

## Nekustamā īpašuma



**Jāņa Baloža iela 8, Līvberze, Līvberzes  
pagasts, Jelgavas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

2026.gads  
Rīga

**Jelgavas novada pašvaldībai**

2026.gada 24.februārī

Par nekustamā īpašuma

**Jāņa Baloža iela 8, Līvberze, Līvberzes pagasts, Jelgavas novads**  
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 2732 m<sup>2</sup>** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Līvberzes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā **Nr. 100000909076** ar kadastra Nr. **5462 006 0023**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 20.janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**3 400,- EUR**  
**(Trīs tūkstoši četri simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Jāņa Baloža iela 8, Līvērze, Līvērzes pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5462 006 0023
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000909076
Kopējā platība:	2732 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Savrupmāju apbūves teritorija
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Jelgavas novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana Iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Tirgus vērtība:	3 400,- EUR (Trīs tūkstoši četri simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 20.janvārī
Piezīmes:	

Novērtējamais īpašums: Jāņa Baloža iela 8, Līvērze, Līvērzes pagasts, Jelgavas novads

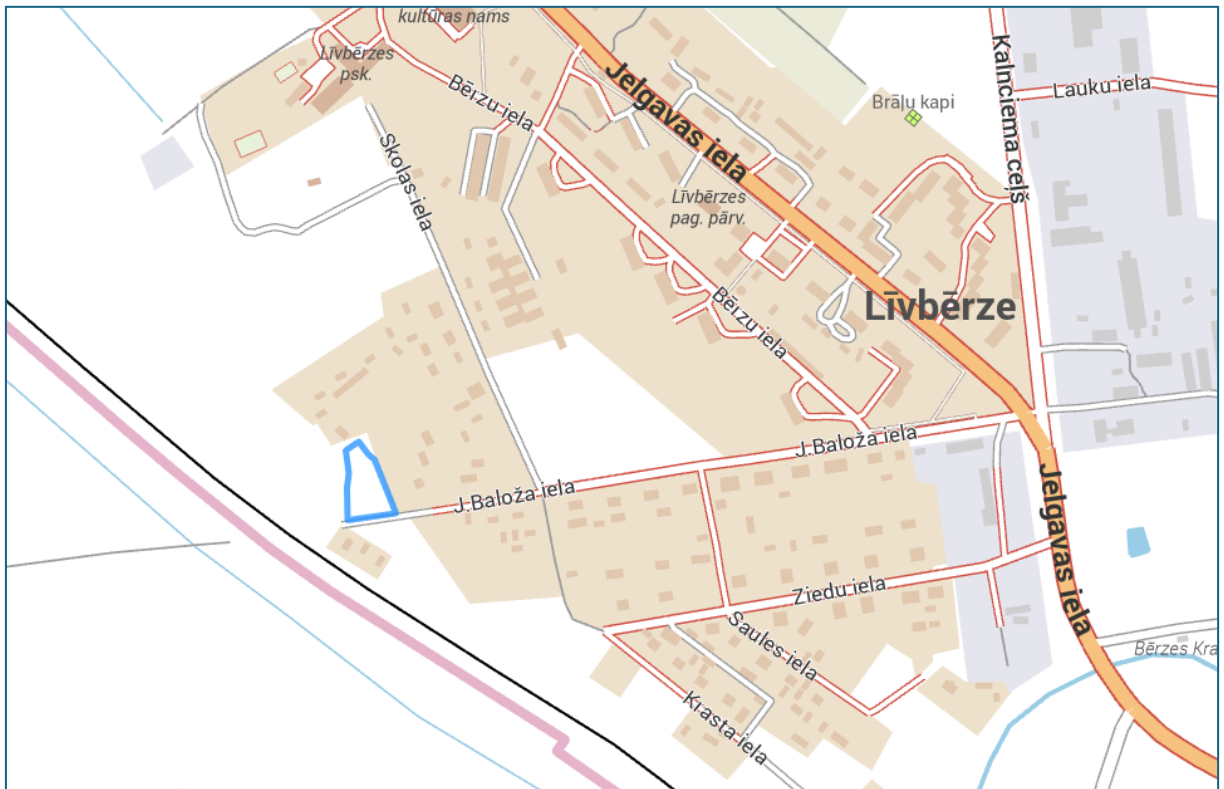
## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Jāņa Baloža iela 8, Līvberze, Līvberzes pagasts, Jelgavas novads

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

**Novērtējamais īpašums:** Jāņa Baloža iela 8, Līvberze, Līvberzes pagasts, Jelgavas novads

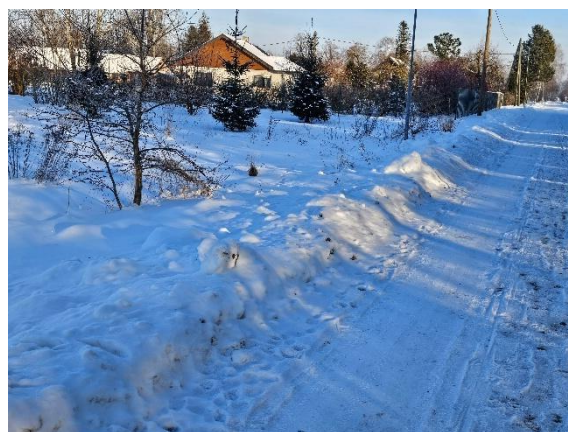
## Zemes gabala izvietojums apkārtnē



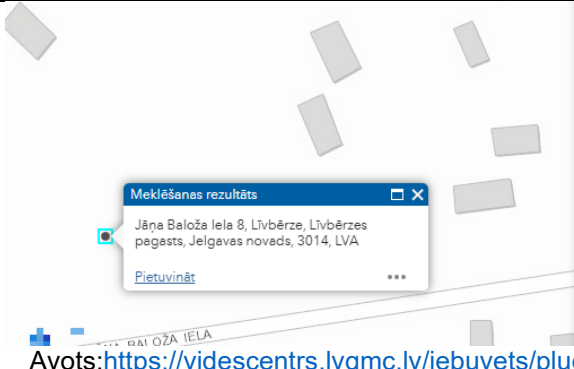
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026. gads.

**Novērtējamais īpašums:** Jāņa Baloža iela 8, Līvērze, Līvērzes pagasts, Jelgavas novads

## Foto attēli



## Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Līvberzes pagasta Līvberzes ciematā Jāņa Baloža ielas galā	
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Pie īpašuma var piekļūt pa Jāņa Baloža ielu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes grants ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvieta atrodas ciemata centrālā daļā	
<b>Apkārtnē, infrastruktūra:</b>	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve un neapbūvēti zemes gabali. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas ciematā. Līdz Jelgavas pilsēta aptuveni 20 km	
<b>Vides tīrība, īpašuma specifika:</b>	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem	
<b>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</b>	 <p>Avots: <a href="https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes">https://videscentrs.lv/mc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</a></p> <p>Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</p>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion")</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks</li> <li>- vētras ("Storms") risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks</li> </ul>	<p>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</p>

**Novērtējamais īpašums:** Jāņa Baloža iela 8, Līvberze, Līvberzes pagasts, Jelgavas novads

## Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>2732 m<sup>2</sup></b>		
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2026</b>		
<b>Fiskālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>5023,- EUR</b> <b>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></b>		
<b>Universālā kadastrālā vērtība:</b>	<b>4605,- EUR</b> <b>Avots un skaidrojums: <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a></b>		
<b>Apgrūtinājumi:</b>	<b>Apraksts</b>	<b>Platība</b>	<b>Mērv.</b>
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0099	ha
	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0100	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0139	ha
	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0006	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.0006	ha
<b>Uzlabojum:</b>	Bez uzlabojumiem		
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Gāzes vads un elektrības gaisvadu līnija atrodas blakus īpašumam. Ūdensvads un kanalizācijas tīkls izveidots līdz Skolas un Jāņa Baloža ielu krustojumam		
<b>Konfigurācija:</b>	Neregulāras formas		
<b>Reljefs:</b>	Līdzens		
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	Atbilst savrupmāju apbūves teritorijai		
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas		