpašuma tirgus vērtību, papildus platībai jāņem vērā zemes kvalitātes novērtējums ballēs, zemes gabala forma un viengabalainība, atrašanās vieta, piekļūšanas iespējas, meliorācijas sistēmu stāvoklis, apgrūtinājumi un faktiskā izmantošana.

Vērtēšanas laikā SS.LV portālā Jelgavas novadā tika konstatēti 15 lauksaimniecības zemes un līdzīga izmantošanas veida zemes gabalu pārdošanas piedāvājumi ar platību no aptuveni 0,23 līdz 15,00 ha un kopējo piedāvājuma cenu no 13 000 līdz 197 000 EUR. Analizējot piedāvājumus ar platību no aptuveni 0,75 ha, prasītā cena ir robežās no aptuveni 5 000 līdz 19 600 EUR/ha, vidēji veidojot aptuveni 12 600 EUR/ha, bet mediānā, aptuveni 12 500 EUR/ha.

Zeme mežsaimniecībai.

Nekustamo īpašumu tirgū meža īpašumu sektorā novērojams stabils pieprasījums iegādei. Pieprasījums pēc mežu īpašumu iegādes ir lielāks nekā piedāvājums. Saglabājoties augstai mežu zemes cenai, pircēji joprojām skrupulozāk izvērtē īpašuma atrašanās vietu, platības lielumu, piekļuves iespējas, kā arī meža augšņu mehānisko sastāvu, auglību, nestspēju un uz augsnēm esošo mežaudžu sastāvu, ja platība ir apmežojusies. Lielāka interese ir par meža īpašumiem, kur cērtamie koksnes resursi ir iegūstami uzreiz vai tuvākos 10-20 gados. Mazliet mazāka interese ir par meža īpašumiem, kur dominē jaunaudzes vai vidēja vecuma mežaudzes. Mežaudzes, kur cērtamie

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

koksnes resursi ir pieejami uzreiz vai tuvākajā laikā, vairāk interesē vietējiem uzņēmumiem, kur sīvas konkurences rezultātā piedāvātās iegādes cenas ir lielākas, nekā to spēj piedāvāt lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi. Toties jaunaudzū un vidēja vecuma mežaudžu iegādē pārsvarā dominē lielie starptautiskie meža apsaimniekošanas uzņēmumi kuri ir orientēti uz ilgtermiņa investīciju ieguldījumu mežsaimniecībā. Par pieaugušām mežaudzēm tiek maksāts vidēji 6 000 - 25 000 EUR/ha, par briestaudzēm un vidēja vecuma mežiem vidēji 3 000 - 12 000 EUR/ha, par jaunaudzēm un izcirtumiem vidēji 1 000 - 3 500 EUR/ha.

Sākot ar 2020.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt straujāk, nekā tas bija pēdējos 15 gados, kad meža zemes cenas pieauga ļoti lēni, brīžiem pat gada laikā paliekot nemainīgas. Sākot ar 2021.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka pieaugt lēcienvēidīgi un līdz 2023.gada vidum praktiski visā Latvijas teritorijā cenas par meža zemi bija trīskāršājušās, salīdzinājumā ar 2020.gadu. Sākot ar 2023.gada otro pusi, meža zemes cenas sāka samazināties, kas savukārt pēdējos 15 gados bija novērojams pirmo reizi. Meža zemes cenu samazinājums bija no 15% līdz 30%, salīdzinot ar meža zemes cenu augstāko punktu 2023.gada otrajā pusē. Šobrīd meža zemes cenas ir stabilizējušās un lielākoties tās ir robežās no 2 000 līdz 3 200 eiro par hektāru, atkarībā no platības lieluma, atrašanās vietas, piebraukšanas iespējām un citiem kritērijiem. Par zemes gabaliem līdz 5 ha vai uz slapjām/purvainām augsnēm, ar sliktu piekļūšanu/piebraukšanu pircēji maksā mazāk par 20-40% nekā par īpašumiem, kas ir ārpus šīs meža zemes grupas.

Analizējot apaļo sortimentu pārdošanas cenas Latvijas tirgū gada griezumā pa mēnešiem, var secināt ka:

- 1) priedes un egles zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 2) bērza zāgbaļķu tirgū cenas svārstās apmēram 20 eiro robežās;
- 3) bērza finierkluču tirgū cenas svārstās apmēram 5 eiro robežās;
- 4) lapu koku zāgbaļķu un taras tirgū cenas svārstās apmēram 10 eiro robežās;
- 5) papīrmalkas segmentā cenas svārstās apmēram līdz 20 eiro robežās ar tendenci iegādes cenai samazināties;
- 6) malkas segmentā vēsturiski cenas pieaug, iestājoties apkures sezonai un samazinās tuvojoties pavasarim, svārstības starp mēnešiem ir 3 eiro robežās.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Sesavas pagastā;
- piekļuve Objektam nodrošināta pa valsts un pašvaldības autoceļiem;
- samērā liels zemes gabals;
- LIZ novērtējums – 75 balles.

Negatīvie:

- grants seguma ceļi nodrošina piekļuvi pie Objekta.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- 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. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

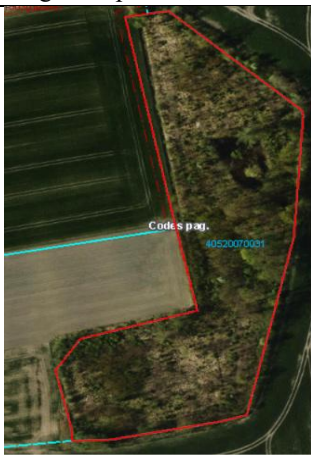
Lai veiktu īpašuma tirgus vērtības aprēķinus, tas nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) īpašuma daļa – meža zeme un mežaudze 3,07 ha platībā;
- 2) īpašuma daļa - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 8,82 ha platībā (t.sk. krūmāji, zeme zem ūdeņiem).

Meža zemes un mežaudzes tirgus vērtības aprēķins.

Meža zemes tirgus vērtības aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes ar kopējo platību 3.07 ha aprēķins veikts, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzinot savā starpā meža zemes (izcirtumu) vērtības starp salīdzināmiem objektiem (izcirtumiem) pēc reģionālā izvietojuma, attiecīgi koriģējot pārējo zemju īpatsvaru. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo Objektu, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas pievienotajā aprēķinu tabulā.

Adrese	Codes pagasts, Bauskas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	4052 007 0120		
Pārdošanas laiks	06.2026.	Meža platība, ha	1.8
Pārdošanas cena, EUR	5306	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	1.90	Krūmāju platība, ha	
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.1
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Adrese	Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	5474 010 0059		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	2.09
Pārdošanas cena, EUR	7300	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.26	Krūmāju platība, ha	0.02
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals robežojas ar ceļu.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.15
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Adrese	Līvberzes pagasts, Jelgavas novads	Zemes gabala sadalījums pa lietošanas veidiem	
Kadastra numurs	5462 005 0086		
Pārdošanas laiks	10.2025.	Meža platība, ha	1.98
Pārdošanas cena, EUR	7200	LIZ platība kopā, ha	
Zemes gabala platība, ha	2.25	Krūmāju platība, ha	0.1
	Īpašums sastāv no vienas zemes vienības. Mežs - jaunaudzes. Neregulāras formas daudzstūris. Zemes gabals nerobežojas ar ceļu, jāšķērso citu īpašnieku īpašumi ~ 600 m attālumā.	Purvu platība, ha	
		Ūdens objektu zeme, ha	0.17
		Zeme zem ēkām, ha	
		Zeme zem ceļiem, ha	
		Pārējās zemes platība, ha	

Aprēķini:

Nekustamā īpašuma adrese	Codes pagasts, Bauskas novads	Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Līvberzes pagasts, Jelgavas novads	
Nekustamā īpašuma pārdošanas datums	06.2026.	10.2025.	10.2025.	Vērtēšanas objekts
Pārdošanas cena, EUR	5306	7300	7200	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	5306	7300	7200	
Zemes gabala kopējā platība, ha	1.90	2.26	2.25	3.0700
Meža zeme, ha	1.80	2.09	1.98	3.0700
Meža zemes īpatsvars, %	95%	92%	88%	100%
Zemes gabala kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	2793	3230	3200	2777
Īpašuma nosacītā pārdošanas cena	5306	7300	7200	8525

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā	0%	0%	0%
korekcija, EUR	0	0	0
Platība	5%	3%	3%
korekcija, EUR	429	297	295

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Nekustamā īpašuma adrese	Codes pagasts, Bauskas novads	Sesavas pagasts, Jelgavas novads	Līvberzes pagasts, Jelgavas novads	
Piebraukšanas iespējas	5%	0%	5%	
korekcija, EUR	429	0	491	
Mežaudžu īpatsvars	-15%	-20%	-25%	
korekcija, EUR	-1286	-1983	-2456	
LIZ platības ietekme	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Purvu platības ietekme	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Krūmāju platības ietekme	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Pārējās zemes platības ietekme	3%	4%	4%	
korekcija, EUR	257	397	393	
Apbūves ietekme	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Reljefs, zemes gabala konfigurācija	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Meža zemes auglība	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Gruntsūdens līmenis	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Zemes vienību skaits	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Ainaviskums	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Attīstības potenciāls	0%	0%	0%	
korekcija, EUR	0	0	0	
Kopējā korekcija, %	-2.00%	-13.00%	-13.00%	
korekcija, EUR	-171	-1,289	-1,277	
Zemes gabala kopējās platības 1 ha koriģētā pārdošanas cena, EUR	2736.8	2810.2	2784.0	2777.0

Ar tirgus pieeju noteiktā mežsaimniecībā izmantojamās zemes 3,07 ha platībā tirgus vērtība ir **2 777 EUR**.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Mežaudzes tirgus vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Diskonta likmes noteikšana vērtējamajam Objektam:

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0.05%	0.15%	0.25%	0.35%	0.75%	1.00%	2.40%	4.50%
Finans iālā	peļņas %									4.50%
	aizņemtā kapitāla %	0.00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 17.06.2026)								2.40%	
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0.15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0.15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0.15%						
Dabas , vides	Vēja, sniega postījumi			0.15%						
	Kukaiņu bojājumi	0.00%								
	Dzīvnieku bojājumi			0.15%						
	Ūdens ietekme	0.00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0.00%								
	Apgrūtinājumi	0.00%								
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0.00%								
	Ugunsgrēks (neoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0.00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0.25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0.15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0.00%								
	Īpašuma lielums	0.00%								
	Īpašuma sadrumstalotība	0.00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir **8,05%**.

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība (kapitālvērtība)

Mežaudzēs esošās krājas vērtība zemes vienībā esošai mežaudzei tiek noteikta ar ienākumu pieeju (diskontētās naudas plūsmas metodi), analizējot naudas plūsmu, kas gūstama, veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību, pielietojot diskonta likmi. Detalizētu mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 1. pielikumā.

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudzes tirgus vērtība(€)
1	2026-2030	14 320	6 252	8 068	6 348
2	2031-2035	0	184	-184	
3	2036-2040	0	1 167	-1 167	
4	2041-2045	0	184	-184	
5	2046-2050	0	184	-184	
6	2051-2055	0	184	-184	
7	2056-2060	0	221	-221	
8	2061-2065	0	221	-221	
9	2066-2070	0	221	-221	
10	2071-2075	8 720	5 621	3 099	
11	2076-2080	0	221	-221	
12	2081-2085	0	221	-221	
13	2086-2090	0	221	-221	
14	2091-2095	0	221	-221	
15	2096-2100	0	221	-221	
16	2101-2105	55 505	23 925	31 580	
17	2106-2110	0	184	-184	
18	2111-2115	0	1 167	-1 167	
19	2116-2120	0	184	-184	
20	2121-2125	0	184	-184	

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā **mežaudzes** vērtība, 6 348 EUR jeb, noapaļojot ir **6 300 EUR**.

Summējot iepriekš aprēķinātās vērtības, tiek noteikta meža zemes un uz tās esošās mežaudzes tirgus vērtība:

$$6\,348 + 2\,777 = 9\,125 \text{ EUR}$$

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma **meža zemes un mežaudzes** tirgus vērtība ir **EUR 9 125**.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtības noteikšana.

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.

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

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Salīdzināmie objekti:

Zemes gabalu *Jauntiltiņi, Svētes pagasts, Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 11,85 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balles – 60. Īpašums pārdots 01.2025. par 106 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5482 006 0087.



Zemes gabali *Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 6,9 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balles – 65. Īpašums pārdots 08.2025. par 66 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5448 004 0027.



Zemes gabali *Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 6,62 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balles – 60. Īpašums pārdots 01.2025. par 65 700 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5460 002 0222.



Zemes gabalu *Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 9,77 ha. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balles – 60. Īpašums pārdots 08.2025. par 100 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5470 007 0127.



*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Jelgavas novada Sesavas pagasts, Dzērves	Jauntiltiņi, Svētes pagasts, Jelgavas novads		Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads		Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads		Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads	
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	8.82	11.85		6.90		6.62		9.77	
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	75	60		65		60		60	
Krūmāju platība, ha	0.22	0.00		0.0		0.00		0.00	
Zeme zem ūdeņiem, ha	0.32	0.58		0.3		0.00		0.1	
Pārdevuma cena, EUR		106000		66000		65700		100000	
Darījuma laiks		01.2025.		08.2025.		01.2025.		08.2025.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		8945		9565		9924		10235	
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 8 945		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8 945		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8 945		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 8 945		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-4%	lielāks	3%	lielāks	3%	mazāks	-2%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/kvalitāte		sliktāki	3%	sliktāki	3%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	3%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorēts ir/nav		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespēja, zemes vienību skaits)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- LIZ kvalitātes novērtējums		sliktāk	3%	sliktāk	2%	sliktāk	3%	sliktāk	3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			2%		8%		6%		4%
		EUR 9 124.05		EUR 10 330.43		EUR 10 519.94		EUR 10 644.83	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		2%		8%		6%		4%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 179		EUR 765.2		EUR 595		EUR 409	

*Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējums*

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Jelgavas novada Sesavas pagasts, Dzērves	Jauniltiņi, Svētes pagasts, Jelgavas novads	Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads	Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads	Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 108 120	EUR 71 280	EUR 69 642	EUR 104 000
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		9 124	10 330	10 520	10 645
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25	0.25	0.25	0.25
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena	10155				
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	89565				

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās **lauksaimniecības zemes** tirgus vērtība ir **EUR 89 565**.

Objekta vērtību kopsavilkums:

Lai veiktu īpašuma tirgus vērtības aprēķinus, tas nosacīti tika sadalīts sekojošās daļās:

- 1) *īpašuma daļa – meža zeme un mežaudze 3,07 ha platībā;*
- 2) *īpašuma daļa - lauksaimniecībā izmantojamā zeme 8,82 ha platībā (t.sk. krūmāji, zeme zem ūdeņiem).*

Īpašuma daļa	Zemes platība, ha	Vērtība, EUR
Lauksaimniecības zeme	3,07	9 125
Meža zeme un mežaudze	8,82	89 565
Kopā:	11,89	98 690

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 98 700**.

3. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala Jelgavas novada Sesavas pagastā, „Dzērves”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 10. augustā ir
98 700 EUR (deviņdesmit astoņi tūkstoši septiņi simti eiro), tai skaitā:

meža zemes un mežaudzes tirgus vērtība **9 100 EUR**;
lauksaimniecības zemes tirgus vērtība **89 600 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

Sertificēts mežaudzes vērtētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6 mežaudzes vērtēšanā)

Oļegs Aleksejevs

4. 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 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.

5. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

ZEMGALES RAJONA TIESA**Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000623688****Kadastra numurs: 5474 011 0078****Nosaukums: "Dzērves"****Adrese: Sesavas pag., Jelgavas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54740110638). <i>Žurn. Nr. 300005559765, lēmums 15.03.2022, tiesnese Lauma Aina Keidena</i>		11.89 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2022.gada 24.februāra Jelgavas novada pašvaldības uzziņa Nr.JNP/3-10/22/101. <i>Žurn. Nr. 300005559765, lēmums 15.03.2022, tiesnese Lauma Aina Keidena</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 011 0638

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2009. gada 30. decembra lēmumu (protokols Nr. 11, 48.§) "Par zemes piekritību".

Robežas uzmērītas: 2021. gada 25. novembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība 11.89 ha

Para:metrs

SIA "Parametrs"

reģistrācijas Nr. 40203193491

Silnikāru iela 3 k-2 - 20, Rīga, LV-1016

@: parametrs@parametrs.lv #: 28883834

SIA "Parametrs" valdes loceklis

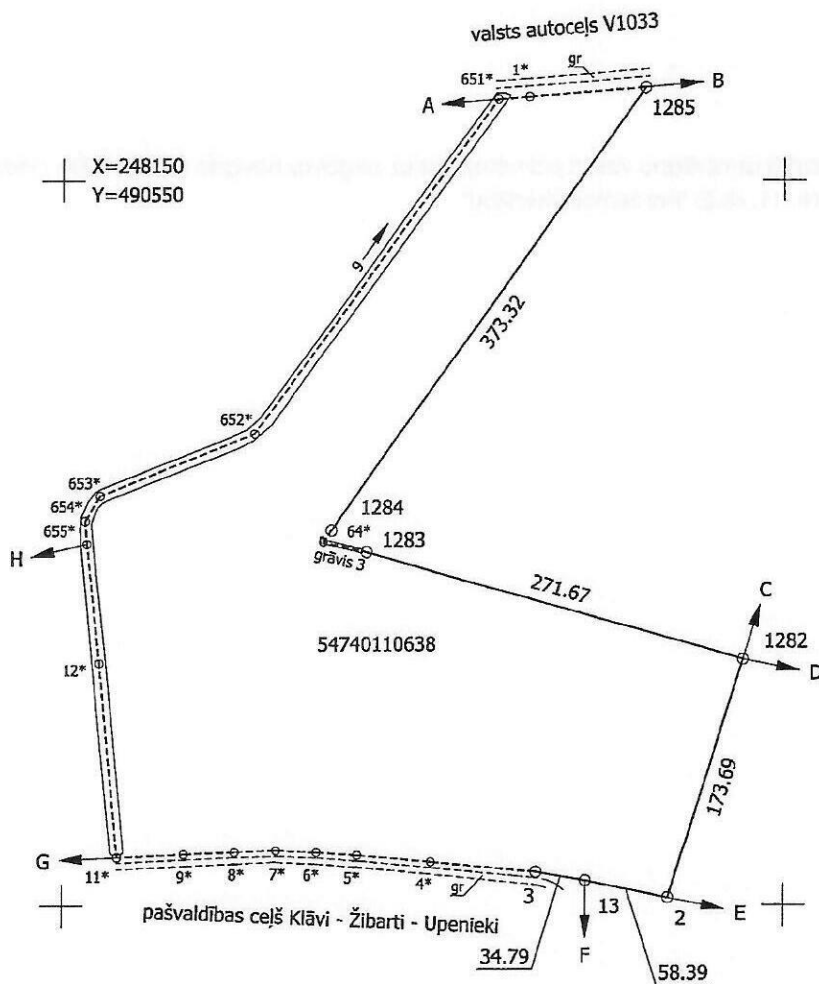
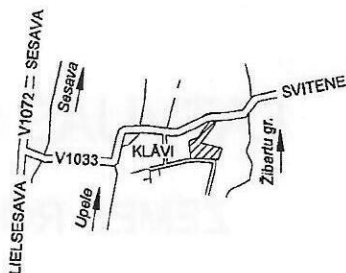
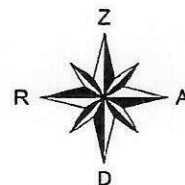
Kristaps Brizga

25.11.2021

Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

Jelgavas novada pašvaldības
pilnvarotā persona
Ruta Andrejeva

25.11.2021



Robežjošo zemes vlenību saraksts:

no A līdz B z.v.kad.apz. : 54740110062 - valsts autoceļš V1033;
no B līdz C z.v.kad.apz. : 54740110032 - Lidumi;
no C līdz D z.v.kad.apz. : 54740110639 - Klāvu lauks;
no D līdz E z.v.kad.apz. : 54740110010 - Noras;
no E līdz F z.v.kad.apz. : 54740110004 - Žibarti;
no F līdz G z.v.kad.apz. : 54740110064 - pašvaldības ceļš Klāvi - Žibarti - Upenleki;
no G līdz H z.v.kad.apz. : 54740110006 - "Sīmači";
no H līdz A z.v.kad.apz. : 54740110025 - Tranī.

Plāna mērogs 1: 5000
Zemes vienības platība 11.89 ha

Mēriņš Kristaps Brižga (sert. Nr. AB0111, derīgš no 31.12.2019. līdz 23.03.2023.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Kristaps Brizga

25.11.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 011 0638

Situācijas elementi uzmērīti: 2021. gada 25. novembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība 11.89 ha

Para:metrs

SIA "Parametrs"

reģistrācijas Nr. 40203193491

Silikātu iela 3 k-2 - 20, Rīga, LV-1016

@: parametrs@parametrs.lv #: 28863834

SIA "Parametrs" valdes loceklis

Kristaps Brizga

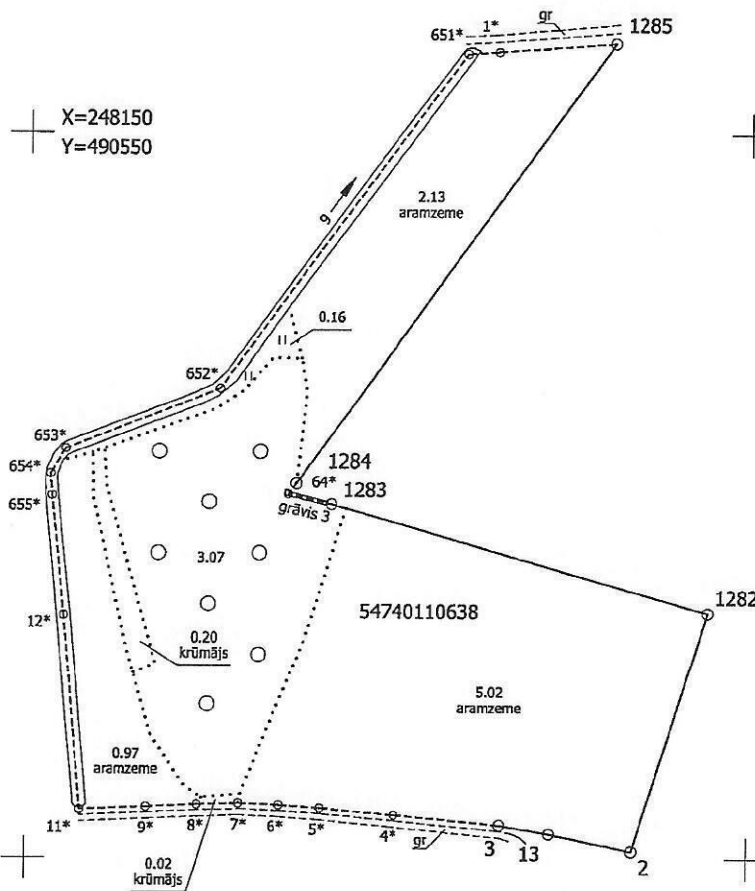
25.11.2021

Ierosinātais ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

Jelgavas novada pašvaldības
pilnvarotā persona
Ruta Andrejeva

25.11.2021

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmant. zeme	tājā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tājā skaitā		Zeme zem ēkām un pagālnēm	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzī	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zīvlū dāķiem			
11.89	8.28	8.12	-	0.16	-	3.07	0.22	-	0.32	0.32	-	-	-	-



Mārnleks Kristaps Brizga (sert. Nr. AB0111, derīgs no 31.12.2019. līdz 23.03.2023.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

25.11.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 011 0638

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidro tehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.66 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.79 ha
3.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.21 ha
4.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.23 ha

Apgrūtinājuma plāns sagatavots: 2021. gada 25. novembrī

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība 11.89 ha

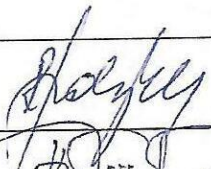
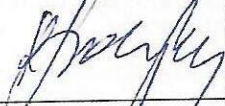
Para:metrs

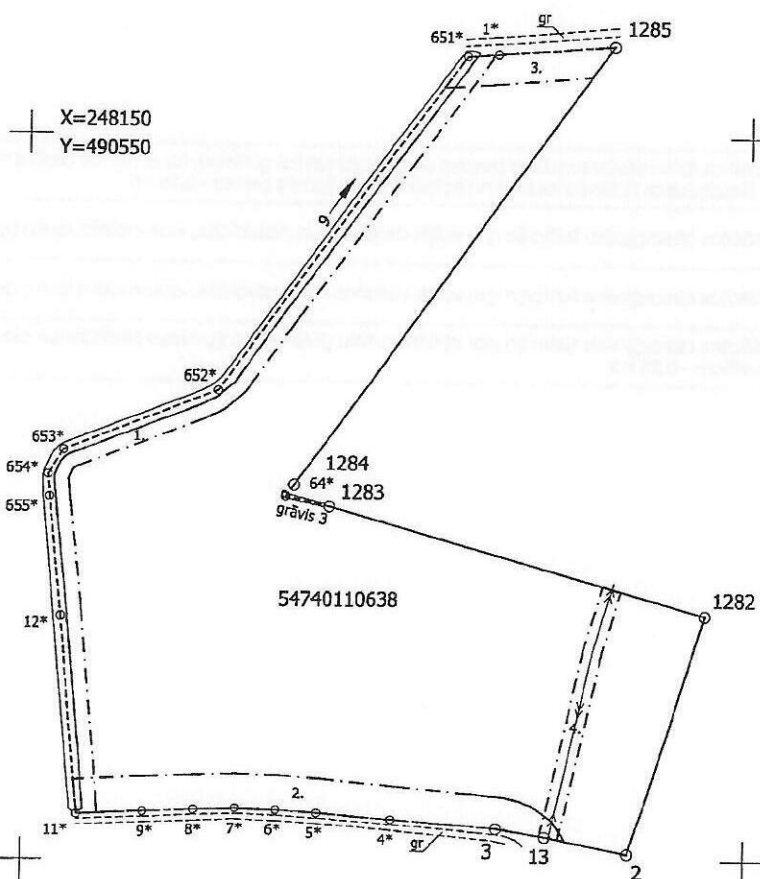
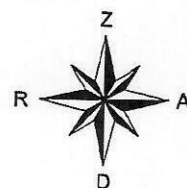
SIA "Parametrs"

reģistrācijas Nr. 40203193491

Silikātu iela 3 k-2 - 20, Rīga, LV-1016

@: parametrs@parametrs.lv #: 28883834

Saskaņoja:	Jelgavas novada pašvaldības Īpašuma pārvaldes Nekustamā īpašuma speciāliste		Ruta Andrejeva	25.11.2021
	SIA "Parametrs" valdes loceklis		Kristaps Brizga	25.11.2021
	Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Ruta Andrejeva	25.11.2021



Plāna mērogs 1: 5000

Mēmlēks Kristaps Brizga (sert. Nr. A80111, derīgs no 31.12.2019. līdz 23.03.2023.)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Kristaps Brizga

25.11.2021



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54740110078	Dzērves	11.89 ha	100000623688	-	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	21201	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	65282	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	21201	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	21201	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	65282	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	21201	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54740110638	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	11.8900
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	75

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	21201	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	65282	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	21201	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	11.8900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	8.2800
t.sk. Aramzemes platība:	8.1200
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.1600
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	3.0700
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2200
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.3200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.3200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	11.8900	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2312	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2312	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.0091	ha
-	01.05.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.0091	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Kristaps Brizga	25.11.2021

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sesavas pagasta zemesgrāmata	15.03.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
-----------------	------------------	---------------	--------------

Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	10.01.2022	JNPIP/3-18/22/12	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Malahovska Irina
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.11.2021	-	Brizga Kristaps
Situācijas plāns	25.11.2021	-	Brizga Kristaps
Apgrūtinājumu plāns	25.11.2021	-	Brizga Kristaps
Robežas noteikšanas akts	25.11.2021	-	Brizga Kristaps
Zemes robežu plāns	25.11.2021	-	Brizga Kristaps
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	31.01.2013	2_4	Jelgavas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	30.12.2009	11/48.3	Jelgavas novada dome

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

TAKSĀCIJAS APRAKSTS

Novads: **Sesavas pag.**

Kadastrs: **54740110638**

Kv.,nog.: 1-1-0 Plat: 3.07 Taks.g: 2026 Z.kat: Mežaudze AAT: Vēris Bon.: II Aizs.:

Stāvs	Koef., %	Suga	Vecums	Caurmērs, cm	Augstums, m	Šķērsl., m ² /ha	Krāja, m ³ /ha	Krāja, m ³	Biezība, %	Koku.sk./ha
I	76	Bērzs	80	30	25	5	56	172	17	71
I	24	Osis	80	32	25	2	18	54	6	19
						7	74	226	22	90

Platība, ha	3.07
-------------	------

Kopējā krāja, m3: **226.05**

Sortimentu periodu plāns

05.08.2026

Sesavas pag.

Kadastrs	Kvart.	Nog.	A.Nog.	Platība	Suga	Krāja					Vērtība							
54740110638	1-1-0	3.07				Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	Kopā	Atlikumi	Resnie	Vidējie	Tievie	P.Malka	Malka	kopā
2101-2105	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	47.83	77.86	170.17	385.84	108.43	790.13	50.87	5 262.69	8 565.42	11 912.12	24 885.82	4 878.78	55 504.83
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Bērzs	23.39	22.41	31.28	56.12	19.86	153.07	9.30	2 572.17	2 466.22	2 189.40	3 619.62	894.38	11 741.80
2026-2030	Kailcirte - pēc vecuma				Osis	14.06	20.94	9.18	0.00	3.78	47.95	5.59	767.78	1 141.98	499.03	0.00	169.49	2 578.28
2071-2075	Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma				Bērzs	0.89	3.13	14.31	95.97	24.22	138.52	11.48	96.28	342.98	1 001.71	6 189.30	1 089.39	8 719.66

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība

Platība

Likvidā krāja

Ienākumi

Izdevumi

2026-2030

Kailcirte - pēc vecuma	3.1	201	14 320	6 031
Stādāmais materiāls	3.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	3.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	3.1	0	0	0
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 71.24 €/m3

201

14 320

6 252

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 41.24 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: 8 068 €

2031-2035

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

184

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -184 €

2036-2040

Jaunaudžu kopšana	3.1	0	0	982
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

1 166

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -1 166 €

2041-2045

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

184

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -184 €

2046-2050

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

184

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -184 €

2051-2055

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

184

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -184 €

2056-2060

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3

0

0

221

Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3

Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3

Tīrie ienākumi: -221 €

2061-2065

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2066-2070				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2071-2075				
Krājas kopšanas cirte - pēc šķērslaukuma	3.1	139	8 720	5 400
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 62.73 €/m3		139	8 720	5 621
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 23.88 €/m3				Tīrie ienākumi: 3 099 €
2076-2080				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2081-2085				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2086-2090				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2091-2095				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2096-2100				
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apaļo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	221
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				Tīrie ienākumi: -221 €
2101-2105				
Kailcirte - pēc vecuma	3.1	790	55 505	23 704
Stādāmais materiāls	3.1	0	0	0
Atjaunošanas darbs	3.1	0	0	0
Jaunaudžu kopšana	3.1	0	0	0

Finansu plūsmas plāns

Saimnieciskā darbība	Platība	Likvidā krāja	Ienākumi	Izdevumi
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	3.1	0	0	37
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 70.26 €/m3		790	55 505	23 925
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 40.25 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: 31 580 €

2106-2110

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	184
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -184 €

2111-2115

Jaunaudžu kopšana	3.1	0	0	982
Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	1 166
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -1 166 €

2116-2120

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	184
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -184 €

2121-2125

Administratīvās izmaksas	3.1	0	0	92
Infrastrukturās izmaksas	3.1	0	0	92
Nekustamā īpašuma nodoklis	0.0	0	0	0
Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 0.00 €/m3		0	0	184
Vidējā celma nauda galvenajā cirtē: 0.00 €/m3				
Vidējā celma nauda starpcirtē: 0.00 €/m3				
				Tīrie ienākumi: -184 €

Apažo kokmateriālu vidējā vērtība: 69.51 €/m3	Kopā:	1 130	78 545	41 186
Tīrie ienākumi: 37 359 €				

54740110638



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

ITA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"