

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala

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



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 10. Augusts

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Jelgavas novada Sesavas pagastā, “Bajāriņi”, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5474 003 0070	Sesavas pagasta ZG nodaļums:	100000583453
Zemes gabala kad. apz.:	5474 003 0526		
Zemes platība:	8,13 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 esošo teritorijas plānojumu zemesgabala atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L1)</i>		

Īpašumtiesības:

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

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodaļuma izdruku.</i> - Atzīme – no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2,3 ha; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,88 ha; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,04 ha; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,25 ha; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,5 ha; - Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu. <i>Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:</i> - no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 0,9611 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,7548 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,8474 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,8474 ha; - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,4308 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0,0057 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0067 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,7548 ha;
-----------------------------------	--

	- no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 2,3095 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
79 600 EUR (septiņdesmit deviņi tūkstoši seši simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

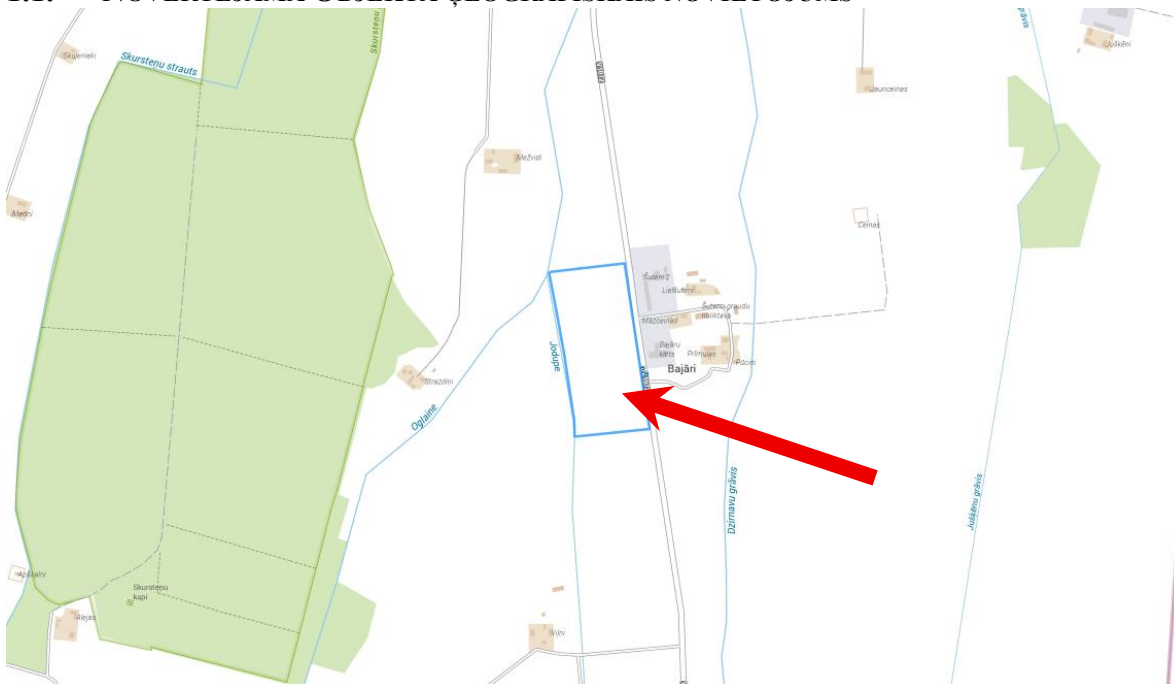
SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu un apgrūtinājuma plāni	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
“Bajāriņi”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējums*

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Sesavas pagastā, valsts vietējā autoceļa V1072 Platones stacija–Sesava–Lietuvas robeža tiešā tuvumā, aptuveni 1,1 km attālumā no Sesavas ciema 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 25 km.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Piekļuve zemes gabalam ar autotransportu ir nodrošināta no valsts autoceļa ar grants segumu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Sabiedriskā transporta pieturvieta “Bajāri” atrodas īpašuma tiešā tuvumā. 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

platība:	8,13 ha;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	lauksaimniecības kultūraugu sējums;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;
LIZ balles:	65.



Kadastrs.lv

1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolativija.lv

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

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
“Bajāriņi”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējums*

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu zemes gabalu novērtēšanai pilnā apmērā 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 salīdzināmajiem 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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir zemesgabals izmantošana lauksaimniecībai.

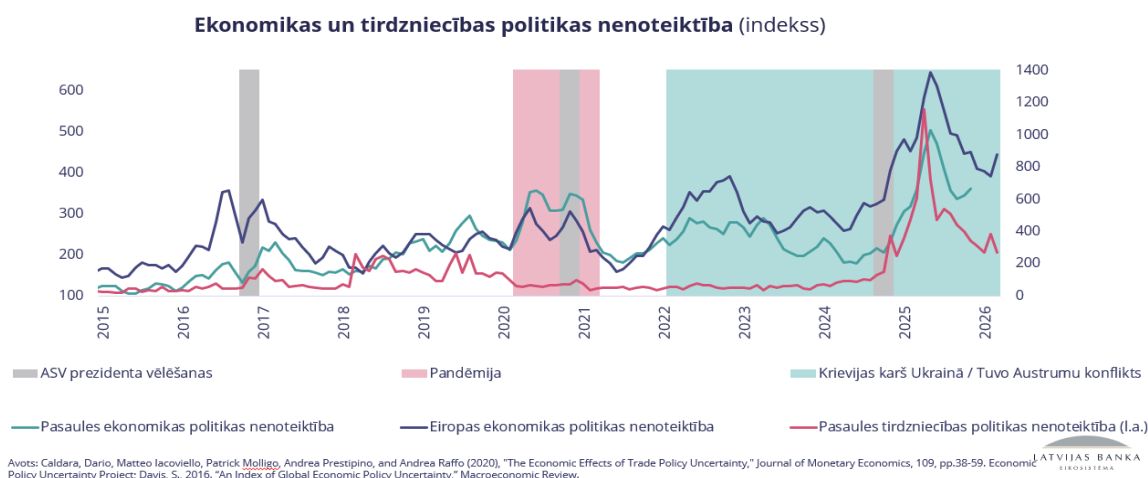
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

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.



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

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

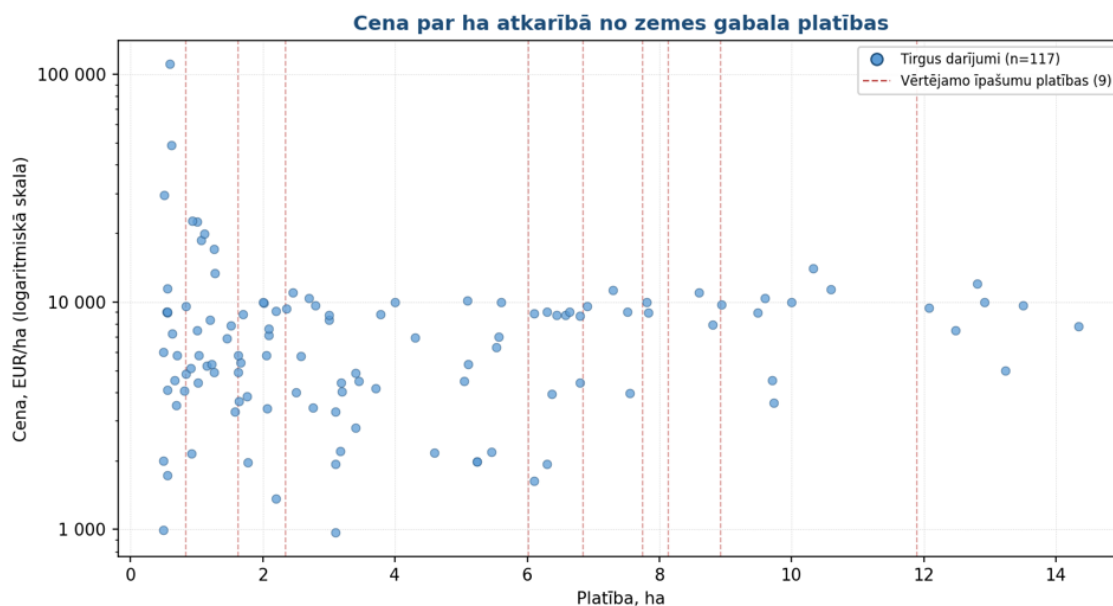
Kopumā tuvākajos gados Latvijas nekustamā īpašuma tirgū sagaidāma pakāpeniska aktivitātes stabilizēšanās un atsevišķos segmentos arī pieprasījuma pieaugums, ko var veicināt ekonomikas izaugsme, iedzīvotāju ienākumu palielināšanās un investīciju aktivitāte. Vienlaikus būtisku strauju tirgus kāpumu ierobežojoši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

Analizējot cebubankas.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 analizē izmantoti 117 darījumi. Konstatētais darījumu skaits liecina par pietiekamu tirgus aktivitāti šajā zemes platību segmentā.

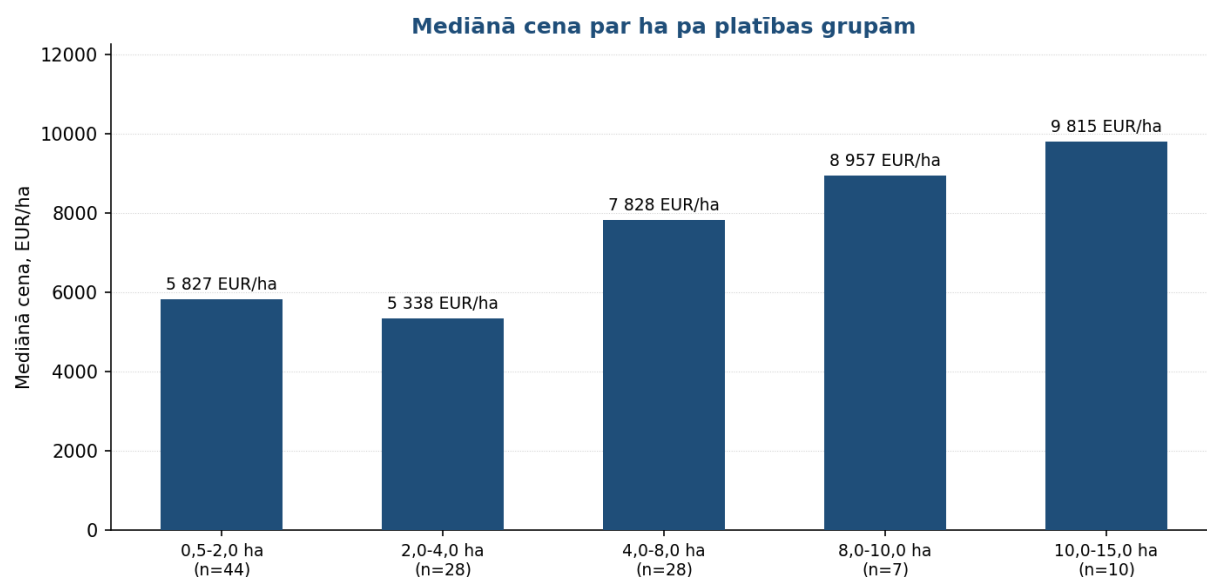
Darījumu cenas būtiski atšķiras atkarībā no zemes gabala platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, piekļūšanas iespējām, zemes kvalitātes un alternatīvas izmantošanas potenciāla. Zemes gabaliem 0,5–2,0 ha platībā mediānā cena bija 5 827 EUR/ha, savukārt 2,0–4,0 ha platības grupā – 5 338 EUR/ha. Mazo platību

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
"Bajāriņi", Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējums*

segmentā konstatēta vislielākā cenu izkliede, tostarp atsevišķi darījumi par vairāk nekā 20 000 EUR/ha, kas, 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.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Sesavas pagastā;
- LIZ novērtējums – 65 balles;
- samērā liels zemes gabals;
- nodrošināta piekļuve pa valsts ceļu.

Negatīvie:

- piekļuve nodrošināta pa grants seguma ceļu.

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;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas 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) korigēto 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. Iztēlotajās pieejamās informācijā, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabalu *Jauntiltiņi, Svētes pagasts, Jelgavas novads*. Zemes gabala platība 11,85 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības 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 lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 65. Īpašums pārdots 08.2025. par 66 000 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5448 004 0027.



*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
“Bajāriņi”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējums*

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.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Jelgavas novada Sesavas pagasts, Bajāriņi	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	8.13	11.85	6.90	6.62	9.77
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	65	60	65	60	60
Zeme zem ūdeņiem, ha	0.16	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%
		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%
		EUR 8 945	EUR 9 565	EUR 9 924	EUR 10 235
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8 945	EUR 9 565	EUR 9 924	EUR 10 235
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 8 945	EUR 9 565	EUR 9 924	EUR 10 235

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
“Bajāriņi”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, 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, Bajāriņi	Jauntiltiņi, Svētes pagasts, Jelgavas novads		Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads		Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads		Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	-5%
- 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	5%	sliktāki	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
- 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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		5%		0%		0%
		EUR 8 945.15		EUR 10 043.48		EUR 9 924.47		EUR 10 235.41	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		0%		5%		0%		0%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0		EUR 478.3		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 106 000		EUR 69 300		EUR 65 700		EUR 100 000	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		8 945		10 043		9 924		10 235	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena	9787								
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	79569								

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 79 569, jeb noapļojot **79 600 EUR.**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala “Bajāriņi”, Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 10. augustā ir
79 600 EUR (septiņdesmit deviņi tūkstoši seši simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja palīgs Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)

ZEMGALES RAJONA TIESA**Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000583453****Kadastra numurs: 5474 003 0070****Nosaukums: Bajāriņi****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 54740030526). Žurn. Nr. 300004721521, lēmums 06.11.2018, tiesnese Glorija Sorokina		8.13 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
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 kods 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2018.gada 23.oktobra Jelgavas novada pašvaldības uzziņa Nr.JNP/3-10/18/517. Žurn. Nr. 300004721521, lēmums 06.11.2018, tiesnese Glorija Sorokina		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
1.1.	Atzīme - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos.	2.3 ha	
1.2.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	00 ha	
1.3.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos.	0.88 ha	
1.4.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.04 ha	
1.5.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.25 ha	
1.6.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem.	0.5 ha	
1.7.	Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	00 ha	
1.8.	Pamats: 2018.gada 3.septembra Apgrūtinājumu plāns. Žurn. Nr. 300004721521, lēmums 06.11.2018, tiesnese Glorija Sorokina		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
Nav ierakstu			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 54740030526

Plāns izgatavots pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2009.gada 30.decembra sēdes protokola Nr.11, 48& "Par zemes piekritību" un 2018.gada 03.maija lēmumu Nr. JNPIP/6-4/18/86 "Par nosaukumu piešķiršanu un nekustamā īpašuma lietošanas mērķu noteikšanu".

Robežas uzmērītas 2018. gada 22.jūnijā
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 8.13 ha



AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Bīķernieku iela 53-32, LV-1039
www.mercents.lv



SIGULDAS MĒRNICĪBAS BIROJS
Krišjāņa Valdemāra iela 1A, Sigulda, LV-2150
Telefons: 29228932

AS "MĒRNICĪBAS CENTRS MC" valdes priekšsēdētājs

Gundars Linde

20.07.2018

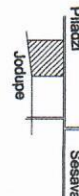
Ierosinātais ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem

Jelgavas novada pašvaldības
pilnvarotā persona
Ruta Andrejeva

20.07.2018

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999602

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA
SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 54740030055
no B līdz C: 54740030046
no C līdz D: 54740030417
no D līdz A: 54740030009

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 8.13 ha

Mērnīeks Egils Krafts (sert. Nr. BB-382 derīgs no 14.06.2011. līdz 13.06.2021)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

[Handwritten signature]

Egils Krafts

20.07.2018

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

caurauklots un aizzīmogots uz trim lapām

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 54740030526

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311020103 - līdz 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 2.30 ha
2.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.00 ha
3.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.88 ha
4.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.04 ha
5.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.25 ha
6.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.50 ha
7.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.00 ha



Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2018. gada 22.jūnijā

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 8.13 ha

1.lapa no 3

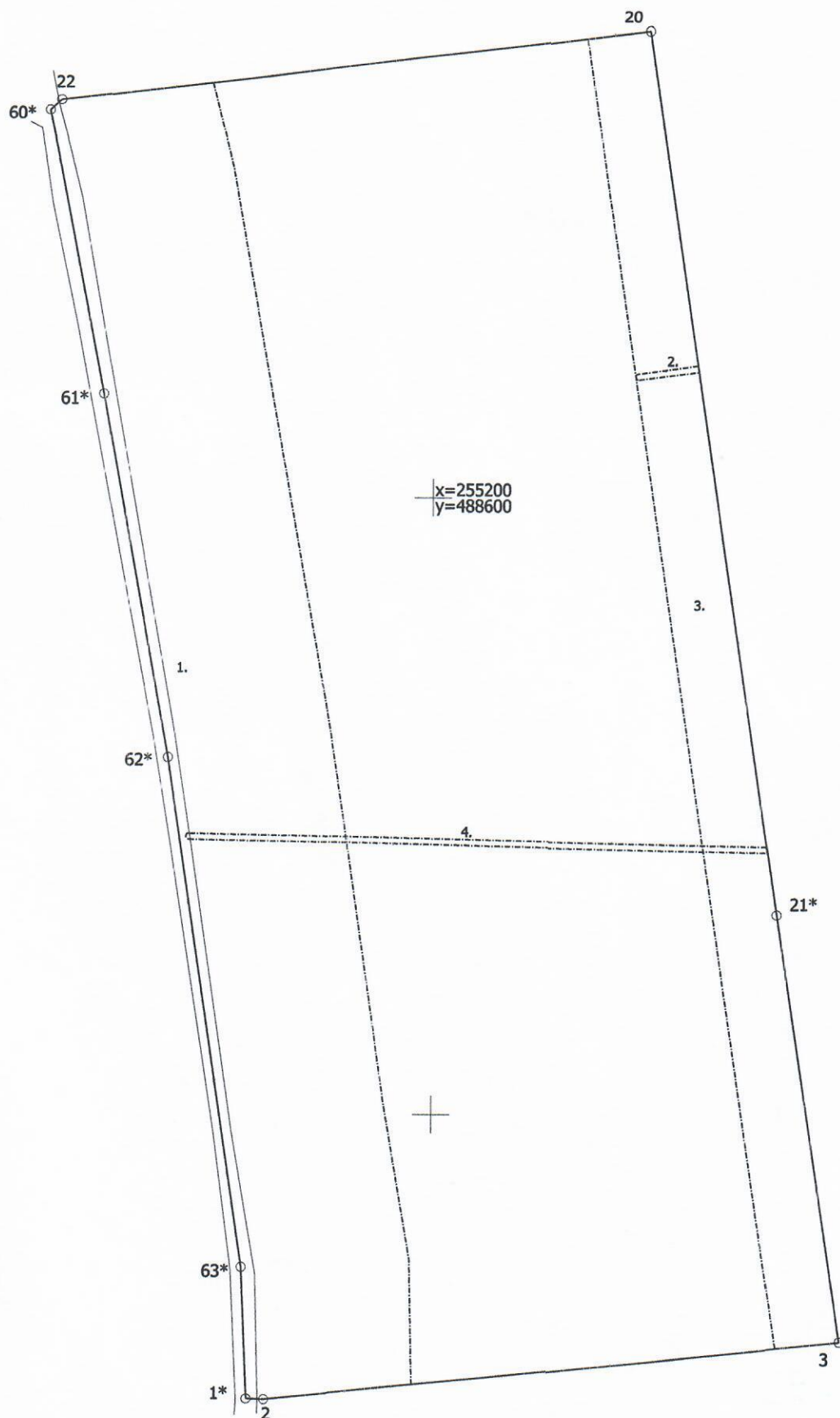


AS "MĒRIŅIECBAS CENTRS MC"
reģistrācijas Nr.LV40003717132
Rīgā, Biķernieku iela 53-32, LV-1039
www.mercentrs.lv

SIGULDAS MĒRIŅIECBAS BIROJS
Krišjāņa Valdemāra iela 1A, Sigulda, LV-2150
Telefons: 29228932

Z.V.

Saskaņoja: Jelgavas novada Īpašuma pārvaldes Nekustamā Īpašuma speciāliste	paraksts	Ruta Andrejeva	13.08.2018
AS "MĒRIŅIECBAS CENTRS MC" valdes priekšsēdētājs		Gundars Linde	20.07.2018
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Ruta Andrejeva	13.08.2018



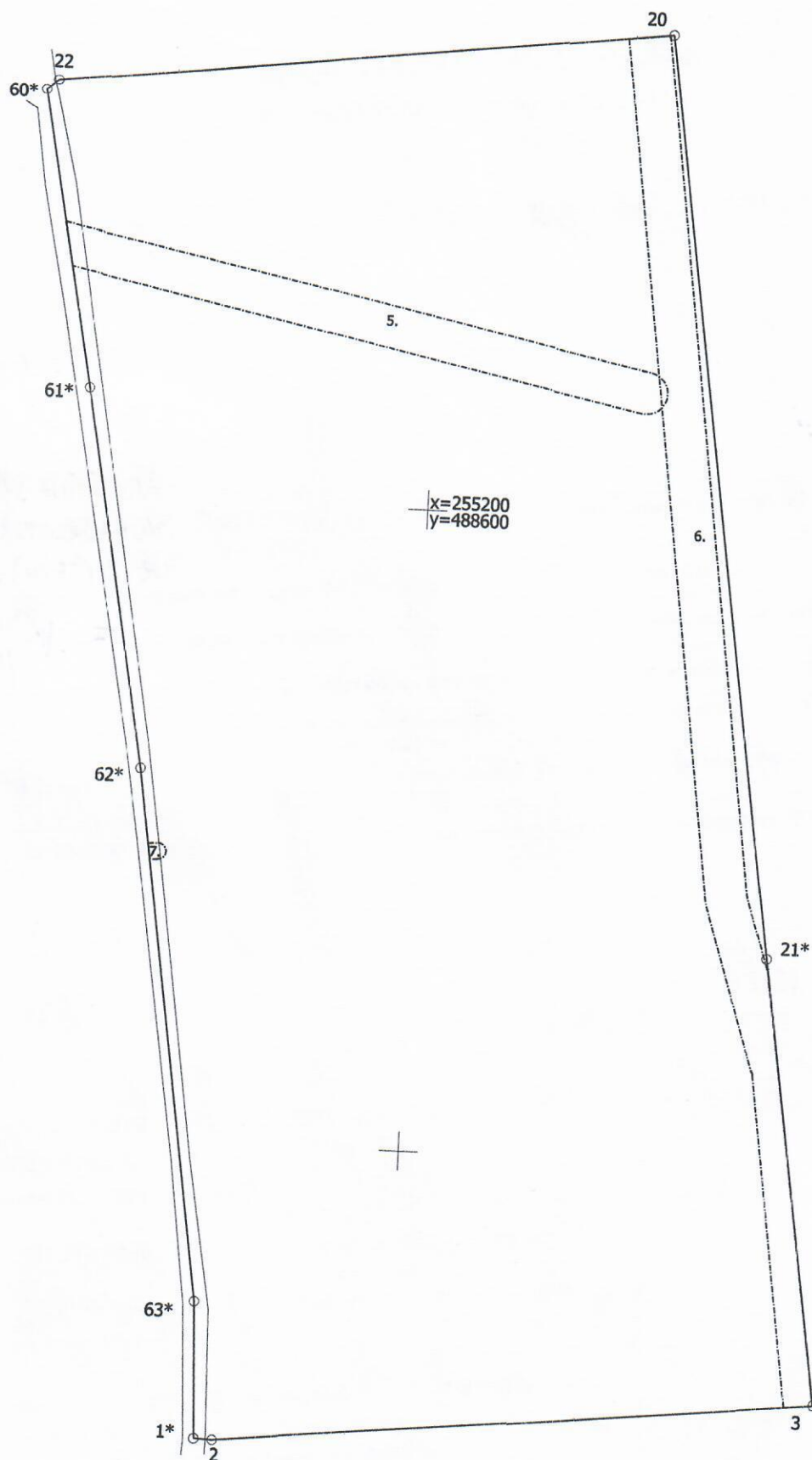
Plāna mērogs 1: 2000

2.lapa no 3

Mēmiēks Egils Kraits (sert. Nr. BB-382 derīgs no 14.06.2011. līdz 13.06.2021)
apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Egils Kraits

20.07.2018



Plāna mērogs 1: 2000

3.lapa no 3

Egils Krafts (sert. Nr. BB-382 derīgs no 14.06.2011. līdz 13.06.2021)
Plāns, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta
2019. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019
"Par kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Egils Krafts

20.07.2018



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54740030070	Bajāriņi	8.13 ha	100000583453	-	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16850	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	60012	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	16850	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	16850	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	60012	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	16850	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
54740030526	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	8.1300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	65

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	16850	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	60012	02.05.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	16850	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:	8.1300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	7.9700
t.sk. Aramzemes platība:	7.9700
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1600
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

Zemes vienību daļas

Kadastra apzīmējums	Zemes vienības adrese
547400305268001	-

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	8.1300	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.05.2025	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.9611	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7548	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.8474	ha
-	01.05.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.8474	ha
-	01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.4308	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0057	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0067	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.7548	ha
-	01.05.2025	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	2.3095	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Egils Krafis	22.06.2018

Īpašnieki**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sesavas pagasta zemesgrāmata	06.11.2018	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.08.2018	-	Jelgavas novada pašvaldība
Situācijas plāns	20.07.2018	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafis (sert.BB Nr.382)
Zemes robežu plāns	20.07.2018	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafis (sert.BB Nr.382)
Apgrūtinājumu plāns	20.07.2018	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafis (sert.BB Nr.382)
Robežas noteikšanas akts	22.06.2018	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafis (sert.BB Nr.382)
Robežas apsekošanas akts	22.06.2018	-	Sertificēts mērnieks Egils Krafis (sert.BB Nr.382)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.05.2018	-	Jelgavas novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	03.05.2018	JNPIP/6-4/18/86	Jelgavas novada pašvaldība
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	30.12.2009	11.48.	Jelgavas novada dome

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



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"