Nekustamā īpašuma



Progresa iela 5, Cenu pagasts, Jelgavas novads

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads
Rīga

VCG ekspertu grupa
SABIEDRĪBA AR IEROBEŽOTU ATBILDĪBU

LV40003554692
info@eksperti.lv
Tālr.: +371-67229008
Kr. Barona iela 31, Rīga, LV-1011, Latvija
AS Swedbank, konts Nr. LV77HABA0551024658165

Jelgavas novada pašvaldībai

2025.gada 27.novembrī

Par nekustamā īpašuma
Progresa iela 5, Cenu 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 3781 m^2** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Cenu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā **Nr. 100000943000** ar kadastra Nr. **5444 008 0339**.
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 **2025.gada 24.novembrī**.
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:

17 700,- EUR
(Septiņpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtne, 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

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts 4

2. Novietnes plāns 5

3. Situācijas plāns 6

4. Piebraucamais ceļš 7

6. Teritorijas plānojums 9

7. Topogrāfiskais plāns 10

8. Foto attēli 11

9. Vērtības definīcija 13

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori 14

11. Tirgus analīze 15

12. Atrašanās vieta 16

13. Zemes gabala īss apraksts 17

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze 18

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību 18

16. Novērtēšanas pieejas 19

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 19

18. Salīdzināmo objektu īss apraksts 20

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju 21

20. Iegūtā vērtība 22

21. Neatkarības apliecinājums 22

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi 23

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

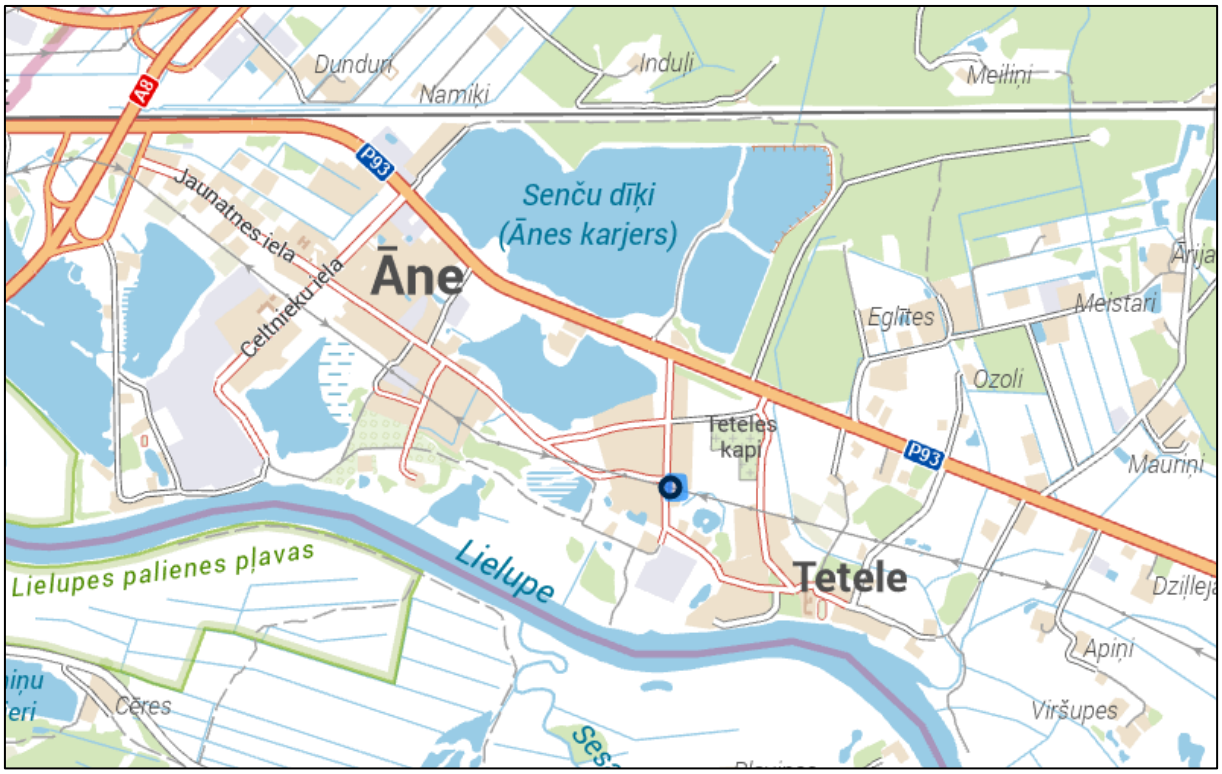
Novērtējamais īpašums:	**Progresa iela 5, Cenu pagasts, Jelgavas novads**
Kadastra Nr.:	**5444 008 0330**
Īpašnieks:	**Jelgavas novada pašvaldība NMK 90009118031**
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas **Cenu pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā **Nr. 100000943000**
Kopējā platība:	**3781 m^2**
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
Vērtība noteikta, izmantojot:	
Izmaksu pieeju:	Netika izmantota
Ienākumu pieeju:	Netika izmantota
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:	17 700,- EUR (Septiņpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)
Tirgus vērtība:	**17 700,- EUR (Septiņpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)**
Tirgus vērtība par m^2:	**4,68 EUR**
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	**2025.gada 24.novembrī**
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



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

3. Situācijas plāns





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

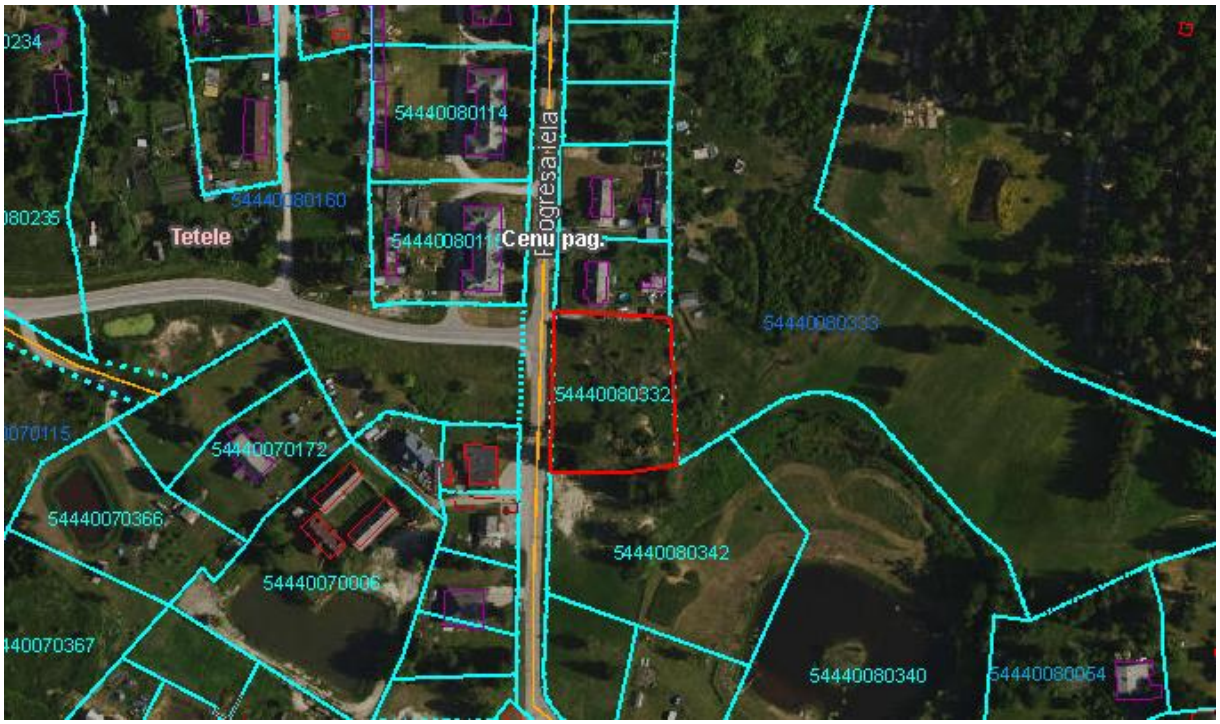
4. **Piebraucamais ceļš**

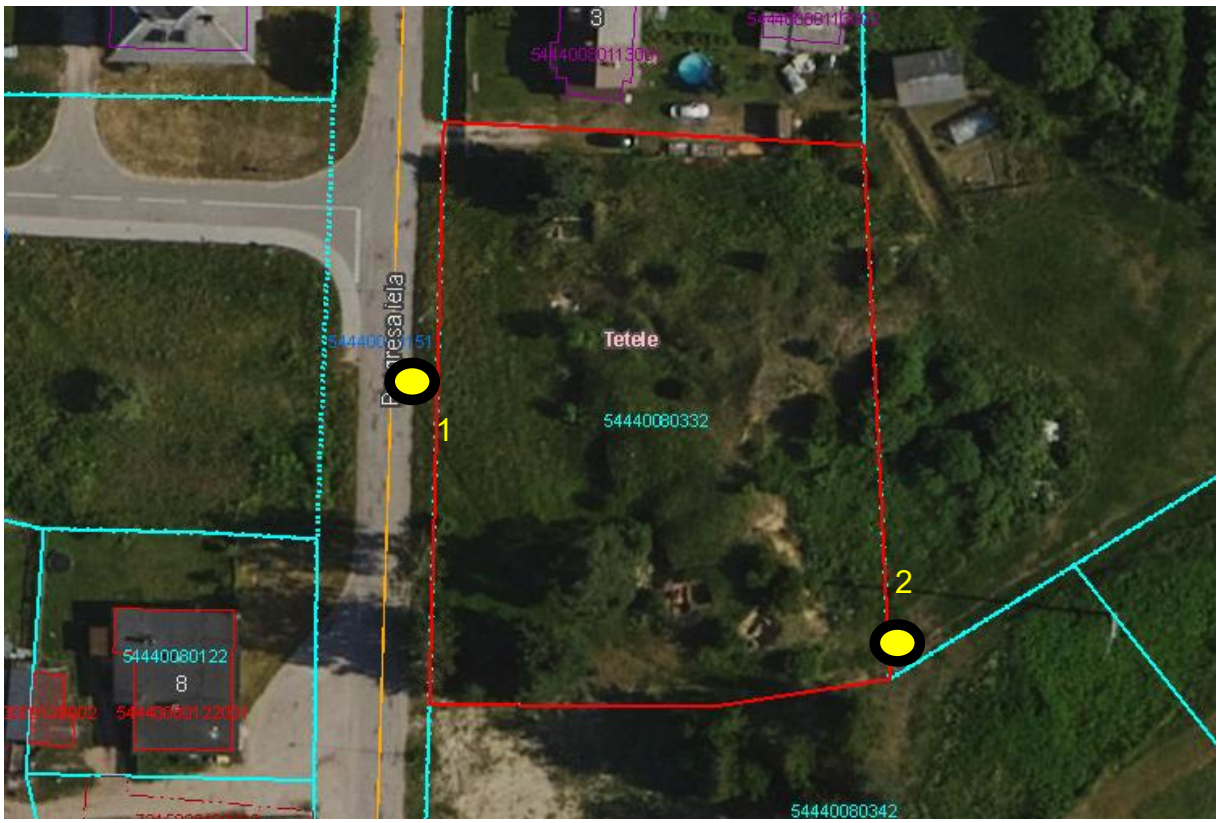


Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Piebraukšana pa Progresa ielu, kas pieder Jelgavas novada pašvaldībai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē

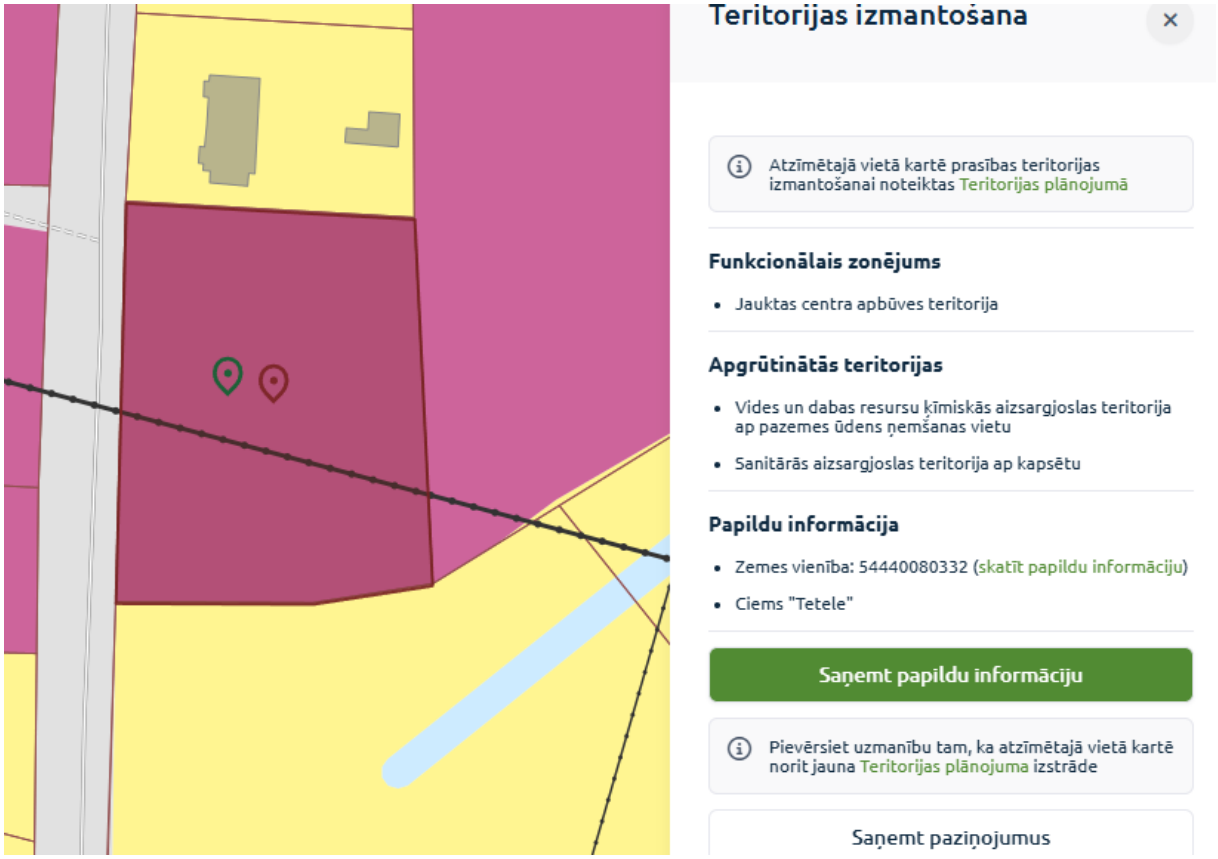




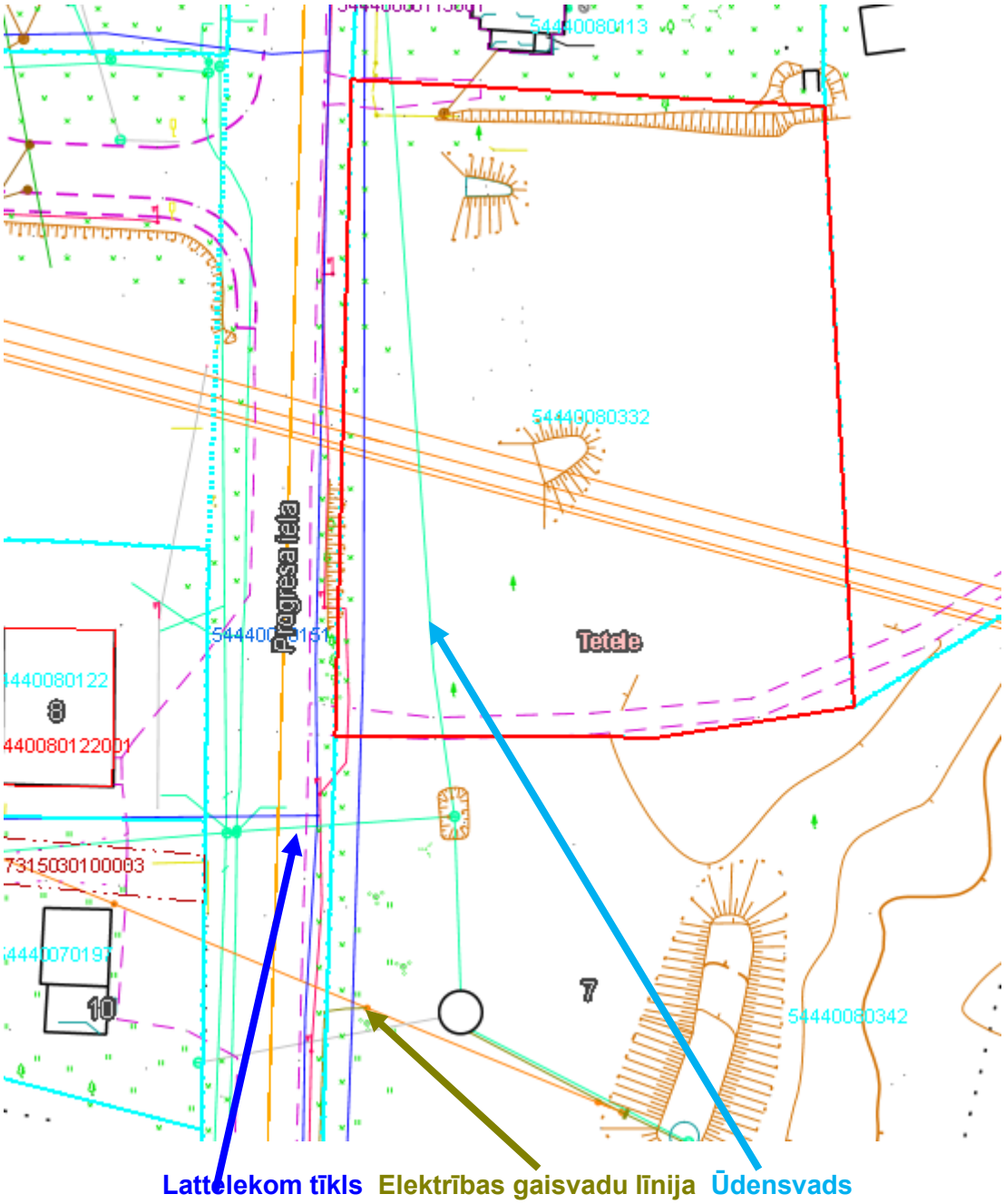
- **Foto fiksāžas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”**

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Teritorijas plānojums



7. Topogrāfiskais plāns



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

8. Foto attēli

Foto fiksāžas punkts Nr. 1











Uz zemes gabala esošā apbūve



Uz zemes gabala esošā apbūve

Foto fiksāžas punkts Nr. 2









9. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Saskaņā ar darba uzdevumu, tika noteikta arī īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība, ar ko tiek saprasta naudas summa, ko reāli var iegūt pārdodot īpašumu pārdevēja grūtību gadījumā un laika posmā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam tirgus vērtības definīcijas kontekstā.

Galvenie pieņēmumi, kas nosaka pārdevēja grūtību iemeslus, ir:
1. Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū. Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
2. Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma. Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
3. Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai. Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
4. Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas. Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
5. Papildus izmaksu riski. Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
6. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski. Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 24.novembrī**.

10. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

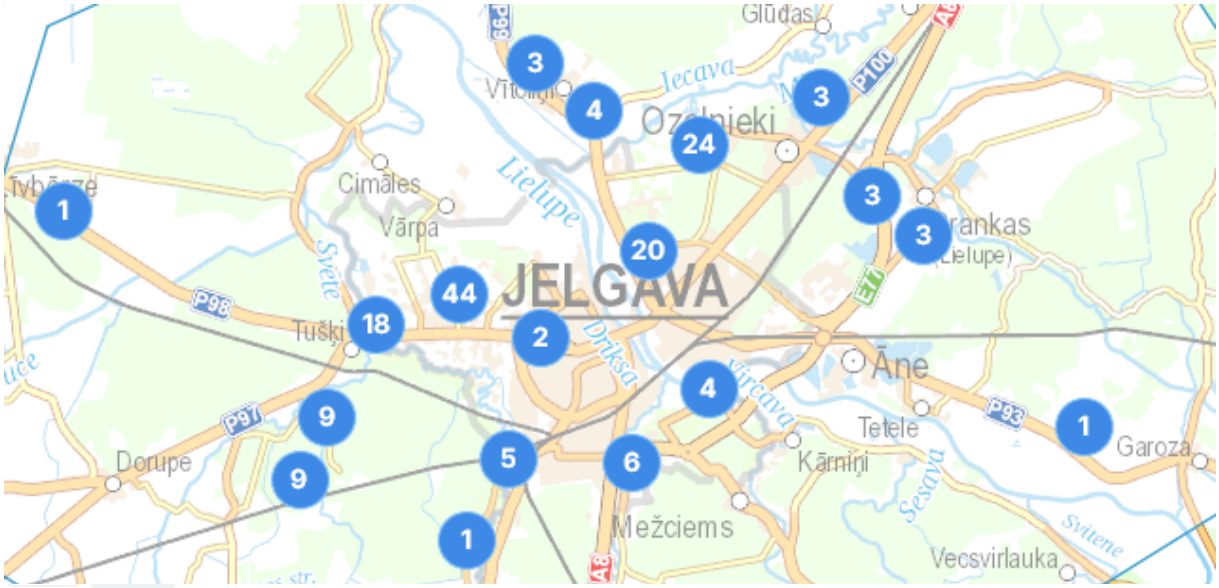
- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītās par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem;
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas;
- Īpašumam nav apslēptu vai nereģistrētu uzlabojumu/defektu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašums tika apsekota vizuāli un stāvoklis noteikts balstoties uz dabā konstatētajiem un publiskajos reģistros reģistrētiem datiem. Apsekošanas laikā netika izmantotas speciālas metodes, mērierīces vai instrumenti un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas nevar tikt vizuāli konstatēti un kuri nav reģistrēti publiskajos reģistros;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA “VCG Ekspertu grupa” piekrišanas nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

11. Tirgus analīze

Savrupmāju apbūves gabali Jelgavas pilsētā un klāt pieguļošos ciematos ir pieprasīti. Pēdējā gada laikā ir notikuši 160 darījumi ar savrupmāju apbūves zemes gabaliem, kuru platība ir bijusi 600-2000 m^2 robežās. Pārdošanas cenu amplitūda ir ļoti plaša no 3 līdz 35 EUR m^2. Cenas pie Jelgavas pilsētā un tās tuvumā svārstās 15-35 EUR/m^2 robežās un 3-12 EUR/m^2 citās apdzīvotās vietās. Daudzos darījumos pārdošanas cenas ir zemas, neskatoties uz to, ka blakus zemes gabali ir pārdoti par daudz augstāku cenu. Iespējams, ka šajos darījumos nav uzrādīta patiesā pārdošanas cena.



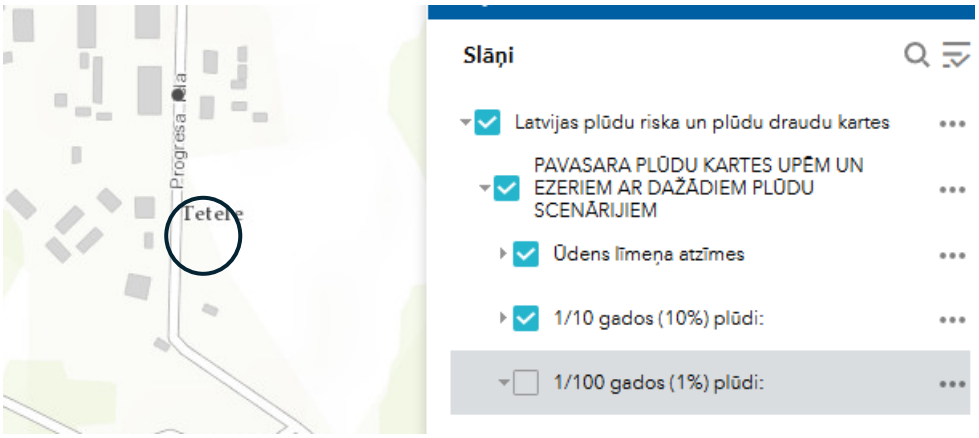
Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Istabas	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EU
Zeme	Siliņi 82, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.	D	26/08/2024				650	650	2 000	3
Zeme	Liliju iela 17, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	26/08/2024				700	700	10 000	14
Zeme	Matīsa iela 20, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	22/08/2024				1 004	1 004	37 800	38
Zeme	3. līnija 30H, Jelgava	D	21/08/2024				961	961	11 000	11
Zeme	Urgas 17, Salgales pag., Jelgavas nov.	D	13/08/2024				1 990	1 990	10 000	5
Zeme	Bumbieru ceļš 6N, Jelgava	D	09/08/2024				1 103	1 103	19 854	18
Zeme	Cidoniju iela 21, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	08/08/2024				610	610	20 000	33
Zeme	Mazgrīva 5, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	07/08/2024				630	630	7 000	11
Zeme	Egļu iela 6, Jelgava	D	05/08/2024				712	712	5 517	8
Zeme	2. līnija 19J, Jelgava	D	31/07/2024				1 304	1 304	19 500	15
Zeme	6. līnija 31A, Jelgava	D	30/07/2024				1 429	1 429	14 000	10
Zeme	2. līnija 13D, Jelgava	D	26/07/2024				1 212	1 212	26 660	22
Zeme	Oktobra iela 4, Ozolnieki, Ozolnieku pag., Jelgavas nov.	D	23/07/2024				1 210	1 210	20 000	17
Zeme	Siliņi 16, Viesturciems, Glūdas pag., Jelgavas nov.	D	19/07/2024				726	726	2 000	3
Zeme	Madaru iela 5, Iecēni, Cenu pag., Jelgavas nov.	D	17/07/2024				1 816	1 816	37 000	20
Zeme	Līgas iela 3, Vītoliņi, Valgundes pag., Jelgavas nov.	D	15/07/2024				1 495	1 495	22 425	15
Zeme	Priedīšu iela 2, Tušķi, Līvbērzes pag., Jelgavas nov.	D	12/07/2024				1 148	1 148	14 000	12

Galvenie faktori, iegādājoties zemes gabalu, kā arī galvenie cenu noteicošie faktori ir:

- inženierkomunikāciju esamība;
- piebraucamo ceļu esamība, to segums un kvalitāte;
- nekustamā īpašuma attālums no Rīgas vai pilsētas centra;
- infrastruktūras objektu (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri utt.) pieejamība un attālums;
- ūdenstilpju, parku vai mežu tuvums;
- sabiedriskā transporta tuvums un pieejamība;
- kopējais zemes gabala lielums, sastāvs, izmantošanas iespējas.

Avots: cebnubanka.lv

12. Atrašanās vieta

<table>
<tr><td>Novietojums:</td><td>Novērtējamais īpašums atrodas Cenu pagasta Teteles ciematā pie Progresa ielas</td></tr>
<tr><td>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</td><td>Pie īpašuma var piekļūt pa Progresa ielu, kas klāts ar labas kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvieta atrodas netālu no vērtējamā īpašuma</td></tr>
<tr><td>Apkārtne, infrastruktūra:</td><td>Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojama apbūve un neapbūvēti zemes gabali. Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas blakus esošā Ānes ciematā. Līdz Jelgavas pilsēta aptuveni 5 km</td></tr>
<tr><td>Vides tīrība, īpašuma specifika:</td><td>Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem</td></tr>
<tr><td rowspan="2">Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:</td><td colspan="2">

Avots:https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes
Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (t.sk. vējuzplūdu riska) teritorijā</td></tr>
<tr><td>- krasta erozija (“Coastal erosion”)
- karstuma viļņu (“Heatwave”) risks
- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks
- vētras (“Storms”) risks
- īpaši smagi nokrišņu (“Heavy precipitation”) risks</td><td>Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</td></tr>
</table>

13. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	**3781 m²**
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	**01.01.2025**
Fiskālā kadastrālā vērtība:	**5330,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**
Universālā kadastrālā vērtība:	**5457,- EUR** **Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv**

Apgrūtinājumi:

Apraksts	Platība	Mērv.
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0434	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0038	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3781	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1090	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1090	ha
sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3781	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0285	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0029	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1090	ha
vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3781	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0143	ha

Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem
Pieejamās komunikācijas:	Uz zemes gabala apskates datuma inženierkomunikāciju pieslēguma vietas netika konstatētas. Tuvākā iespējamā elektrības pieslēguma vieta atrodas apmēram 50 m attālumā blakus īpašumā. Ūdensvads kiet caur vērtējamo īpašumu
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst jauta centra apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas

14. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **savrupmāju apbūves teritorija**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **labākajam un efektīvākajam** izmantošanas veidam.

15. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Ērta piekļūšana

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Pie zemes gabala nav inženierkomunikāciju pieslēguma vietu
- Zemes galu šķērso 110 Kv elektropārvades līnija
- Uz zemes gabala atrodas būves bez subjekta

16. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas" apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi." Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

17. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

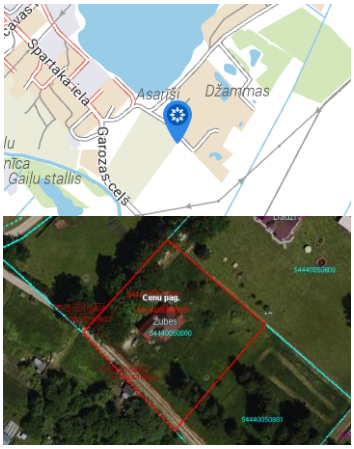
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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% – daudz 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% – daudz sliktāks.

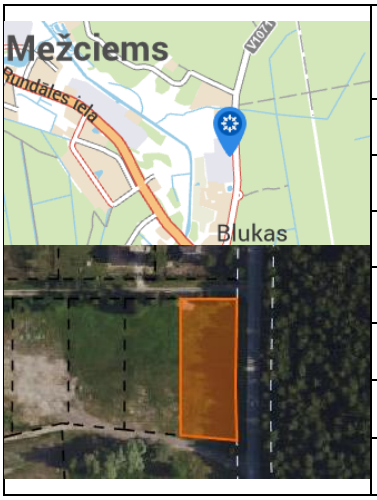
18. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1



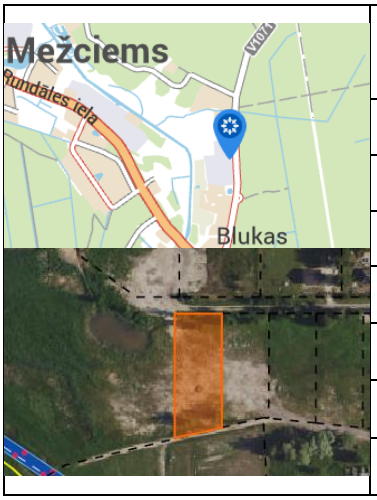
Atrašanās vieta:	**Žubes, Brankas, Cenu pag., Jelgavas nov.**
Kopējā platība:	3000 m^2
Inženierkomunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Piekļūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	24/09/2025
Cena:	**21000,- EUR**
Piezīmes:	

Salīdzināmais objekts Nr. 2



Atrašanās vieta:	**Jaunznotiņi, Mežciems, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. 54560020389**
Kopējā platība:	2062 m^2
Inženierkomunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Piekļūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	05/02/2025
Cena:	**10000,- EUR**
Piezīmes:	

Salīdzināmais objekts Nr. 3



Atrašanās vieta:	**Mežciems, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. 54560020397**
Kopējā platība:	2142 m^2
Inženierkomunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Četrstūra formas
Piekļūšanas iespējas:	Labas
Pārdošanas datums:	19/08/2025
Cena:	**8000,- EUR**
Piezīmes:	

19. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	21000			10000			8000		
Platība, m2	3781	3000			2062			2141		
Cena par m2, EUR	---	7			4.85			3.74		
Vērtības koriģēšana:	**Raksturojums**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**	**Raksturojums**	**%**	**EUR**
Pārdošanas laiks	---	24.09.2025	0%	0	05.02.2025	0%	0	19.08.2025	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	7			4.85			3.74		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0.24	Nedaudz sliktāks	5%	0.19
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Nedaudz labāks	-5%	-0.35	Nedaudz sliktāks	5%	0.24	Nedaudz sliktāks	5%	0.19
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Apkārtējā apbūve, ainaviskums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Infrastruktūra	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Inženierkomunikācijas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Piekļūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	0.24	Sliktāks	10%	0.37
Uzlabojumi, teritorijas labiekārtojums	---	Labāks	-10%	-0.7	Nedaudz labāks	-5%	-0.24	Nedaudz labāks	-5%	-0.19
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Labāks	-10%	-0.7	Labāks	-10%	-0.49	Labāks	-10%	-0.37
Kopējā korekcija par m2, EUR		**5.25**	*-25%*	*-1.75*	**4.84**	*0%*	*-0.01*	**3.93**	*5%*	*0.19*
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	**4.68**									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	**17700**									

20. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir: **17 700,- EUR**
(Septiņpadsmit tūkstoši septiņi simti euro)

21. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārliecību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA “VCG ekspertu grupa”, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA “VCG ekspertu grupa” intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____
(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

22. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Jelgavas novada domes lēmuma kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- Informācija par zemes vienību no geo.lv
- Jelgavas novada domes lēmuma kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” reģistrācijas apliecības kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA “VCG Ekspertu grupa” civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija

ZEMGALES RAJONA TIESA
Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943000
Kadastra numurs: 5444 008 0339
Nosaukums: Progresa iela 5
Adrese: Cenu pag., Jelgavas nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	**Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas**	**Daļa**	**Platība, lielums**
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54440080332). *Žurn. Nr. 300008281770, lēmums 20.03.2025, tiesnese Aija Bisāne*		0.3781 ha
2.1.	Mainīts nekustamā īpašuma nosaukums no "Progresa iela 3" uz "Progresa iela 5". Pamats: 2025.gada 18.augusta Jelgavas novada pašvaldības lēmums Nr.JNPIP/6-4/25/595. *Žurn. Nr. 300008391026, lēmums 26.08.2025, tiesnese Inese Ziediņa*		
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: Jelgavas novada domes 2025.gada 5.marta uzziņa Nr.JNP/3-10/25/30. *Žurn. Nr. 300008281770, lēmums 20.03.2025, tiesnese Aija Bisāne*		
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		

1.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

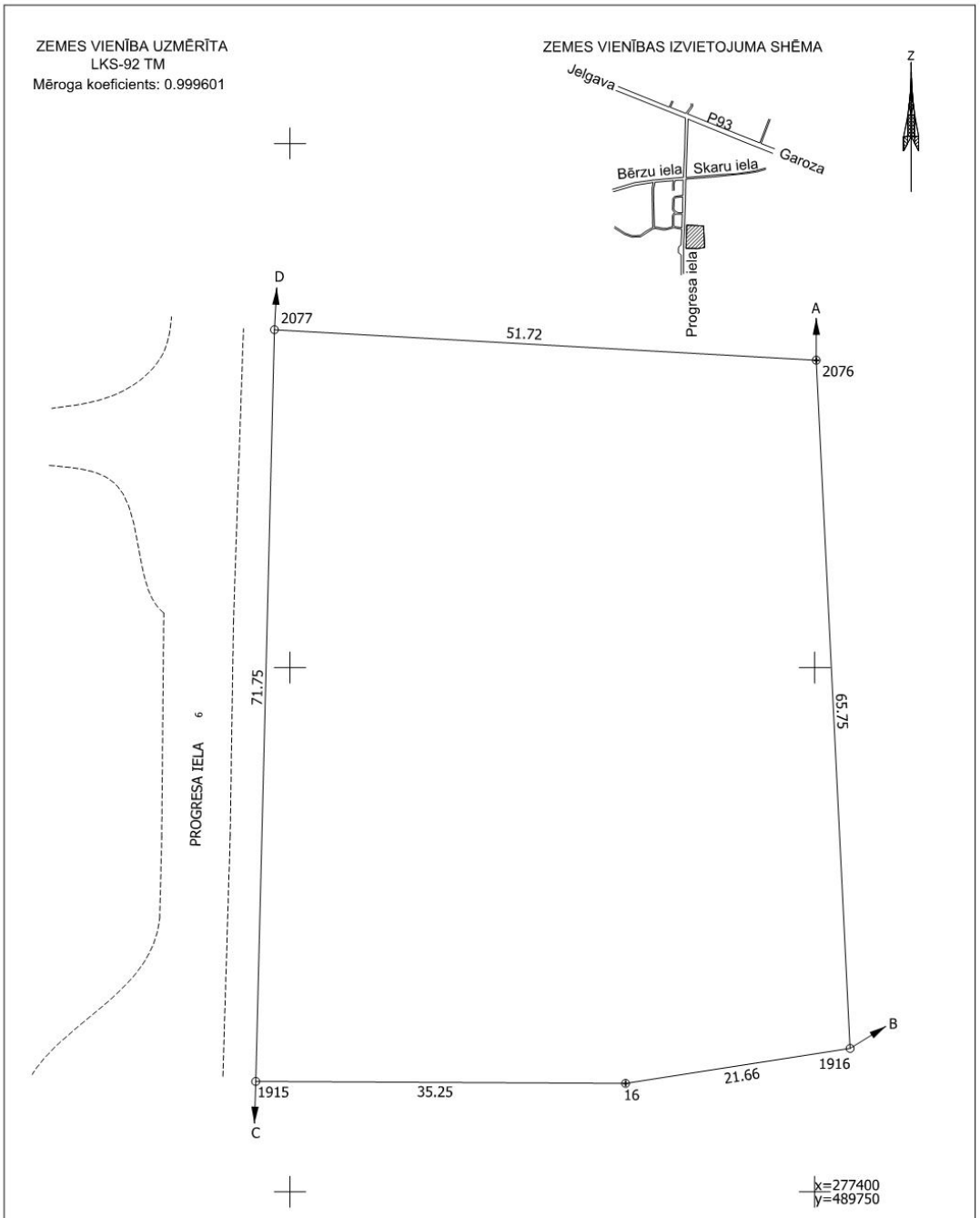
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5444 008 0332

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ozolnieku novada domes 2008.gada 29.septembra sēdes lēmumu (protokols Nr.10, 1.§) "Par lauku apvidus zemes /neapbūvētas/ piekritību Ozolnieku novada pašvaldībai un lauku apvidus zemes nodošanu zemes reformas pabeigšanai" un Ozolnieku novda domes 2020.gada 23.jūlija sēdes lēmumu Nr.18 (protokols Nr.14) "Par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 5444 008 0125 sadali".

Robežas noteiktas: 2023.gada 25.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.3781 ha



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 5444 008 0333;
no B līdz C: 5444 008 0342 Progresa iela 7;
no C līdz D: 5444 008 0151;
no D līdz A: 5444 008 0113 Progresa iela 3.

Zemes vienības platība: 0.3781 ha

Zemes robežu plāns	5444 008 0332	Plāna mērogs 1: 500	2.lapa no 2
Mērnieks Kristīne Gulbe sertifikāta Nr. AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

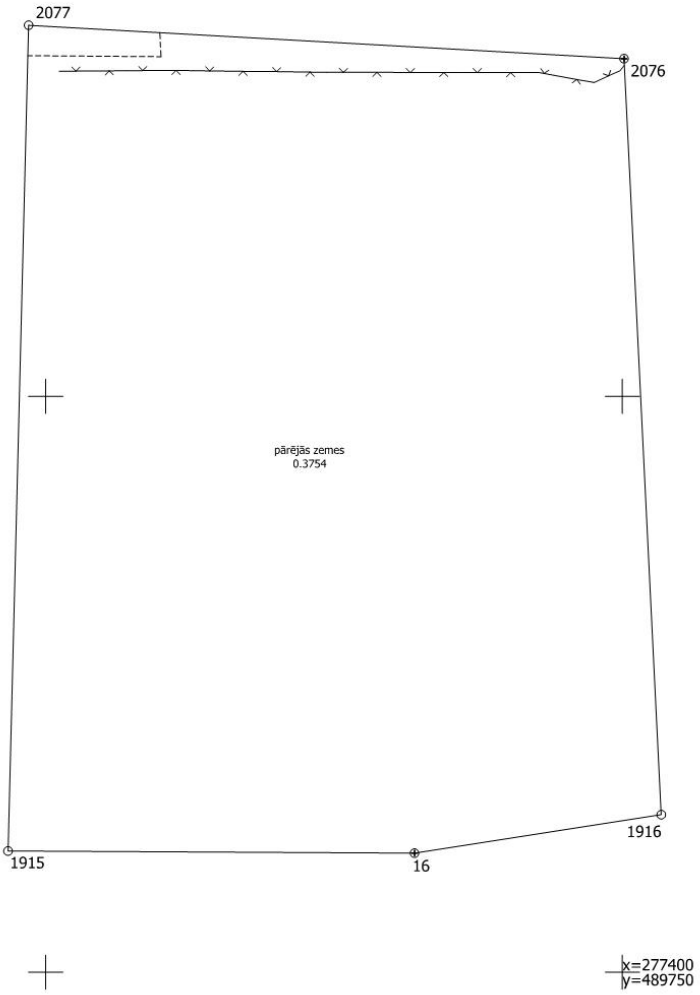
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5444 008 0332

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 25.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.3781 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā 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			
0.3781	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.0027	0.3754



Situācijas plāns	5444 008 0332	Plāna mērogs 1: 500	2.lapa no 2
Mērnieks Kristīne Gulbe sertifikāta Nr. AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 5444 008 0332

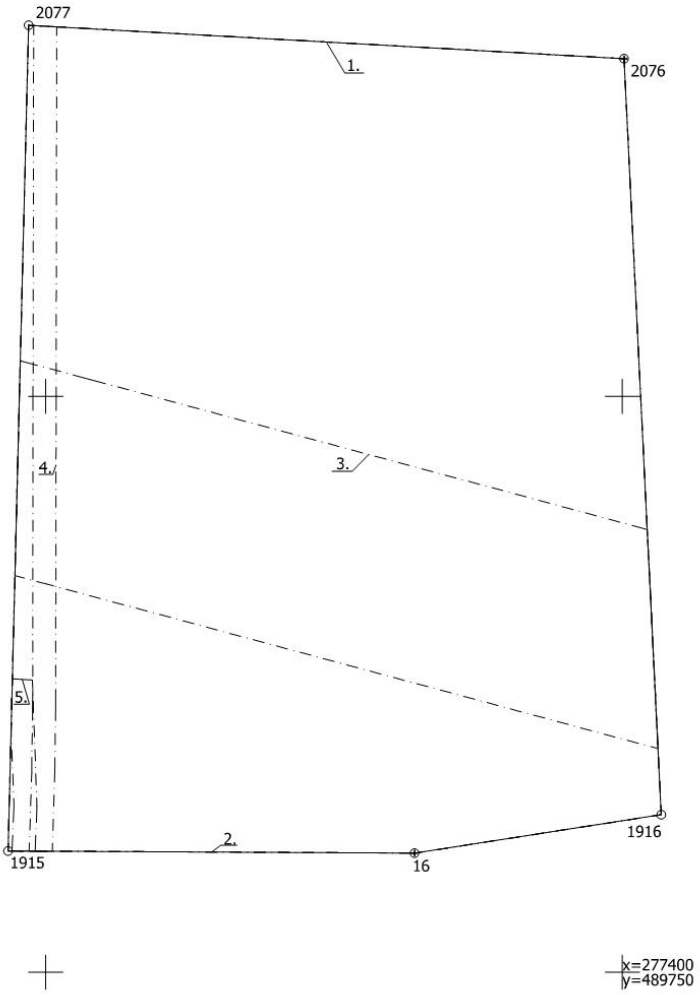
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.3781 ha
2.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.3781 ha
3.	7312050602 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 0.1035 ha
4.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0143 ha
5.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0029 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2023.gada 25.aprīlī

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.3781 ha



Apgrūtinājumu plāns	5444 008 0332	Plāna mērogs 1: 500	2.lapa no 2
Mērnieks Kristīne Gulbe sertifikāta Nr. AB0052	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
54440080339	Progresa iela 5	0.3781 ha	100000943000	-	Cenu pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5330	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5457	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5330	01.01.2025	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	5457	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
54440080332	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3781
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5330	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5457	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3781
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
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:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0027
Pārējās zemes platība:	0.3754

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Individuālo dzīvojamo māju apbūve	0601	0.3781	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0434	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0038	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3781	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1090	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1090	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3781	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0285	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0029	ha
-	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1090	ha
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3781	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0143	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009118031	Jelgavas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	54440080339	Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001

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

NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA

JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: domc@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 24/2025

LĒMUMS

Jelgavā

2025.gada 24.septembrī Nr. 23

Par nekustamā īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Progresa iela 5, Cenu pagasts)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībā 2025. gada 5. jūnijā saņemto Cenu un Ozolnieku pagasta apvienības pārvaldes vadītāja Matīsa Kellerta iesniegums (reģ. Nr. JNP/3-18/25/684) ar ierosinājumu atsavināt pašvaldībai piederošu nekustamo īpašumu Progresa iela 5 (pirms nosaukuma maiņas Progresa iela 3), Cenu pagastā, Jelgavas novadā:

1) nekustamais īpašums ar kadastra numuru 54440080339, Progresa iela 5, Cenu pagastā, Jelgavas novadā sastāv no zemes vienības 0,3781 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54440080332;
2) īpašuma tiesības nostiprinātas Cenu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943000 uz Jelgavas novada pašvaldības vārda 2025. gada 20. martā;
3) zemes vienība nav iznomāta, atrodas Teteles ciema teritorijā;
4) atbilstoši Ozolnieku novada teritorijas plānojumam 2020 un saistošajiem noteikumiem Nr. 5/2020 "Ozolnieku novada teritorijas plānojuma grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi", kas apstiprināti ar Ozolnieku novada domes 2020. gada 12. marta lēmumu Nr. 3 (protokols Nr. 5) zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 54440080332 noteikta funkcionālā zona - *jaukta centra apbūves teritorija (JC)*;
5) nekustamais īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības iestādēm pašvaldības funkciju nodrošināšanai;
6) ar Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2025. gada 27. jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.11) atsavināšanas ierosinājums par nekustamā īpašuma atsavināšanu izsolē virzīts izskatīšanai domes sēdē.

Pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10. panta pirmās daļas 16.punktu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3. panta pirmās daļas 1. punktu, 3. panta otro daļu, 4. panta pirmo daļu, 5. panta pirmo daļu un piekto daļu, Ministru kabineta 2011. gada 1. februāra noteikumu Nr. 109 „Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta" 11. punkta 11.5. apakšpunktu un Pašvaldības mantas novērtēšanas, aprites un atsavināšanas komisijas 2025. gada 27. jūnija lēmumu (sēdes protokols Nr.11),

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,
PAR – 18 balsis (Andris Ozoliņš, Anna Katrīna Vagale, Baiba Atmane, Dainis Krūmiņš, Dainis Liepiņš, Dina Tauriņa, Gundars Liepa, Ilze Vītola, Ingus Zālītis, Ivita Lejava-Majore, Jānis Kažotnieks, Lolita Duge, Mairita Pauliņa, Oskars Cīrulis, Rasma Krauze, Uldis Caune, Vidmants Rinkuns, Zigmārs Rankevics);
PRET – nav;
ATTURAS – nav,
nolemj:

1. Noteikt, ka nekustamais īpašums Progresa iela 5, Cenu pagasts, Jelgavas novads ar kadastra numuru 54440080339, nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju nodrošināšanai.
2. Atsavināt nekustamo īpašumu Progresa iela 5, Cenu pagasts, Jelgavas novads, kas sastāv no zemes vienības 0,3781 ha platībā ar kadastra apzīmējumu 54440080332, pārdodot to elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli.
3. Uzdot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt nekustamā īpašuma novērtēšanu.

Domes priekšsēdētājs (paraksts) Ingus Zālītis

NORAKSTS PAREIZS
Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede I.Skvirecka
Jelgavā, 2025.gada 29.septembrī



KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra
Valsts notārs Stūrmane Sanita

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets:http//www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts

nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VCG Ekspertu grupa»

firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums

A.Kandele

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja vadītāja

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem "Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 905487698

BALTA

Līguma darbības periods

No **04.08.2025** plkst. 00:00 līdz **03.08.2026** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 01.08.2025
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājuma ņēmējs

Nosaukums:	**VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.:	**40003554692**
Adrese:	**Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Bankas rekvizīti:	AS Swedbank	LV13HABA0551008461190	**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!**
	AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708	Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.
	Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362	
	AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015	
	VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899	

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits:	**500 000 EUR**
Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam:	**500 000 EUR**
Pašrisks:	**1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodami arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:	**Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments**
Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 07	
Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.04	Noteikumu kopsavilkums
Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"	
Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"	
Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"	
Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"	

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	**Paplašinātais segums / Apakšlimits**
☑ tiek apdrošināts	
Tiešie finansiālie zaudējumi	☑
Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu	☑
No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi	☑
Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju	☑

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	Paplašinātais segums / Apakšlimits
☑ tiek apdrošināts	
Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa	☑
Tiesāšanas izdevumi	☑
Glābšanas izdevumi	☑
Ekspertīzes izdevumi	☑
Juridisko pakalpojumu izdevumi	**10% no viena gadījuma limita**
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☑
Morālais kaitējums	**30 000**
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	**30 000**
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☑

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apdrošinājuma ņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

☑ Jā ☐ Nē

☑ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājuma ņēmēja vārdā

☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājuma ņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājuma ņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt



LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 79

Guntars Pugejs

vārds, uzvārds

051167-12302

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2004. gada 15. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2024. gada 16. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2029. gada 15. jūnijam

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