Nekustamā īpašuma –
zemes gabala

Jelgavas novada Sesavas pagastā, “Kazenes”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 10. augusts

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jelgavas novada Sesavas pagastā, "Kazenes", novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*5474 010 0083*	Sesavas pagasta ZG nodalījums:	*100000624289*
Zemes gabala kad. apz.:		*5474 010 0428*	
Zemes platība:		*6,84 ha*	
Piezīmes:	- *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 Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem uz zemes gabala atrodas inženierbūve, ūdens urbums ar kadastra apzīmējumu 5474 010 0428 001. Ņemot vērā būves funkcionālo raksturu un nenozīmīgo apjomu attiecībā pret zemes gabala kopējo platību, tās atsevišķa vērtība vērtējumā netiek izdalīta, un tā būtiski neietekmē Objekta tirgus vērtību.* - *Saskaņā ar Jelgavas novada teritorijas plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorijā (L1).*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Jelgavas novada pašvaldība*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	*Saskaņā ar Valsts Zemes dienesta Kadastra datiem:* - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0173 ha;* - *lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,8134 ha;* - *ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošās hidrotehniskās būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0,3556 ha;* - *dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 1,2063 ha;* - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 1,2063 ha;* - *no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1,8827 ha;* - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0008 ha;* - *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,8134 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
75 000 EUR (septiņdesmit pieci tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:
SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 5

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

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 11

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 11
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 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

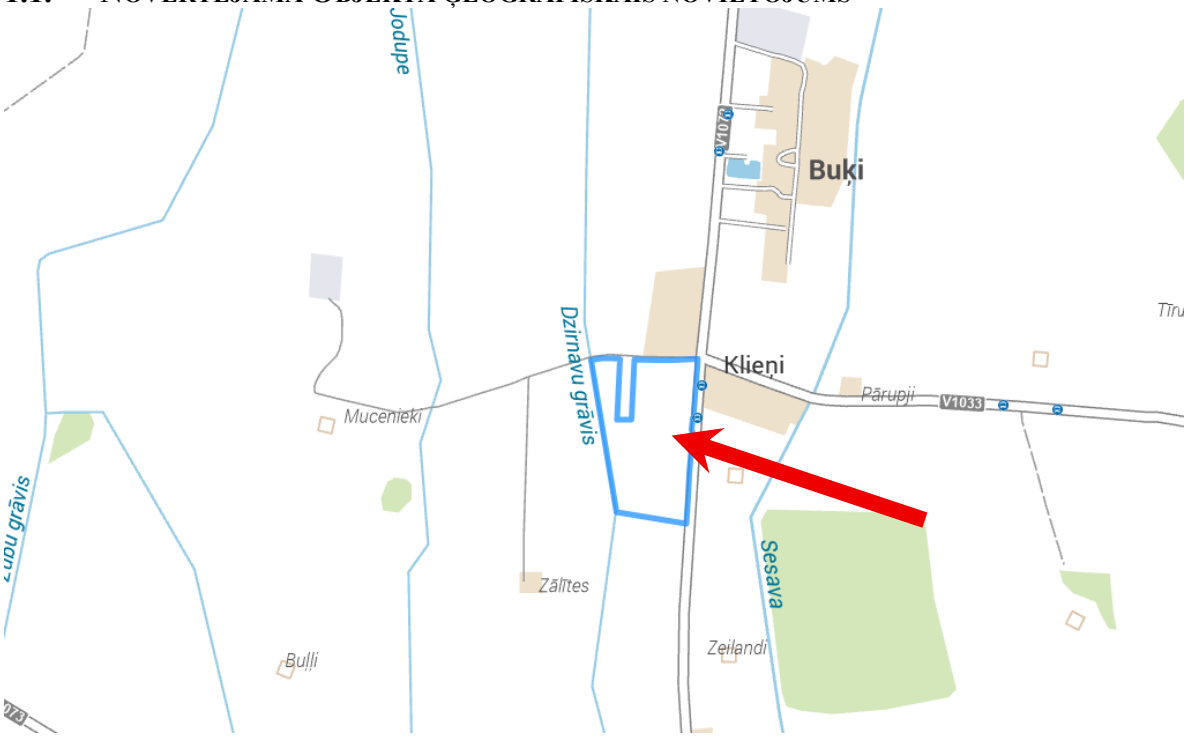
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 18

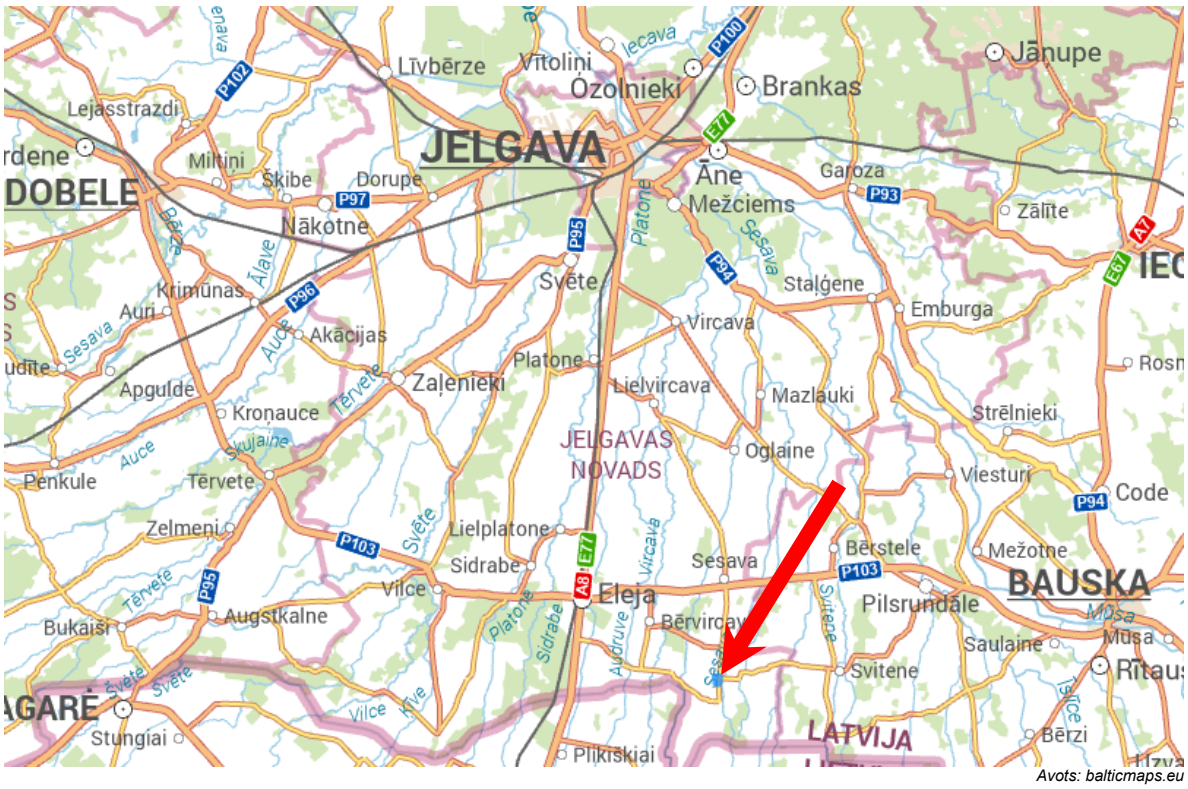
PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas novada Sesavas pagastā, valsts vietējo autoceļu V1072 Platones stacija–Sesava–Lietuvas robeža un V1033 Pilsrundāle–Svitene–Klieņi krustojumā. Attālums līdz Sesavas ciema administratīvajai robežai ir aptuveni 5 km, savukārt līdz Jelgavas pilsētas centram – aptuveni 40 km. Apkārtējo teritoriju galvenokārt veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes un lauku viensētas. Apbūves blīvums tuvākajā apkārtnē vērtējams kā zems.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums vērtējams kā apmierinošs. Piekļuve zemes gabalam ar autotransportu ir nodrošināta pa pašvaldības ceļu un valsts vietējo autoceļu ar grants segumu.

Tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs. Sabiedriskā transporta pieturvieta "Klieņi" atrodas Objekta tiešā tuvumā. Ikdienā nepieciešamie tirdzniecības un pakalpojumu objekti ir pieejami Sesavas ciemā, savukārt plašāks sociālās infrastruktūras un pakalpojumu klāsts – Jelgavas pilsētā.

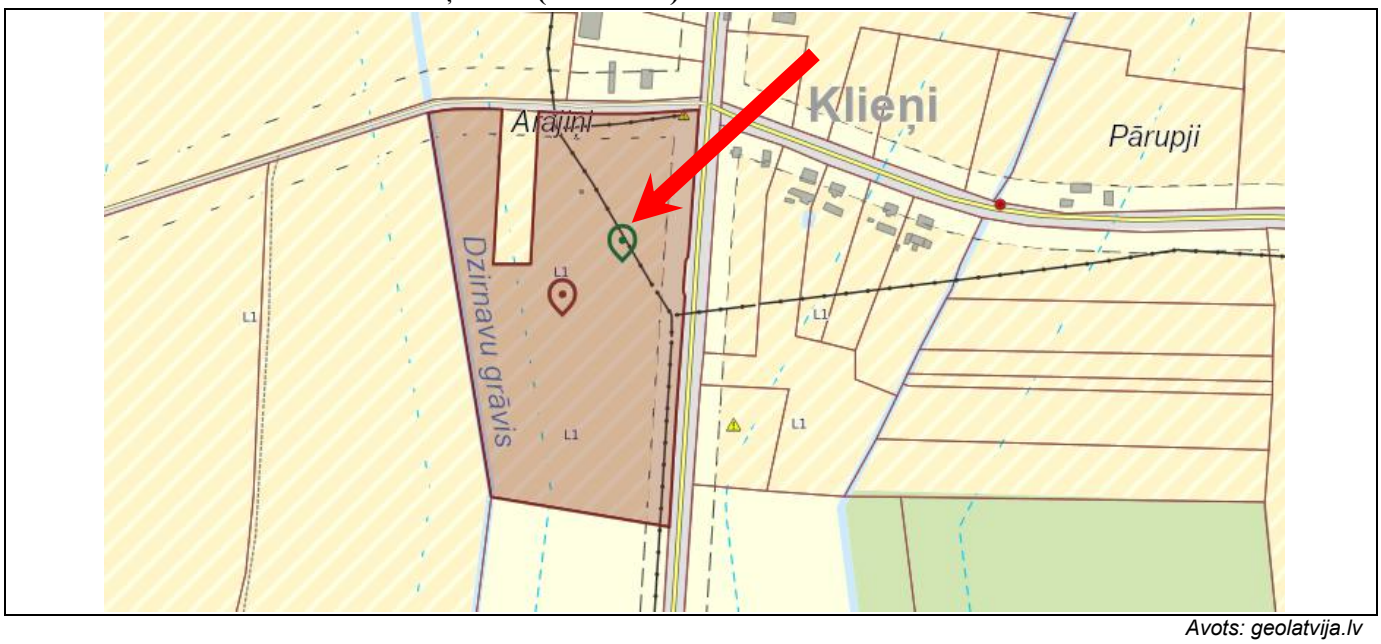
Kopumā vērtējamā īpašuma atrašanās vieta konkrētā tirgus segmenta ietvaros vērtējama kā apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	6,84 ha;
forma:	neregulāras;
reljefs:	samērā līdzens;
apaugums:	lauksaimniecības kultūraugu sējums;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;
LIZ balles:	65.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geolatvija.lv

Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija (L1)

Apgrūtinātās teritorijas

- Nacionālas nozīmes lauksaimniecības teritorija

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

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI








2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma 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.

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

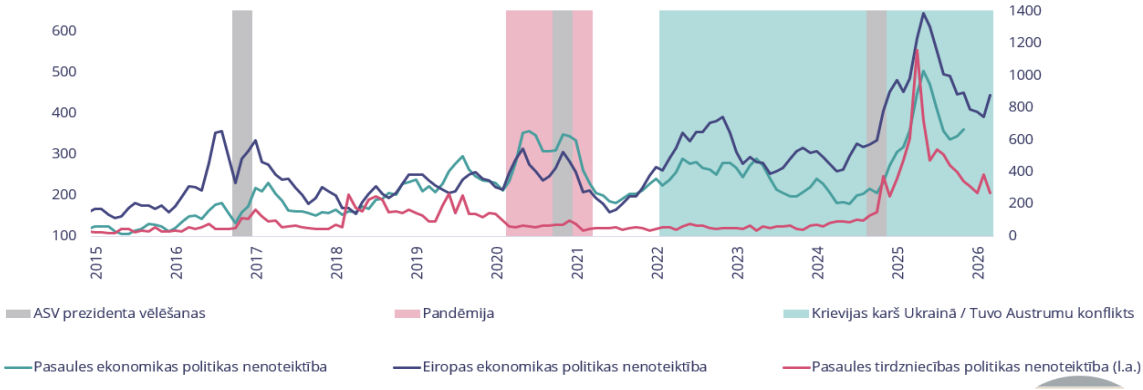
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 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.

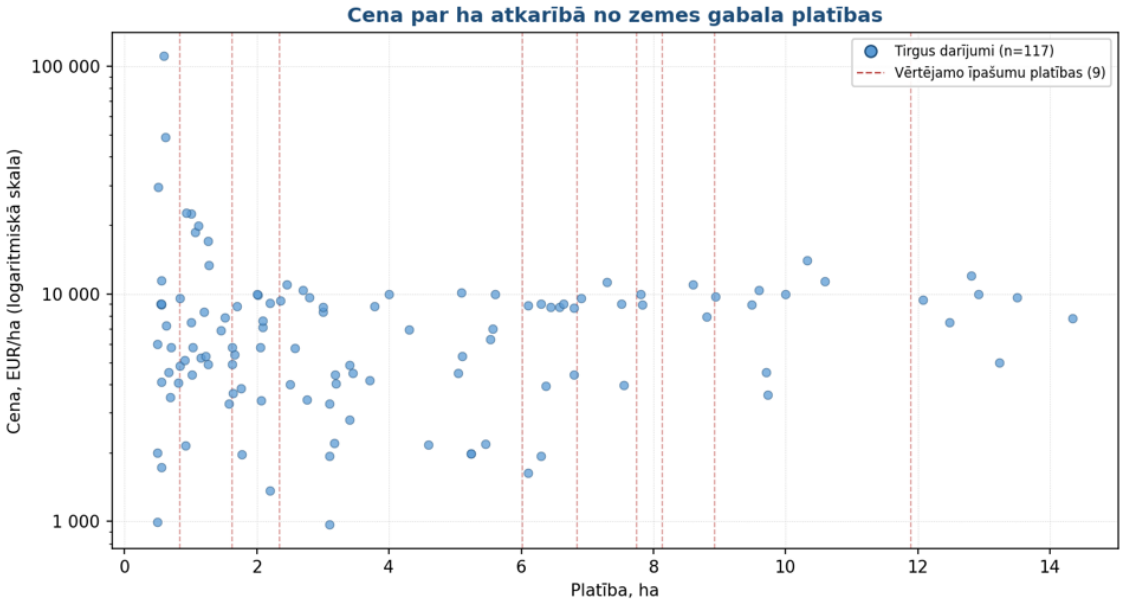
Neraugoties uz ekonomikas izaugsmes atjaunošanos, inflācijas spiediens saglabājas. Latvijas Bankas prognozēs patēriņa cenu pieaugums 2026. gadā tiek lēsts 3,2% apmērā, 2027. gadā – 2,9%, savukārt 2028. gadā – 3,6%. Vienlaikus darba tirgus saglabājas samērā stabils – prognozēts pakāpenisks bezdarba līmeņa 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 likvīdos segmentos un attālākās teritorijās tirgus aktivitāte var saglabāties ierobežota.

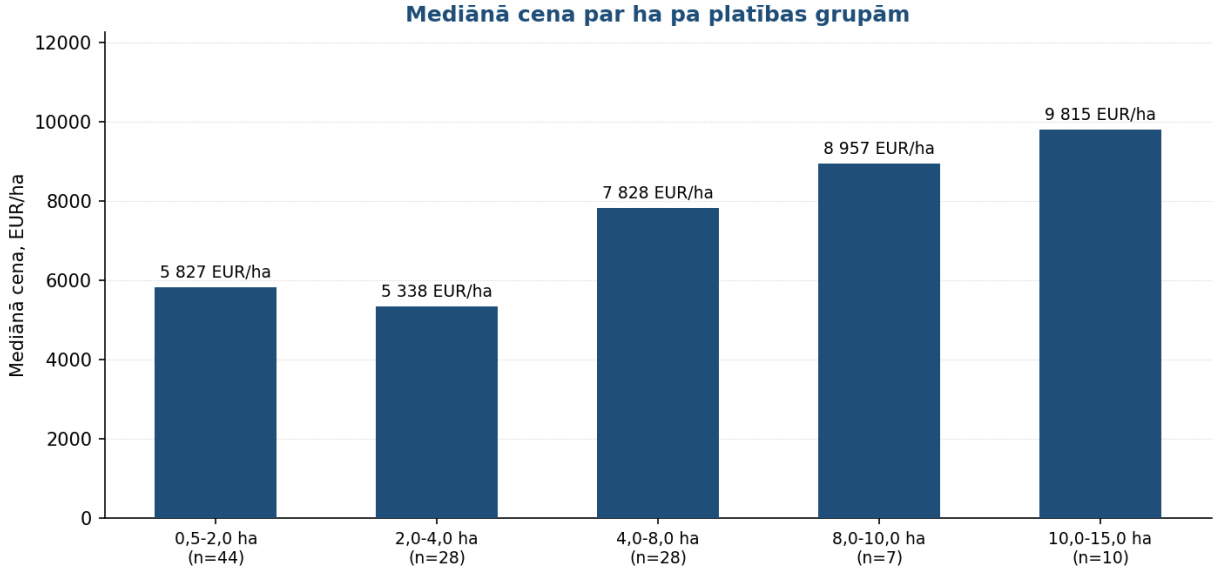
Analizējot cebubankas.lv datubāzes informāciju, Jelgavas novadā laika periodā no 2025. gada augusta līdz 2026. gada jūnijam tika konstatēts 121 darījums ar lauksaimniecības zemi 0,5–15 ha platībā. No kopējās izlases četri darījumi ar netipiski zemām cenām tika izslēgti kā tirgus situāciju nereprezentējoši, 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, 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 pašvaldības un valsts ceļiem.

Negatīvie:
- piekļuve nodrošināta pa grants seguma ceļiem.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

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

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

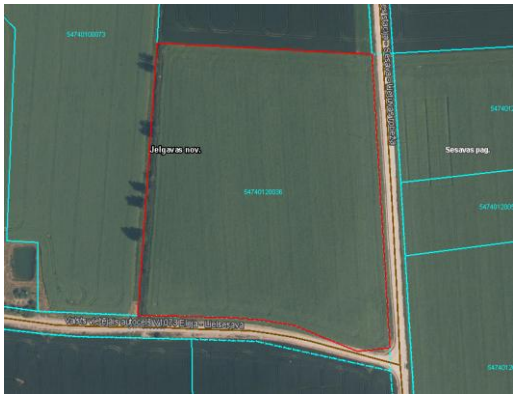
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

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

Zemes gabalu *Stepes 1, Sesavas pagasts, Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 5,04 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības teritorijā. LIZ balles – 62. Īpašums pārdots 06.2025. par 65 520 EUR.

Īpašuma kadastra nr. 5474 012 0102.



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.



Zemes gabali *Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads.* Zemes gabala platība 6,62 ha. Zemes gabals atrodas lauksamniecības 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, Kazenes	Stepes 1, Sesavas pagasts, Jelgavas novads		Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads		Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads		Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads	
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	**6.84**	**5.04**		**6.90**		**6.62**		**9.77**	
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	65	62		65		60		60	
Zeme zem ūdeņiem, ha	0.16	0.12		0.3		0.00		0.1	
Pārdevuma cena, EUR		**65520**		**66000**		**65700**		**100000**	
Darījuma laiks		06.2025.		08.2025.		01.2025.		08.2025.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		13000		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 13 000		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 13 000		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13 000		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**		**Salīdzināmais objekts nr.4**	
	Jelgavas novada Sesavas pagasts, Kazenes	Stepes 1, Sesavas pagasts, Jelgavas novads		Adiņi, Elejas pagasts, Jelgavas novads		Čakstes, Lielplatones pagasts, Jelgavas novads		Vectomēni, Platones pagasts, Jelgavas novads	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 13 000		EUR 9 565		EUR 9 924		EUR 10 235	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	0%	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		līdzvērtīgi	0%	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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		3%		5%		3%
		EUR 13 000.00		EUR 9 852.17		EUR 10 420.69		EUR 10 542.48	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		0%		3%		5%		3%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0		EUR 287.0		EUR 496		EUR 307	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 65 520		EUR 67 980		EUR 68 985		EUR 103 000	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 ha koriģētā cena, EUR		13 000		9 852		10 421		10 542	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena	**10954**								
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR	**74924**								

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 74 924, jeb noapļojot **75 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala "Kazenes", Sesavas pagasts, Jelgavas novads, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 10. augustā ir
75 000 EUR (septiņdesmit pieci tūkstoši eiro).

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

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

(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

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

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

(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

ZEMGALES RAJONA TIESA
Sesavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000624289
Kadastra numurs: 5474 010 0083
Nosaukums: Kazenes
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 54740100428). *Žurn. Nr. 300005567788, lēmums 28.03.2022, tiesnese Evita Sietniece*		6.84 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 numurs 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2022.gada 13.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.JNP/3-1022/20. *Žurn. Nr. 300005567788, lēmums 28.03.2022, tiesnese Evita Sietniece*		
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 apgrūtina nekustamu īpašumu**		**Platība, lielums**
	Nav ierakstu		
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 : 5474 010 0428

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta pamatojoties uz Jelgavas novada domes 2009. gada 30. decembra lēmumu (sēdes protokols Nr.11., 48.§) "Par zemes piekritību" un sertificēta mērnieka (sert. Nr. AB0111) Kristapa Brizgas 2021. gada 25. novembrī sagatavoto dokumentu "Atzinums par robežu neatbilstību zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 54740100002".

Robežas uzmērītas: no 2021. gada 1. novembra līdz 2021. gada 25. novembrim
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 6.84 ha

Para:metrs

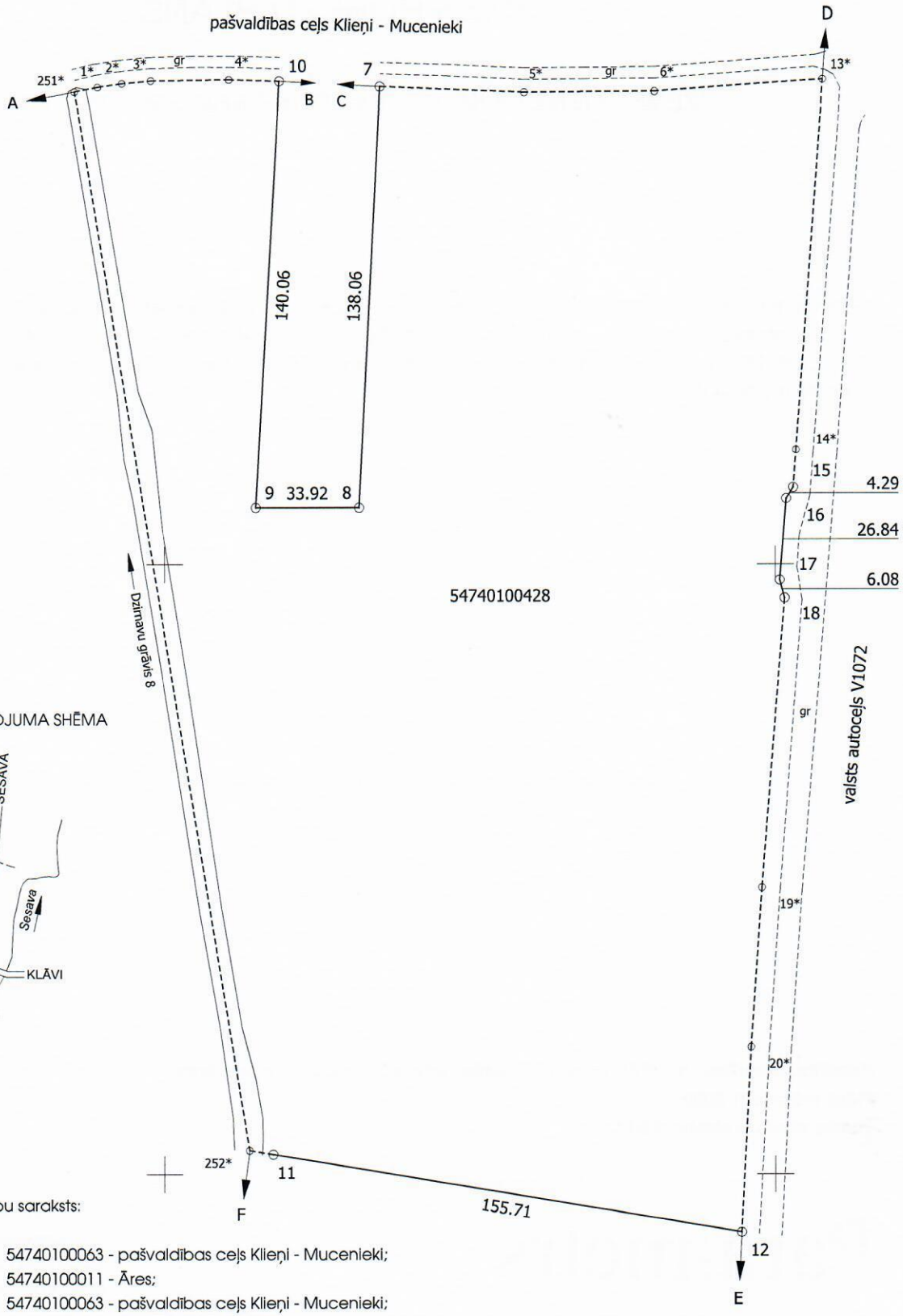
SIA "Parametrs"
reģistrācijas Nr. 40203193491
Silikātu iela 3 k-2 - 20, Rīga, LV-1016
@: parametrs@parametrs.lv #: 28883834

SIA "Parametrs" valdes loceklis		Kristaps Brizga	25.11.2021
Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Ruta Andrejeva	25.11.2021

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999602

Z
R A
D

X=247850
Y=488250



ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B z.v.kad.apz. : 54740100063 - pašvaldības ceļs Klieņi - Mucenieki;
no B līdz C z.v.kad.apz. : 54740100011 - Āres;
no C līdz D z.v.kad.apz. : 54740100063 - pašvaldības ceļs Klieņi - Mucenieki;
no D līdz E z.v.kad.apz. : 54740100062 - valsts autoceļš V1072;
no E līdz F z.v.kad.apz. : 54740100002 - Mazzeilandi;
no F līdz A z.v.kad.apz. : 54740100003 - "Zālītes".

Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 6.84 ha

Mērnieks 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"		Kristaps Brizga	25.11.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 010 0428

Apgrūtinājumu saraksts:

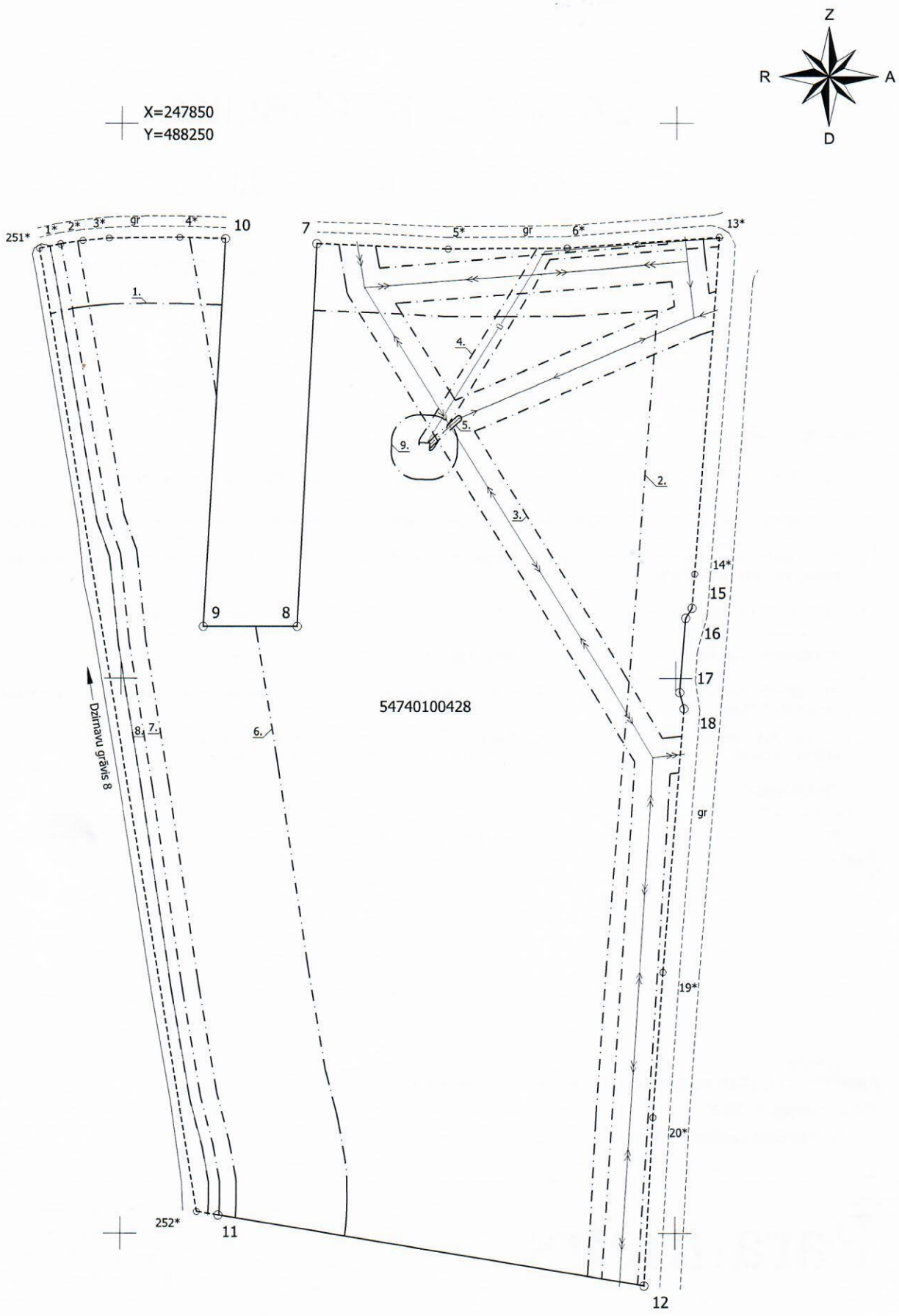
1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.16 ha
2.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 1.06 ha
3.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.82 ha
4.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.07 ha
5.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.00 ha
6.	7311020103 - no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 1.72 ha
7.	7311041000 - ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs - 0.36 ha
8.	7311050200 - tauvas joslas teritorija gar upi - 0.14 ha
9.	7311090700 - stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.05 ha

Apgrūtinājuma plāns sagatavots: 2021. gada 22. novembrī
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 6.84 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
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Jelgavas novada pašvaldības pilnvarotā persona Ruta Andrejeva	25.11.2021



Plāna mērogs 1: 2000

Mērnieks 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"		Kristaps Brizga	25.11.2021

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

ZEMES VIENĪBAS KADASTRA APZĪMĒJUMS : 5474 010 0428

Situācijas elementi uzmērīti: no 2021. gada 1. novembra līdz 2021. gada 25. novembrim
Plāna mērogs 1: 2000
Zemes vienības platība 6.84 ha

Para:metrs

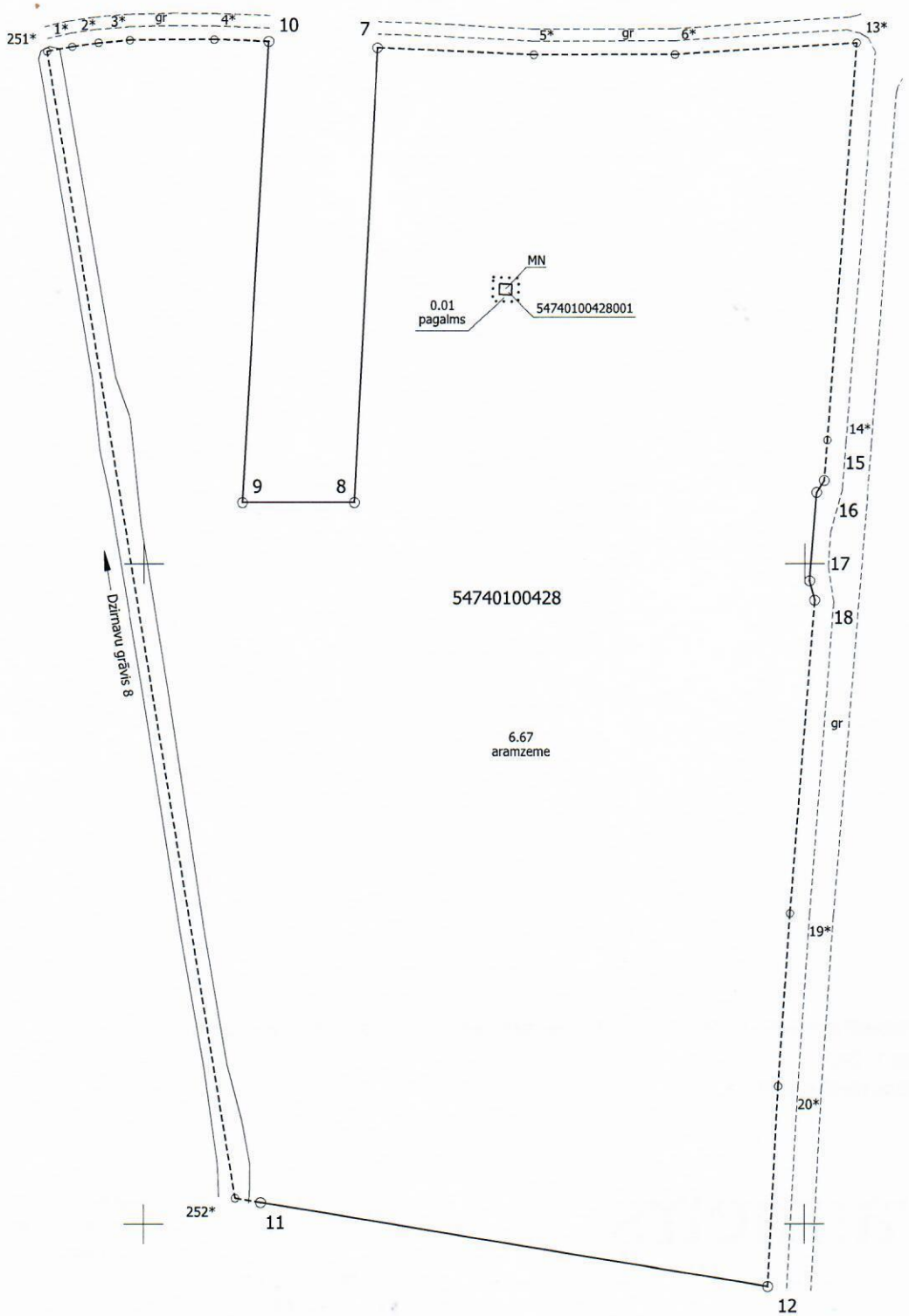
SIA "Parametrs"
reģistrācijas Nr. 40203193491
Silikātu iela 3 k-2 - 20, Rīga, LV-1016
@: parametrs@parametrs.lv #: 28883834

SIA "Parametrs" valdes loceklis		Kristaps Brizga	25.11.2021
Ierosinātājs 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	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
6.84	6.67	6.67	-	-	-	-	-	-	0.16	0.16	-	0.01	-	-

Z
R A
D

X=247850
Y=488250



Plāna mērogs 1: 2000

Mērnieks 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"		Kristaps Brizga	25.11.2021

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54740100083	Kazenes	6.84 ha	100000624289	-	Sesavas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	15002	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	49759	01.01.2025	-
Prognozētā kadastrālā vērtība	15002	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	15002	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	49759	01.01.2025	. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	15002	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
54740100428	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	6.8400
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	15002	01.01.2025	-
Universālā kadastrālā vērtība	49759	09.03.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	15002	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54740100428001	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	-
Nosaukums:	Ūdens urbums
Galvenais lietošanas veids:	0 - Nav noteikts
Būves tips:	-
Uzbūvēšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	-	-	-
Universālā kadastrālā vērtība	-	-	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	-
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Īpašnieki

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	6.8400
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	6.6700
t.sk. Aramzemes platība:	6.6700
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:	0.0100
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	6.8400	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050500	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0173	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.8134	ha
-	01.05.2025	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	1.2063	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.8134	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0008	ha
-	01.05.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	1.2063	ha
-	01.02.2025	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.3556	ha
-	01.05.2025	7311020103	no 10 līdz 25 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.8827	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	28.03.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.11.2021	-	Jelgavas novada pašvaldība; p.p. Andrejeva Ruta
Apgrūtinājumu plāns	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Situācijas plāns	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Atzinums par robežas neatbilstību	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)

Zemes robežu plāns	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Robežas noteikšanas akts	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Robežas neatbilstības novēršanas akts	25.11.2021	-	Sertificēts mērnieks Kristaps Brizga (sert.Nr.AB0111)
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.10.2021	JNPIP/3-18/21/546	Jelgavas novada pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	28.10.2021	JNPIP/3-18/21/546	Jelgavas novada pašvaldība
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	18.03.2013	JNPIP/8-6/13/13	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.

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 25

Izsniegts

SIA "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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

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