

Nekustamā īpašuma



**Jāņa Baloža iela 10, Līvberze,
Līvberzes pagasts, Jelgavas novads**

Tirgus vērtības aprēķins

Jelgavas novada pašvaldībai

2026.gada 24.februāris

Par nekustamā īpašuma

Jāņa Baloža iela 10, 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 4723 m²** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Līvberzes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā **Nr. 100000909298** ar kadastra Nr. **5462 006 0453**.

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:

5 200,- EUR
(Pieci tūkstoši divi 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

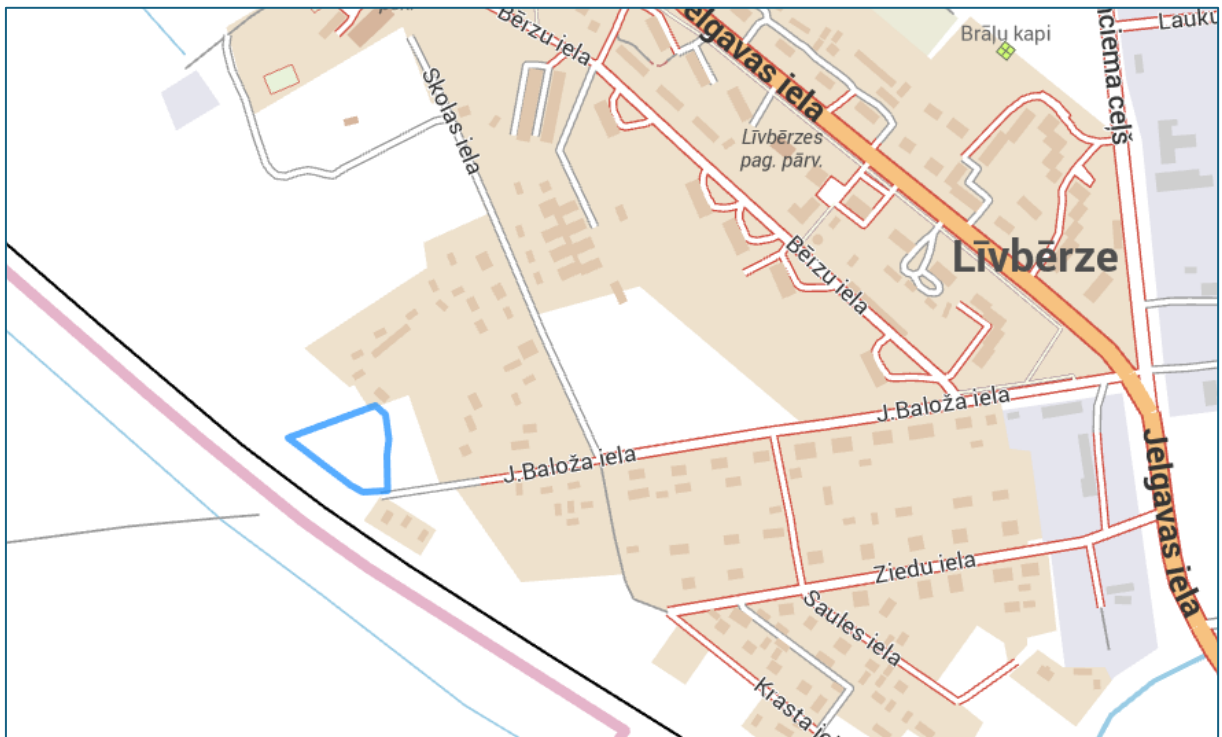
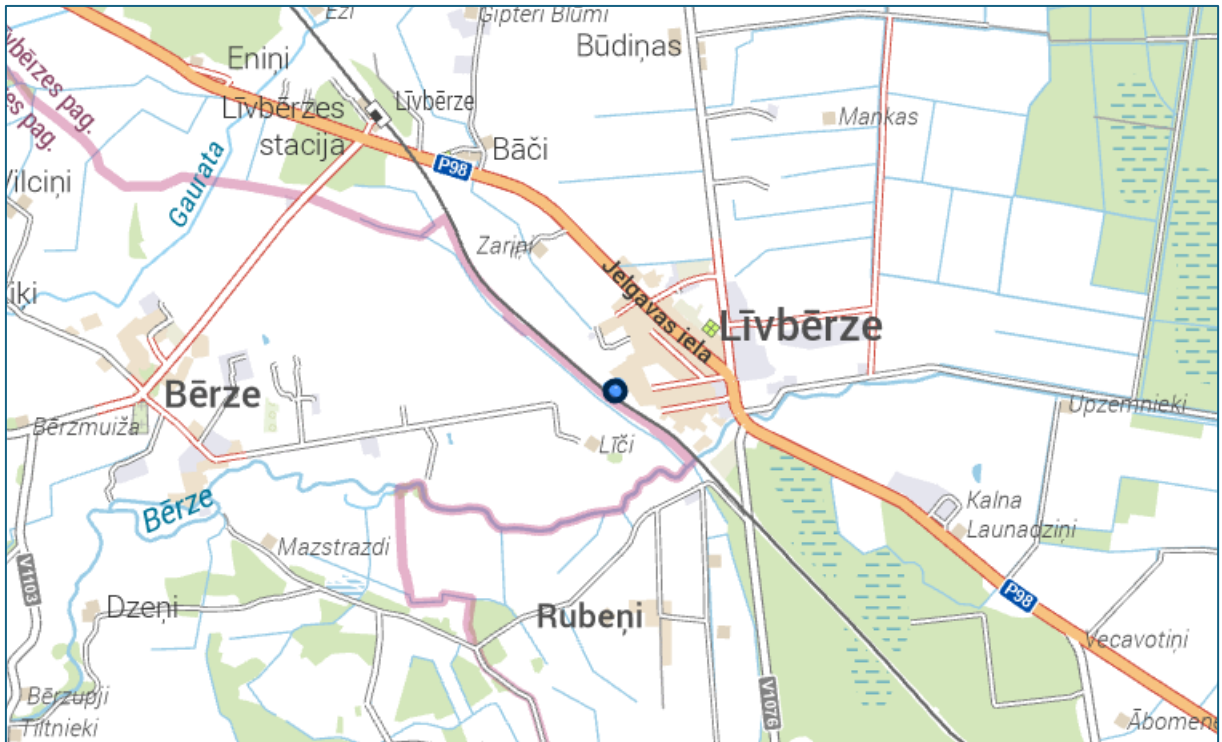
Novērtējamais īpašums:	Jāņa Baloža iela 10, Līvērze, Līvērzes pagasts, Jelgavas novads
Kadastra Nr.:	5462 006 0453
Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Līvērzes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000909298
Kopējā platība:	4723 m²
Esošais 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:	5 200,- EUR (Pieci tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 20.janvārī
Piezīmes:	

Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Zemes gabala izvietojums apkārtnē

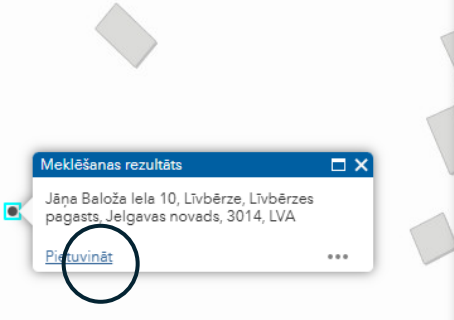


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026. gads.

Foto attēli



Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Līvberzes pagasta Līvberzes ciematā Jāņa Baloža ielas galā	
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	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. Pieturvietā atrodas ciemata centrālā daļā	
Apkārtnē, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve un neapbūvēti zemes gabali. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas ciematā. Līdz Jelgavas pilsēta aptuveni 20 km	
Vides tīrība, īpašuma specifika:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/vets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</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"> - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks 	<p>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</p>

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	4723 m²		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2026		
Fiskālā kadastrālā vērtība:	5110,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv		
Universālā kadastrālā vērtība:	6348,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv		
Apgrūtinājumi:	Apraksts	Platība	Mērv.
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu no 0,4 līdz 1,6 megapaskāļiem	0.0701	ha
	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1640	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0427	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	ha
	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1640	ha
	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu pilsētās un ciemos	0.1640	ha
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem		
Pieejamās komunikācijas:	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		
Konfigurācija:	Neregulāras formas		
Reljefs:	Līdzens		
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst savrupmāju apbūves teritorijai		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas		