

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala

Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā, “Siliņi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 18. aprīlis

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā, "Siliņi", novērtēšanu

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

Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5456 002 0394	Jaunsvirlaukas pagasta ZG nodaļējums:	100000945639
Zemes gabala kad. apz.:	5456 002 0242		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Zemkopības ministrijas personā
------------	--

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē:	<i>Saskaņā ar Zemesgrāmatas nodaļējuma norakstu: - Atzīme - ceļa servitūta teritorija 0.004 ha. Saskaņā ar VZD Kadastra datiem: - ceļa servitūta teritorija 0.004 ha; - pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0037 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0002 ha; - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem 0.0269 ha; - dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0269 ha; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0037 ha.</i>
-------------------------	--

Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.04.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 18. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie 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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 18. aprīlī ir
2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts 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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

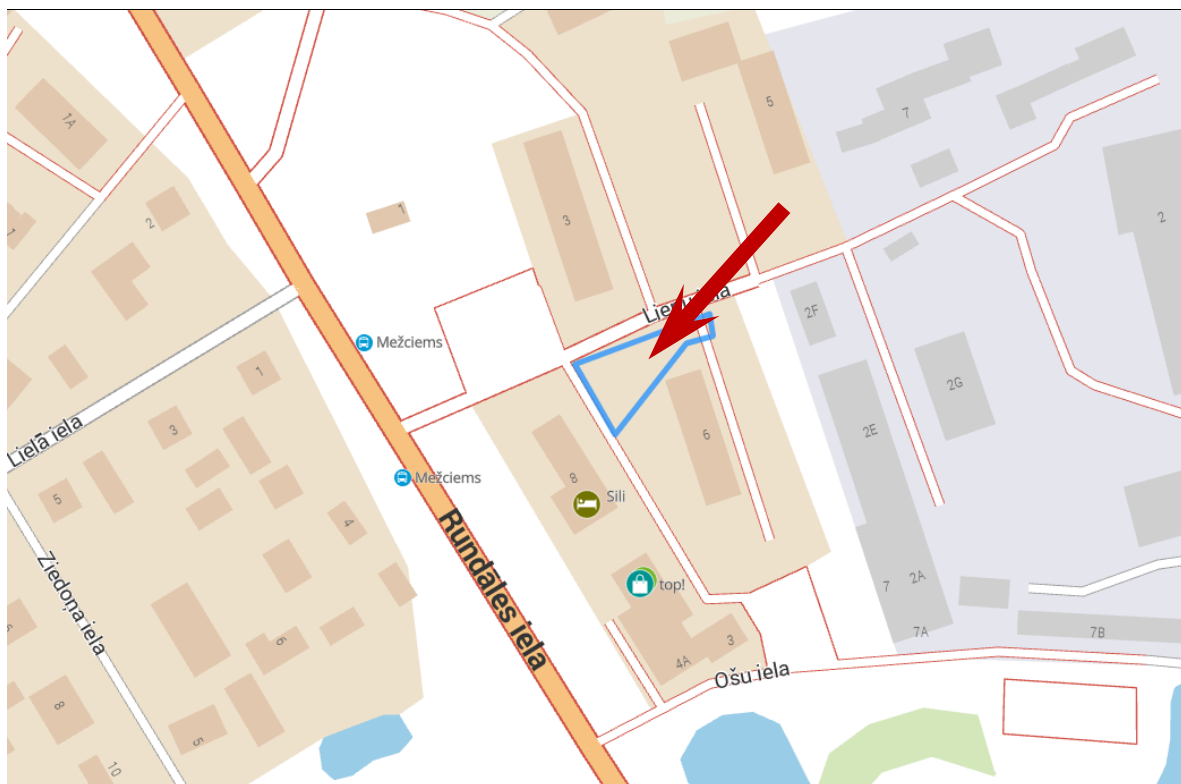
1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. OBJEKTA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
4. pielikums	Jelgavas novada pašvaldības izziņa	- 4 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. OBJEKTA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Jauktas centra apbūves teritorija
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN13)

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem

- Jelgavas novada teritorijas plānojuma (<https://geolatvija.lv/>)

Saskaņā ar pasūtītāja iesniegto Jelgavas novada pašvaldības izziņu, zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC). Vienlaikus uz zemes vienības noteikta sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas iekārtām ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem. Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 55. panta pirmās daļas 3. punktam, šādās aizsargjoslās ir aizliegta jaunu ēku būvniecība, izņemot normatīvajos aktos paredzētos specifiskos gadījumus. Papildus tam, ņemot vērā zemes vienības nelielo platību (510 m²), tā neatbilst teritorijas plānojumā noteiktajām minimālajām zemesgabalu platībām lielākajai daļai atļauto izmantošanas veidu. Līdz ar to zemes vienības izmantošanas iespējas ir būtiski ierobežotas, kā potenciāli pieļaujams izmantošanas veids saglabājas galvenokārt labiekārtotas ārtelpas izveide.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz Objektu



Skats uz Liepu ielu

2. OBJEKTA 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz 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 *Ienākuma* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta 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 Objekta 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 pārsniedz 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 pārsniedz attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

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 faktoros. 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.

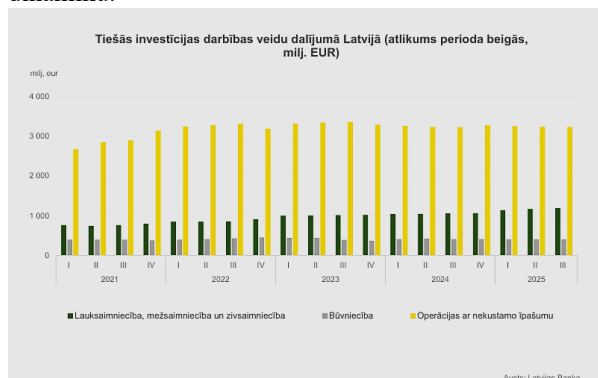
Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir labiekārtotas ārtelpas izveidošana.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts 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 Objekta tirgus vērtību, vērtēšanā tika izmantota informācija no publiski pieejamiem un profesionāliem datu avotiem, tostarp 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 dati, kā arī SIA "Vindeks" vairāk nekā 24 gadu profesionālajā darbībā uzkrātā tirgus informācija. Vērtētāji analizēja darījumus ar līdzīga rakstura objektiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājuma struktūru un dinamiku.



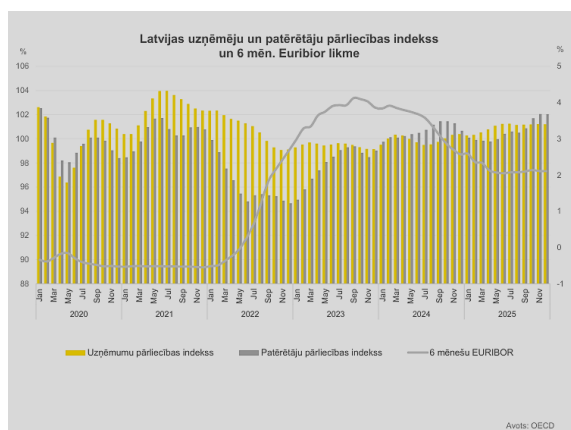
Makroekonomiskā analīze liecina, ka tiešo investīciju apjoms operācijās ar nekustamo īpašumu Latvijā saglabājas relatīvi stabils un pārsniedz citu nozaru investīciju apjomus, kas apliecina sektora nozīmīgo lomu kapitāla plūsmu struktūrā. Vienlaikus citās tautsaimniecības nozarēs, īpaši lauksaimniecībā un ar to saistītajās jomās, vērojams pakāpenisks investīciju pieaugums, kas var netieši veicināt pieprasījumu reģionālajos nekustamā īpašuma tirgos.

Uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma rādītāji kopš 2023.–2024. gada liecina par stabilizācijas tendencēm pēc perioda, ko raksturoja straujš Euribor likmes kāpums un paaugstināta

ģeopolitiskā nenoteiktība. Patērētāju pārliecība ir zaudējusi daļu no savas ietekmē kredītiestāžu izmaksām, savukārt uzņēmēju noskaņojuma reakcija bija mērenāka. Tas apliecina nekustamā īpašuma tirgus ciešo saistību ar finansējuma pieejamību un monetārās politikas ciklu.

Kopumā makroekonomiskie rādītāji raksturo tirgu stabilizācijas fāzē, kur investīciju aktivitāte saglabājas, bet darījumu dinamiku joprojām ierobežo augstākas procentu likmes un piesardzīga pircēju uzvedība. Pieprasījums arvien vairāk balstās uz konkrētā objekta kvalitāti, atrašanās vietu un izmantošanas potenciālu, nevis uz strauju ekonomisko izaugsmi.

Saskaņā ar publiski pieejamām ekonomikas prognozēm, 2026. gadā sagaidāma mērena ekonomikas stagnācija un inflācijas noturība, lai gan gada otrajā pusē iespējama pakāpeniska izaugsmes atjaunošanās, inflācijai mazinoties. Investīciju aktivitāti var ierobežot piesardzīga investoru attieksme un finansējuma nosacījumi, kā rezultātā tirgū dominēs vietējie investori un relatīvi mazāka apjoma darījumi. Prognozes saglabājas pakļautas būtiskai nenoteiktībai, tostarp saistībā ar Eiropas fondu izmantošanas efektivitāti un monetārās politikas attīstību. Kopumā sagaidāms, ka investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies tuvu iepriekšējā gada līmenim.



Veicot Jelgavas novadā esošo zemes gabalu ar platību no 100 m² līdz 600 m² piedāvājumu analīzi, tika konstatēts, ka aktīvajā piedāvājumā ir ļoti ierobežots līdzīgu īpašumu skaits. Analīzes ietvaros identificēts viens salīdzināms piedāvājums Jelgavas pilsētā – zemes gabals ar platību 145 m², kura piedāvājuma cena ir 5 000 EUR jeb 16,85 EUR/m².

Darījumu analīze liecina, ka pēdējo 12 mēnešu laikā Jelgavas novadā reģistrēti 12 darījumi ar zemes gabaliem platībā no 200 m² līdz 600 m², kuru darījumu cenas svārstījās no 40 EUR līdz 10 900 EUR, kas atbilst aptuveni 0,16 EUR/m² līdz 18 EUR/m². Visbiežāk darījumi notikuši cenu diapazonā no 2 EUR/m² līdz 4 EUR/m². Darījumu cenu ietekmē vairāki faktori, tostarp zemes gabala atrašanās vieta, platība, inženierkomunikāciju pieejamība, piekļuve, apkārtējā apbūve un citi ar īpašuma izmantošanu saistītie apstākļi.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jelgavas novadā;
- piekļuve pie īpašuma no pašvaldības ceļa ar asfalta segumu.

Negatīvie:

- mazas platības zemes gabals;
- ir apgrūtinājumi, kas būtiski ierobežo apbūves iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- 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 Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

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

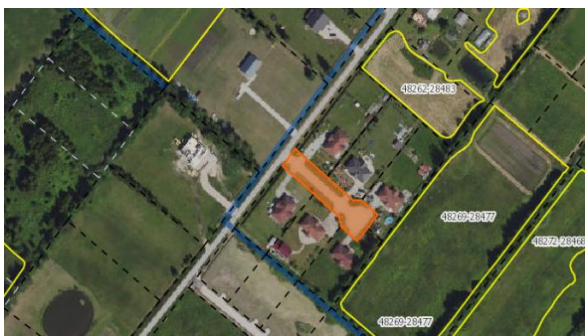
1. nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2. iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3. salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

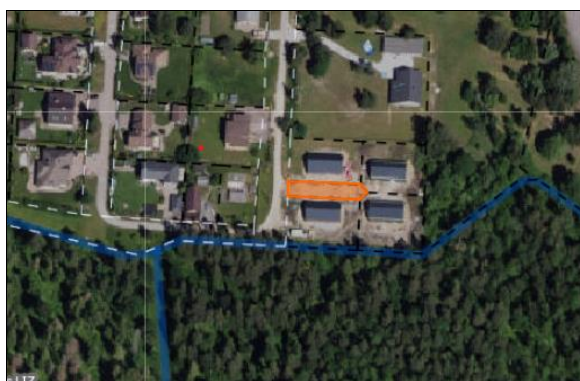
- 1) Īpašums Valgundes pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5486 013 0486; zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 320 m². Īpašums pārdots 2025. gada 13. martā par 1 423 EUR vai 4.45 EUR/m²;



- 2) Īpašums Valgundes pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5486 013 0167; zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 243 m². Īpašums pārdots 2025. gada 18. jūlijā par 1 000 EUR vai 4.12 EUR/m²;



- 3) Īpašums Ozolnieku pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5466 001 0873; zemes gabals atrodas transporta infrastruktūras teritorijā, neapbūvēta zemes gabala platība 325 m². Īpašums pārdots 2025. gada 11. jūlijā par 1 000 EUR vai 3.08 EUR/m².



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Siliņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	Valgundes pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5486 013 0486		Valgundes pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5486 013 0167		Ozolnieku pag., Jelgavas nov., kad.nr. 5466 001 0873	
Zemes gabala platība, m ²	510	320		243		325	
Pārdevuma cena, EUR		1423		1000		1000	
Darījuma laiks		13.03.2025.		18.07.2025.		11.07.2025.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		4.45		4.12		3.08	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			0%		0%		0%
		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
Pārēķinu koeficients		0.0%		0.0%		0.0%	
Pārēķinu korekcija		EUR 0.00		EUR 0.00		EUR 0.00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 1423		EUR 1000		EUR 1000	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		EUR 4.45		EUR 4.12		EUR 3.08	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0.4		0.4		0.2	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 4.04					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 061					

Salīdzinot zināmos pārdevumu gadījumus, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 061.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar tirgus pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība, noapaļoti, ir **EUR 2 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 18. aprīlī ir
2 100 EUR (divi tūkstoši viens simts eiro).

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta 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 Objekta tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženier tehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo Objektu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka fakti 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 Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- vērtējamā Objekta apskati klātienē veica asistente Marika Galvanovska, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts)

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000945639

Kadastra numurs: 54560020394

Nosaukums: Siliņi

Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 54560020242). 1.2. Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000124695. <i>Žurn. Nr. 300008330725, lēmums 11.06.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>		510 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā. 1.2. Pamats: 2025.gada 27.maija nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. <i>Žurn. Nr. 300008330725, lēmums 11.06.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 1.2. Pamats: 2025.gada 9.jūnija kadastra informācija par nekustamā īpašuma reģistrāciju/aktualizāciju, sastāvu un vērtību. Ieraksts pārņemts no Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma 100000124695. <i>Žurn. Nr. 300008330725, lēmums 11.06.2025., tiesnese Ligita Ertmane</i>		0.004 ha

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 17.03.2026 14:10:40.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 54560020242

Robežas noteiktas atbilstoši Jaunsvirlaukas pagasta TDP 1992.gada 27.marta 20.sasaukuma 11.sesijas lēmumam un Jaunsvirlaukas pagasta padomes 2003.gada 30.jūnija lēmumam.

Plāns sastādīts pēc 2003.gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:1000.

Robežas noteiktas: 2003.gada 20.oktobrī

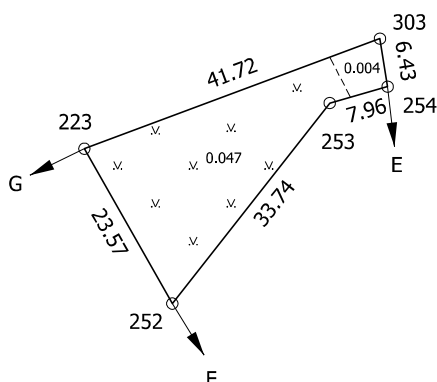
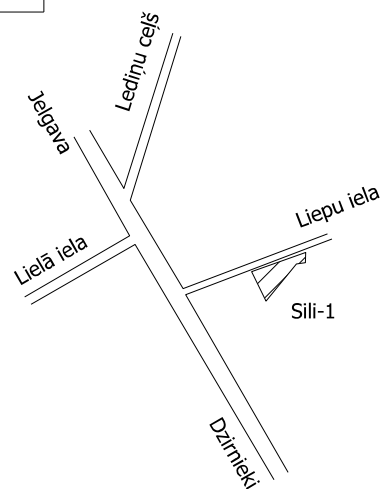
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.051 ha

Zemes vienība ir kamerāli pārzīmēta

Kopplatība, ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													Meliorēta lauksaimniecībā izmantojamā zeme	
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tai skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	tai skaitā		Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem		Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzī	Ļāvas	Ganības					Zem zivju dīķiem	Zem zivju dīķiem				
0.051	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.047	0.004	-	-	

ZEMES GABALU IZVIETOJUMS



ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- no E līdz F: zemes īpašums "Liepu iela 6"
- no F līdz G: zemes īpašums "Sili"
- no G līdz E: Jaunsvirlaukas pagasta pašvaldība

Zemes vienības platība: 0.051 ha

Zemes robežu plāns	54560020242	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērnieks Gundars Gulbis sertifikāta Nr.AB0145	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		



LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA PAŠVALDĪBA

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

Jelgavā

12.08.2025 Nr.JNP/3-18/25/951
Uz 04.08.2025. iesniegumu Nr.2/9-3/5283

Valsts akciju sabiedrībai
“Valsts nekustamie īpašumi”
_DEFAULT@40003294758

Par informācijas sniegšanu

Jelgavas novada pašvaldībā (turpmāk – Pašvaldība) ir saņemts valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2025.gada 4.augusta iesniegums Nr.2/9-3/5283 (Pašvaldībā saņemts 2025.gada 4.augustā un reģistrēts ar Nr.JNP/3-16/25/2469) ar lūgumu sniegt skaidrojumu par zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54560020242, “Siliņi”, Mežciems, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, izmantošanu, kā arī uz iesniegumā uzdotajiem jautājumiem.

Pašvaldība ir izvērtējusi Jūsu iesniegumā lūgto, kā arī tās rīcībā esošos dokumentus, informāciju sistēmu datus, normatīvo aktu prasības, un sniedz šādu atbildi.

Prasības zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54560020242 izmantošanai nosaka spēkā esošais Jelgavas novada teritorijas plānojums (administratīvajai teritorijai līdz 30.06.2021.), kas ietver Jelgavas novada pašvaldības saistošos noteikumus Nr.25 “Jelgavas novada teritorijas plānojuma (administratīvajai teritorijai līdz 30.06.2021.) grafiskā daļa un teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” (apstiprināti ar Jelgavas novada domes 2024.gada 7.novembra lēmumu Nr.1 (protokols Nr.29/2024) (turpmāk – Apbūves noteikumi).

Atbilstoši Apbūves noteikumiem zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 54560020242 ir noteikta funkcionālā zona Jauktas centra apbūves teritorija (JC), kurā pieļaujams:

4.5.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

253. Savrupmāju apbūve ([11001](#)).
254. Rindu māju apbūve (11005): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai.
255. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): ja ierīko pieslēgumus centralizētai ūdensapgādes sistēmai un centralizētai kanalizācijas sistēmai.
256. Biroju ēku apbūve ([12001](#)).
257. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve ([12002](#)).
258. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve ([12003](#)).
259. Kultūras iestāžu apbūve ([12004](#)).
260. Sporta būvju apbūve ([12005](#)).
261. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve ([12006](#)).
262. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve ([12007](#)).
263. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve ([12008](#)).
264. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve ([12009](#)).

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**

265. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): apbūve, ko veido veterinārmedicīniskās prakses iestādes dzīvnieku aprūpei, dzīvnieku viesnīcas, izņemot lauksaimniecības dzīvnieku vai savvaļas dzīvnieku turēšanai vai audzēšanai paredzētas būves.
266. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
267. Labiekārtota ārtelpa (24001): izņemot kapsētas (ietverot kapličas, krematorijas, kolumbārijus un tiem funkcionāli līdzīgas būves) un dzīvnieku kapsētas.

4.5.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

268. Viegglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
269. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).

4.5.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
270.	Savrupmāju apbūve	14	14	14	14	14	14
271.	Rindu māju apbūve	15	15	15	15	15	15
272.	Daudzdzīvokļu māju apbūve	16	16	16	16	16	16
273.	Biroju ēku apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
274.	Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
275.	Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
276.	Kultūras iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
277.	Sporta būvju apbūve	1500 m ²	60	17	17	18	20
278.	Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	18	40
279.	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
280.	Veselības aizsardzības iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
281.	Sociālās aprūpes iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
282.	Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve	1500 m ²	40	17	17	līdz 3	40
283.	Reliģisko organizāciju ēku apbūve	1500 m ²	40	17	līdz 12	17	40
284.	Labiekārtota ārtelpa	17	20	17	17	līdz 2	70

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
285.	Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve	¹²	60	¹²	līdz 12	¹²	20
286.	Transporta apkalpojošā infrastruktūra	¹²	40	¹²	līdz 12	līdz 3	10

¹⁴ saskaņā ar DzS apbūves parametriem

¹⁵ saskaņā ar DzM apbūves parametriem

¹⁶ saskaņā ar DzD apbūves parametriem

¹⁷ nenosaka

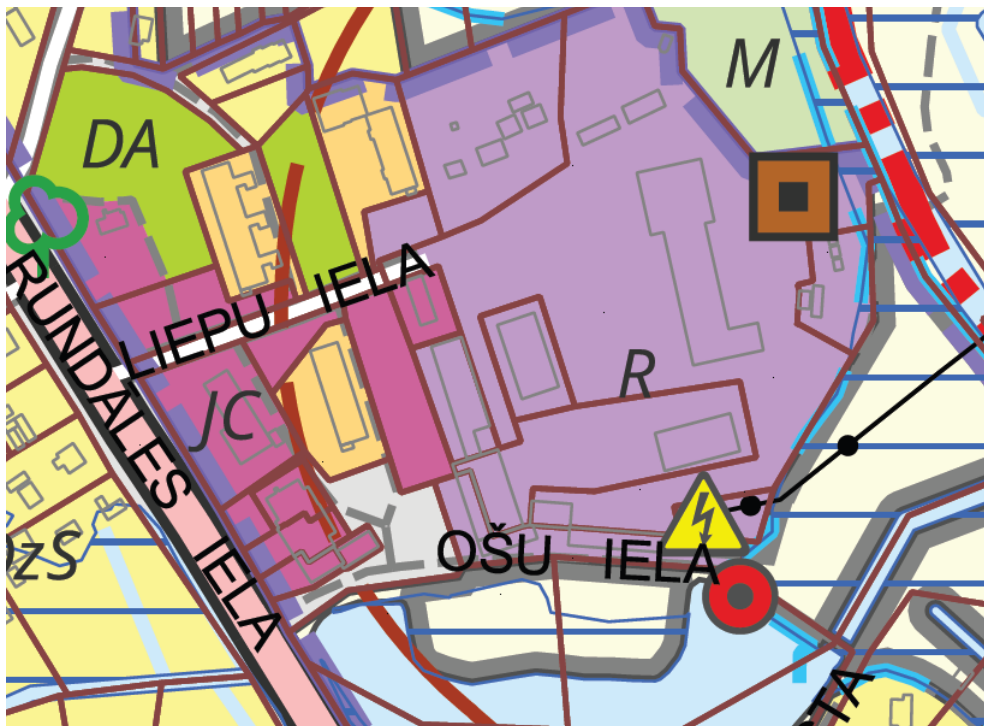
¹⁸ atbilstoši funkcionālai nepieciešamībai

4.5.1.5. Citi noteikumi

287. Vienā zemes vienības atļauts izvietot vairākas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, ja, rēķinot uz katru ēku, zemes vienības platība nav mazāka par noteikto minimālo zemes vienības platību katrai ēkai, apbūve atbilst apbūves parametriem un citām Apbūves noteikumu prasībām, kā arī ir iespējams sadalīt zemes vienību reālajās daļās.
288. Vienā zemes vienībā atļauts būvēt vienu savrupmāju vai vienu dvīņu māju, vai vienu rindu māju un palīgēkas.
289. Dvīņu un rindu māju apbūves gadījumā, ja ir paredzēta zemes vienības sadale, būvniecības ieceres dokumentācijā paredz zemes vienības un ēkas sadalīšanas iespēju pa kopmūra asi. Zemes vienību atļauts sadalīt pēc ēku nodošanas ekspluatācijā.
290. Prasības jaunveidojamās daudzdzīvokļu vai rindu māju apbūves teritorijas labiekārtojumam:
- 290.1. paredz un ierīko ārtelpas labiekārtojumu: piebrauktuves, solus, atkritumu tvertnes, ārtelpas apgaismojumu, gājēju celiņus, atkritumu konteineru (tvertņu) novietnes;
- 290.2. ja tuvākajā apkārtnē (500 m attālumā no plānotās ēkas) neatrodas publiski pieejams bērnu rotaļu laukums, publiski pieejams sporta spēļu laukums, publiski pieejama mierīgas atpūtas teritorija ar gājēju celiņiem un soliņiem, tos paredz daudzdzīvokļu mājas vai rindu māju būvniecības ieceres dokumentācijā.
291. Reliģisko organizāciju ēku apbūvei veic būvniecības ieceres publisko apspriešanu.
292. Zemes vienībā jāparedz vieta automašīnu novietošanai (stāvvietā vai garāžā).
293. Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu un to aizsargjoslu (aizsardzības zonu) teritorijās zemes vienību platības un apbūves parametru noteikšanā ievēro Apbūves noteikumu 7.1. apakšnodalās prasības. Kultūras pieminekļu, kas atrodas Jauka centra apbūves teritorijā (JC), atļautie izmantošanas veidi ir dzīvojamā apbūve, Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003), Labiekārtota ārtelpa (24001).

Zemes vienībai noteikta sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem (skatīt attēlu zemāk), aprūtinājuma kods 7316060500.

Atbilstoši Aizsargjoslu likuma 55.panta pirmās daļas 3.punktam aizsargjoslās ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisēm aizliegts būvēt jaunas ēkas, izņemot ēku būvniecību virs notekūdeņu tvertnēm ar ventilāciju un gadījumus, kad ēku būvniecība ir saistīta ar atkritumu apsaimniekošanu, atkritumu apglabāšanas poligoniem, notekūdeņu attīrīšanas ietaišu, kā arī ar izmantošanai pārtikā neparedzēto dzīvnieku izcelsmes blakusproduktu lieljaudas sadedzināšanas uzņēmumu vai pārstrādes uzņēmumu ekspluatāciju, notekūdeņu attīrīšanas procesa blakusproduktu pārstrādi un izmantošanu, personāla un apsardzes vajadzībām, laboratorijām, autostāvvietām, komunikācijām, elektroliņijām, elektrostacijām, sūkņu stacijām, pazemes rezervuāriem, gāzesvadiem, naftas un naftas produktu cauruļvadiem, savukārt 4.punkts nosaka, ka ir aizliegts ierīkot jaunas dzeramā ūdens ņemšanas vietas.



Atbildot uz jautājumiem vai zemes vienība ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību un vai zemes vienības konfigurācija pieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, informējam, ka zemes vienības minimālā platība ir atkarīga no tā, kādam mērķim ir paredzēt izmantot konkrēto zemes vienību, proti, Apbūves noteikumu 4.5.1.4.apakšnodaļā “Apbūves parametri” ir norādītas katra izmantošanas veida minimālās platības. Savukārt 4.5.1.2. un 4.5.1.3. apakšnodaļās ir uzskaitīti visi tie veidi, kādus pieļaujams īstenot funkcionālajā zonā. Protams, ir jāņem vērā dažāda veida apgrūtinājumi, kas ir noteikti konkrētajai zemes vienībai. Konkrētajā gadījumā, ja zemes vienība tiek izmantota Labiekārtotas ārtelpas (24001) izveidei, tad minimālā platība netiek noteikta un pašreizējā zemes vienības platība 0,051 ha ir atbilstoša Apbūves noteikumos noteiktajam, tas pats attiecas uz zemes vienības konfigurāciju. Savukārt, ja zemes vienības izmantošanas mērķis ir, piem., biroju ēku apbūves izveide, tad šādu apbūvi nebūs pieļaujams veikt, jo to ierobežo iepriekš minētais Aizsargjoslu likums.

Vēršam uzmanību, ka spēkā esošie Apbūves noteikumi ir publiski pieejami, un ikviena persona ar tiem var iepazīties Teritorijas attīstības plānošanas informācijas sistēmas portālā GeoLatvija.lv (https://geolatvija.lv/geo/tapis?document=open#document_30883). Aicinām detalizētāk iepazīties ar plānošanas dokumentu, kā arī ar Aizsargjoslu likumā noteiktajām prasībām, kas paredz konkrētos ierobežojumus.

Izpilddirektora p.i.

Kaspars Sniedzītis

Krista Tumova, 22334212
krista.tumova@jelgavasnovads.lv

**DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN
SATUR LAIKA ZĪMOGU**



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54560020394	Siliņi	0.051 ha	100000945639	-	Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	741	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1108	09.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	741	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1108	09.06.2025	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
54560020242	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0510
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	741	22.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1108	03.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0510
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:	0.0470
Zemes zem ceļiem platība:	0.0040
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.0510	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	30.01.2004	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0040	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0037	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
-	01.05.2025	7316060500	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap notekūdeņu attīrīšanas ietaisi ar atklātu notekūdeņu apstrādi un atklātiem dūņu laukiem	0.0269	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0269	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0037	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Veikta zemes robežas apsekošana - atjaunošana	Imants Popluga	04.11.2015
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Aldis Meija	20.10.2003

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jaunsvirlaukas pagasta zemesgrāmata	11.06.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Nostiprinājuma lūgums	27.05.2025	-	Zemkopības ministrija; p.p. Vītola Sanita
Zemes robežu plāns	14.04.2025	-	Gulbis Gundars AB0145

Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	14.02.2025	JNPIP/6-4/25/103	Jelgavas novada īpašuma pārvalde
Robežas apsekošanas akts	04.11.2015	-	Popluga Imants
Robežas noteikšanas akts	20.10.2003	-	Valsts zemes dienests

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