

ATZINUMS
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
– DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS



JELGAVĀ, 6. LĪNIJĀ 72-15,
KADASTRA NR. 0900 902 8544

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.15,
Jelgavā, 6. līnijā 72, novērtēšanu

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

Vērtējamā objekta sastāvā ir divstābu dzīvokļa īpašums ar kopējo platību 27,8 m² un 278/9225 kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 0900 030 0018 003 un 0900 030 0018 004), kas atrodas Jelgavā, 6. līnijā 72-15. Īpašuma sastāvā nav piesaistīts zemes gabals.

Dabā tas ir neapdzīvota dzīvojamā platība, kas reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5788-15 un klasificēts kā Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piekritīgs īpašums.

Objekts tika apsekots un identificēts 2025. gada 26. maijā un 2. jūnijā.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai pasūtītājam par vērtējamā objekta tirgu vērtību, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju un saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku.

Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju, laika ierobežojumiem, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir norādīts tālāk.

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašums, ar adresi 6. līnijā 72-15, Jelgavā, tirgus vērtība uz 2025. gada 2. jūnijā ir:

EUR 9 900,-
(deviņi tūkstoši deviņi simti eiro)

Mēs apliecinām, ka vērtējuma atskaites forma, izvēlētās vērtēšanas pieejas un to pielietojums atbilst Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013 īpašuma vērtēšanā standartu prasībām. Iso Naziras Individuālais uzņēmums "NA MA", kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Vērtētājs viedoklis balstās uz neatkarības apliecinājumu, kas pievienots novērtējuma atskaitē, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kas uzskaitīti novērtējuma atskaitē. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja vērtēšanas dienā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Novērtēšanas atskaite vai atsevišķas tās daļas nav paredzētas nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu.

Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

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. /LVS 401:2013, p.3.12. 1./

Ar cieņu,

Nazira Iso _____

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) profesionālās
kvalifikācijas sertifikāts Nr.125
Latvijas Nekustamā īpašuma vērtētāju asociācijas biedre

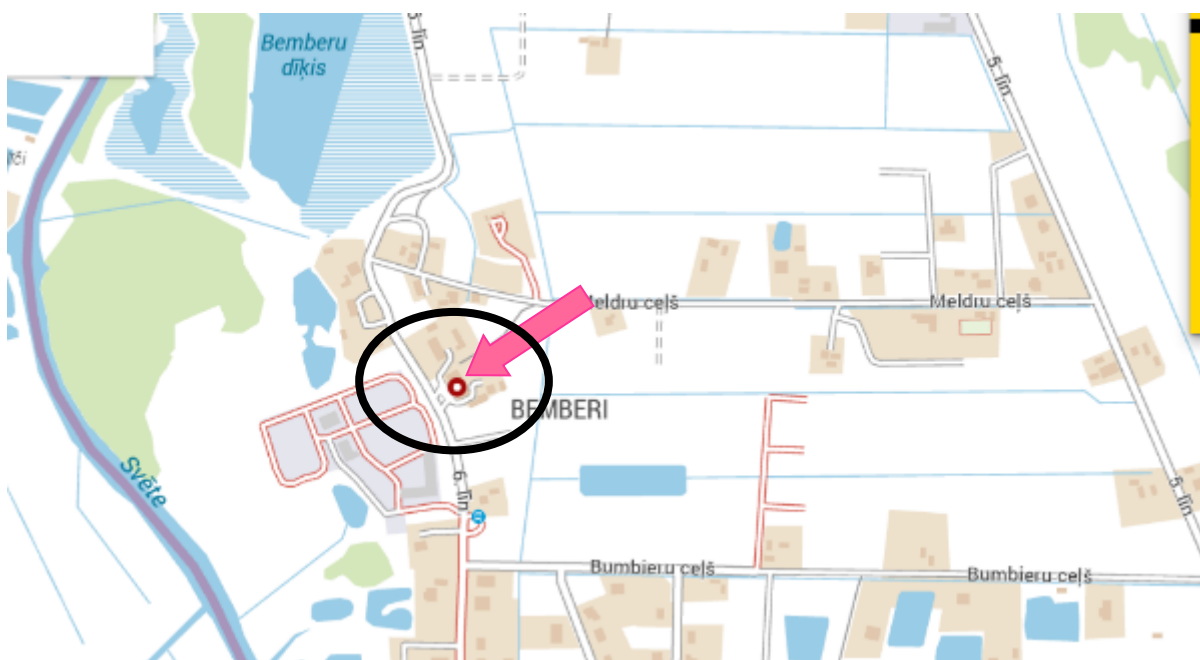
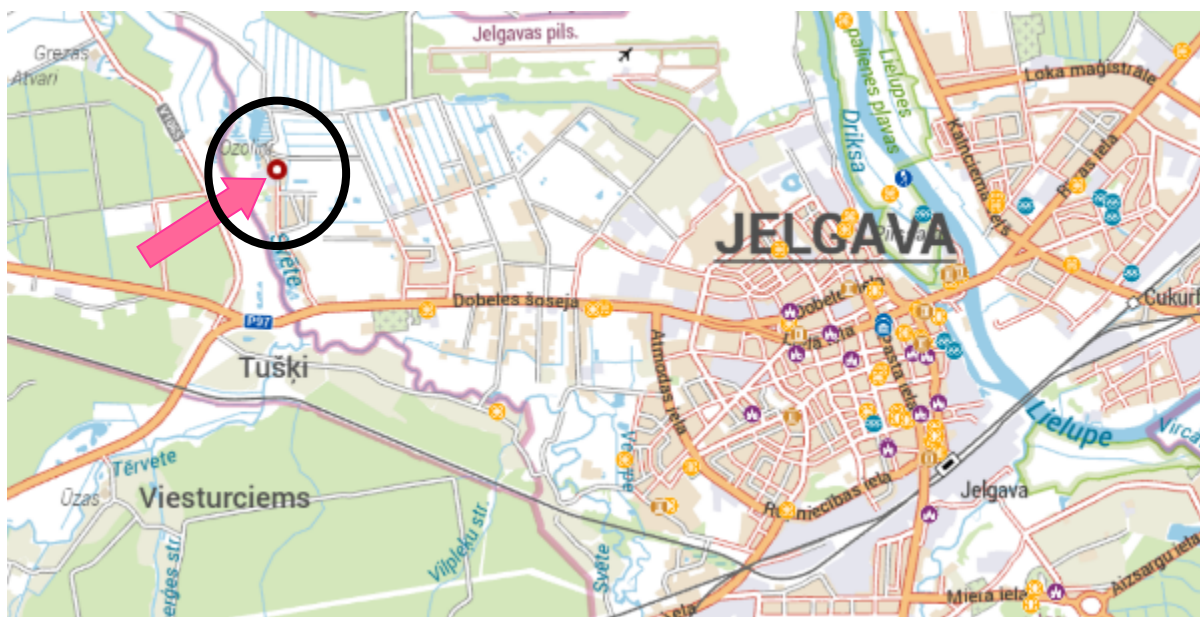
Dokuments ir **parakstīts** ar drošu elektronisko
parakstu un satur laika **zīmogu**.

SATURS	3.lpp.
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS.....	4.lpp.
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5.lpp.
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.....	6.lpp.
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7.lpp.
4.1. Atrašanas vietas raksturojums.....	7.lpp.
4.2. Tehniskais raksturojums.....	7.lpp.
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VERTĒJUMS	9.lpp.
5.1. Vērtējuma pamatojums.....	9.lpp.
5.2. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	9.lpp.
5.3. Visvairāk iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9.lpp.
5.4. Tirgus situācijas analīze.....	9.lpp.
5.5. Tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	10.lpp.
5.6. Vērtēšanas pieejas.....	10.lpp.
5.7. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11.lpp.
6. SLĒDZIENS	13.lpp.

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS	PIELIKUMS NR.2
LĪVA SERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš un skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz 2. stāva koplietošanas telpām un dzīvokļa ieejas durvīm



Skats uz dzīvokļa iekštelpām



Skats uz dzīvokļa iekštelpām

3. GALVENĀ INVORMĀCIJU PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

Vērtējamā objekta	adrese	6. līnijā 72 -15, Jelgava, LV-3003	
	kadastra Nr.	0900 902 8544	
	ZG nodalījums	5788-15	
	īpašuma sastāvs	divstābu dzīvoklis Nr.15 ar kopējo platību 27,8 m ² un pie tā piederošas 278/9225 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 0900 030 0018 003 un 0900 030 0018 004)	
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2025. gada 2. jūnijā	
Vērtējuma pasūtītājs		Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Centrālā pārvalde"	
Vērtēšanas darbu uzdevums		Noteikt objekta tirgus vērtību	
Vērtēšanas mērķis		Vērtības noteikšana dzīvoklā Nr.15, 6. līnijā 72 -15, Jelgava, atsavināšanai	
Kadastrālā vērtība saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem		uz 01.01.2025.: Fiskālā - 2492,- EUR Universāla – 2989,- EUR	
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu	uz dzīvokli	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība	
Fiziski saistīti īpašumi , kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Nav	
Apgrūtinājumi , kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav	
	hipotēka	Nav	
	Kadastra izdrukā minētie apgrūtinājumi	Nav ieraksta	
	citi	Vērtētājam nav zināmi	
Esošais izmantošanas veids		Neapdzīvota dzīvojamā platība	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Dzīvoklis	
Apskati veica		Naziras Iso (sert.#125)	
Vērtēšanas pieejas		Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	
Aprēķinātā tirgus vērtība , noapaļoti		EUR 9 900 (deviņi tūkstoši deviņi simti eiro).	
Apkārtne		Mazstāvu savrupmāju teritorija	
Stāvoklis		Kopumā - slikts	
Piezīme:		Novērtējuma pasūtītājs nodrošināja īpašuma apskatišanu.	

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Jelgavas pilsētas ziemeļu-rietumu robežās, apdzīvotā teritorijā Bemberi, kvartāla daļā starp Meldru, Bumbieru ceļa un 6. līniju, nelielā attālumā no Bemberu dīķa. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas apbūvētās mazstāvu dzīvojamās ēkas un lauksaimniecības apstrādātās zemes. Kopumā teritorijā un tuvējā apkārtnē esošie īpašumi tiek sakopti un apdzīvoti.

Tuvākie sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, tirdzniecības centri, veikali, DUS, parki, tirgus, pasts u.c. sabiedriska un komerciāla rakstura objekti) atrodas līdz 3 km attālumā no vērtējamā īpašuma Jelgavā. Infrastruktūra definējama kā vidēji attīstīta, un tas ir raksturīgi šāja Jelgavas pilsētas rajona izvietojumiem.

Piebraukšana pie objekta ar autotransportu ir ērta – pašvaldības ceļš, bet aptuveni 60 m garumā ir ar grants segumu, kas turpinās ar asfaltētu segumu; ceļš ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī.

Sabiedriskā transporta kustību ar Jelgavas pilsētas centru un apkārtējām apdzīvotām vietām nodrošina pilsētas autobusu satiksme. Tuvākās sabiedriskā autobusa - Jelgavas pilsētas autobuss Nr. 1. un 8. pieturvietas "Bemberi" atrodas aptuveni 200 m attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms kā apmierinošs.

Attālums līdz Rīgas pilsētas administratīvajai robežai aptuveni 42 km, līdz Jelgavas centram (domes ēkai) – 6,5 km.

Kopumā īpašuma novietojums Jelgavas pilsētas daļā uzskatāms par apmierinošu.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Ēka - Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja (saskaņā ar VZD KP datiem):

Kadastra apzīmējuma Nr.	09000300018003	
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	Fiskālā - 91600,- EUR	Universāla – 109865,- EUR
Kopējā platība, m ² :	1171.2 Telpu grupu skaits: 29	
Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts	
Uzbūvēšanas gads:	1959.g.	
Virszemes stāvu skaits:	3 Pazemes stāvu skaits: 0	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		Tehniskais stāvoklis
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	apmierinošs
Pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	apmierinošs
Jumts	Azbestcimenta loksnes	apmierinošs
Ieejas durvis	Koka, slēdzamas	apmierinošs
Tehniskais stāvoklis kopumā (nolietojums): V3 Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī		
<i>Inženiertīkli</i>		
Apkure: Vietējā – krāsns apkure	Gāze: Nav pieslēguma	
Elektrība	Pieslēgums pie centralizētiem tīkliem	
Kanalizācija: Lokālā	Ūdens: Vietējā. Artēziskā	



avots: kadastrs.lv

Šķūnis - Kadastra apzīmējuma Nr.	09000300018004	
Kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	Fiskālā - 1554,- EUR	Universāla – 9324,- EUR
Kopējā platība, m ² :	242,8	
Uzbūvēšanas gads:	1959.g.	



Zemes gabals, kas fiziski **saistīts** ar Objektu

Kadastra Nr.:	0900 030 0018
Zemes gabala platība, m ² :	5432
Īpašuma sastāvā zemes gabals:	Nav piesaistīts
Stāvoklis:	Apmierinošs, apsaimniekots



avots: kadastrs.lv

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Kadastra Nr.	0900 902 8544			
Kadastra apzīmējuma Nr.	09000300018003015			
Kadastrālā vērtība, EUR	(uz 1.01.2025.) Fiskālā - 2492,- EUR Universāla – 2989,- EUR			
Istabu skaits	Dzīvokļa izvietojums ēkā:	Platība, m²	Griestu augstums, m	Telpu skaits
2	2/3	27,8	2,75	4

Plānojums: telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	2.75	2.75	16.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	2.75	2.75	5.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	2.75	2.75	5.8	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	2.75	2.75	0.5	-

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Nr.	Telpas nosaukums	Virsmas				Logi	Stāvoklis
		Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis		
1	Istaba	Dzīvokļa ārdurvju metāla virsma ir stipri deformēta un izlauzta. Iekštelpas ir izdemolētas, tajās nav apkures aprīkojuma, redzamas vandalisma pazīmes, kā arī telpas ir piegružotas ar salauztiem sadzīves priekšmetiem un atkritumiem.				PVC	slikts
2	Istaba						
3	Virtuve						
4	Sienas skapis						

Labiekārtojums:

Par pieslēgumiem nav informācijas

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta – dzīvokļa Nr.15, 6. līnijā 72, Jelgavā, ar kadastra Nr. 0900 902 8544 tirgus vērtība uz 2025. gada 2. jūnijā.

DEFINĪCIJAS:

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 piespēšanas. /LVS 401;2013, p.3.12. 1./

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. /LVS 401;2013, p.2.1.3.7.

Patiesā vērtība vērtēšanas datumā tiek pielīdzināta visiespējamākai tirgus cenai, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augtākā no reāli iespējamām pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta 2025. gada 2. jūnijā.

5.2. LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu

Termins „**labākā un efektīvākā izmantošana**” tiek definēts kā tāda īpašuma tirgus vērtība, kas atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda aktīva izmantošana, kura ļauj iegūt maksimālo labumu un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar pašreizējo aktīva izmantošanas veidu, bet var pastāvēt arī kāds cits, alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, dzīvokļa atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir **dzivojamās** telpas.

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

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

5.3. VISVAIRĀK IESPĒJAMĀ PĀRDOŠANAS TERMIŅĀ NOTEIKŠANA

Ņemot vērā novērtējamā īpašuma tirgus segmenta attīstības līmeni un darījumu intensitāti, grūti prognozējamus tirgus apstākļus, kādos nāksies pārdot līdzīgu nekustamo īpašumu par noteikto cenu (esošajā ekonomiskajā situācijā pircēji ilgstoši izvērtē esošo piedāvājumu, nesteidzīgi meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus, pēti līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem un ņemot vērā šādu īpašumu pārdošanas praksi, var noteikt 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu šādu īpašumu pārdošanai par noteikto cenu.

Šis termiņš ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

5.4. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai nodrošinātu objektīvu un pamatotu nekustamā īpašuma vērtējumu, vērtētājs ir veicis padziļinātu aktuālās tirgus situācijas izpēti, analizējot nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences un to saistību ar ģeopolitisko situāciju, makroekonomiskajiem un mikroekonomiskajiem rādītājiem, tautsaimniecības cikliskumu, kā arī monetārās politikas izmaiņām eirozonā.

Kopš 2022. gada būtiskākie nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti bremzējošie faktori bija Krievijas militārā agresija Ukrainā, kas izraisīja plašu ekonomisko satricinājumu, tostarp strauju energoresursu un būvmateriālu cenu kāpumu, kā arī ievērojamu Euribor bāzes procentu likmju palielināšanos. Eiropas Centrālā banka (ECB), reaģējot uz paaugstinātu inflācijas līmeni, 2022.–2023. gadā vairākkārtēji paaugstināja galvenās procentu likmes, kas tieši ietekmēja aizņēmuma izmaksas un mazināja tirgus dalībnieku gatavību veikt nekustamā īpašuma iegādes darījumus.

2024.gada 6. jūnijā ECB pirmo reizi kopš 2019. gada septembra veica procentu likmju samazināšanu – no 4,5% uz 4,25%. Šī darbība tiek vērtēta kā signāls monetārās politikas kursa maiņai, lai atbalstītu ekonomisko aktivitāti. ECB publiskotās prognozes norāda, ka inflācijas līmenis 2024. gadā saglabāsies virs 2,5%, 2025. gadā saruks līdz 2,2%, bet 2026. gadā – līdz 1,9%, kas liecina par pakāpenisku ekonomikas stabilizāciju. Katrs nākamais iespējamo procentu likmju samazinājums tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to izpildes dinamiku.

Lai gan vērojams zināms tirgus aktivitātes pieaugums, pircēju attieksme joprojām ir piesardzīga. Daļa potenciālo pircēju nogaida iespējamo nākotnes procentu likmju samazinājumu un vēlas iegādāties īpašumu ar zemākām uzturēšanas izmaksām. Īpašuma izvērtēšanā arvien lielāka nozīme tiek piešķirta tā faktiskajam un tehniskajam stāvoklim – īpašumi, kuriem nepieciešami remontdarbi vai rekonstrukcija, tiek vērtēti kritiskāk.

Jelgavas pilsētas un Jelgavas novada teritorijā dzīvojamā fonda struktūru lielākoties veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kas būvētas padomju laikos (tipveida paneļu un ķieģeļu ēkas). Jelgavas novads saglabā pievilcību potenciālo mājokļu iegādātāju vidū, pateicoties ainaviski pievilcīgajai videi, attīstītajai infrastruktūrai un salīdzinoši nelielam attālumam līdz Jelgavai un Rīgai, kas ļauj nodrošināt labu mobilitāti un piekļuvi darba tirgum un izglītības iestādēm.

Tirgus izpētes ietvaros analizējot sērijveida divstābu dzīvokļu piedāvājumu sludinājumos dažādos Latvijas reģionos (EUR/m²), konstatēts, ka Jelgavas pilsētā vidējā cena šādu dzīvokļu segmentā sasniedz 1 020 EUR/m² (datu avots: sludinājumu analīze).

Savukārt pēc reģionālās statistikas (attēlots kartē), dzīvokļu iekšējo telpu cenu amplitūda Jelgavā svārstās robežās no 490 līdz 930 EUR/m² dzīvojamām ēkām, kas celtas laika posmā no 1954. līdz 1999. gadam.

Šīs cenas pozicionē Jelgavu:

- virs vidējā līmeņa salīdzinājumā ar vairumu Latvijas reģionu (piemēram, Bauska, Daugavpils, Rēzekne, Jēkabpils),
- bet zem Jūrmalas (līdz 1 500 EUR/m²) un Valmieras (līdz 1 140 EUR/m²) augšējā tirgus segmenta robežām.

Salīdzinot ar citām attīstītām Latvijas pilsētām:

- Jelgava pārspēj Cēsis (890 EUR/m²), Tukumu (800 EUR/m²), Ventspili (750 EUR/m²) un Rēzekni (575 EUR/m²),
- kas liecina par stabilu pieprasījumu un augstāku uzticības līmeni Jelgavas tirgū, tostarp pateicoties tās tuvumam Rīgai, attīstītajai infrastruktūrai un izglītības centriem.

Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir mērens. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) tika konstatēti četri dzīvokļi „padomju laika” ēkā ar platību no 20 līdz 40 m², piedāvājumā pārdošanas cena no 18 000 EUR (dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 47 500 (dzīvoklis labā tehniskā stāvoklī, ar visām ērtībām) jeb no 545 EUR/m² līdz 1175 EUR/m².

Apskatot divstābu dzīvokļu pārdevumus sērijveida projektos pēdējā gada laikā, Jelgavas pilsētā tika konstatēti 23 pārdevumi. Vērtējamam Objektam līdzīgu platību (no 20 līdz 40 m²) īpašumu darījumu cenas ir robežās no 1 000 EUR līdz 50 000 EUR jeb no 28 EUR/m² līdz 1253 EUR/m².

5.5. TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- novietojums - Jelgavas pilsētā;
- dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā;
- pieprasīta platība.

Negatīvie faktori:

- zeme zem ēkas īpašuma tiesības nav Vērtējamā objekta sastāvā,
- samērā tālu sabiedriskā infrastruktūra;
- dzīvoklī nav izbūvētas sanitārtehniskās telpas;
- dzīvokļa tehniskais stāvoklis.

5.6. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Izpētes metodoloģija

Vērtēšanas (vērtības noteikšanas) procedūra ir problēmu risināšanas process, kurā dažādi fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori tiek analizēti attiecībā uz konkrētu nekustamā īpašuma objektu.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i., izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

<ul style="list-style-type: none"> ➤ Ienākumu pieeja 	<p>Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu. Pieejas būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.</p> <p>Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis irē to.</p>
<ul style="list-style-type: none"> ➤ Izmaksu pieeja 	<p>Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.</p> <p>Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.</p>

➤ Tirgus pieeja	<p>Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma pārdošanas-piedāvājuma informācija. Pārdotie un/vai piedāvājuma īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.</p> <p>Mūsu gadījumā tiek izmantota, lai noteiktu objekta tirgus vērtību, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.</p> <p>Vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.</p>
-----------------	---

5.7. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU AR TIRGUS (SALĪDZINĀŠANAS) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi. Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamo Objektu, kā rezultātē tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo platības 1 m² pārdošanas/piedāvājuma cenu. Koriģētā piedāvājuma vai pārdošanas vērtība dod tiešus norādījumus novērtējamā objekta tirgus vērtības iegūšanai. Izvēlētie objekti ir vispilnīgākie iegūstamās informācijas ziņā un atrodas pietiekami tuvu novērtējamam objektam, lai varētu izdarīt nepieciešamos koriģējumus.

Korekcija ar koeficientu palīdzību atspoguļo tirgus reakciju uz salīdzināmo objektu atšķirību. Faktoru cits vērtētājs var koriģēt, ja salīdzināmā īpašuma telpas VZD un dabā nesakrīt. Ja kāds nozīmīgs elements salīdzināmajā īpašumā ir pārāks vai ērtāks par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tad nepieciešama mīnusa (-) korekcija, kas samazinās vērtējamā īpašuma vērtību, ja kāds elements salīdzināmajā īpašumā ir kvalitātes ziņā nabadzīgāks vai mazāk ērts par šo elementu novērtējamajā īpašumā, tiek ienesta plus zīmes (+) korekcija, kas palielina vērtējamā īpašuma vērtību.

Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir: darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, platība (cenas par platības 1 m² ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, pieejamās komunikācijas, labiekārtojums, apgrūtinājumi.

Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš minēti faktori, piemēram, iekopts pagals, blakus esošo īpašumu raksturs (piem., blakus atrodas grausts), nomas līguma esamība u.c.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmātā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem – apbūvētiem zemes gabaliem, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Salīdzināmie īpašumi:

OBJEKTS Nr.1: īpašums *Vecais ceļš 53 - 59, Jelgavā, kadastra nr. 0900 900 9813*; 2-istabu dzīvoklis, 5/5 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 36.8m², tai skaitā ārtelpas 0.8 m², zeme nav īpašumā. Dzīvoklis sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 08.2024. par 14 000 EUR vai 380 EUR/m²;

OBJEKTS Nr.2: īpašums *Ganību iela 57 - 27, Jelgava, kadastra nr. 0900 902 5232*; 2-istabu dzīvoklis, 4/5 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 36.5m², tai skaitā nav ārtelpas, zeme nav īpašumā. Dzīvoklis apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2024. par 22 700 EUR vai 622 EUR/m²;

OBJEKTS Nr.3: īpašums *6.līnija 71, Jelgavā, 2-istabu dzīvoklis, daļējas ērtības, 2/2 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 33m², tai skaitā nav ārtelpas, zeme nav īpašumā. Dzīvoklis daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas piedāvājumā par 18 000 EUR vai 545 EUR/m²;*

OBJEKTS Nr.4: īpašums *Zirgu iela 8 - 3, Jelgavā, kadastra nr. 0900 900 8858*; 1-istabu dzīvoklis, daļējas ērtības, 1/1 stāvs, dzīvokļa kopējā platība 26.9m², tai skaitā nav ārtelpas, zeme ir īpašumā. Dzīvoklis daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums atrodas piedāvājumā par 10 000 EUR vai 372 EUR/m²

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķina gaita attēlota tabulā:

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3		Īpašums Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	14,000		22,700		18,000		10,000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1.00		1.00		0.90		1.00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1.00		1.00		1.00		1.00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	14,000		22,700		16,200		10,000	
Dzīvokļa dzīvojamā platība, m ²	36.0		36.5		33.0		26.9	
Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	0.8		0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	388.89		621.92		490.91		371.75	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	-5%	-19.44	-3%	-18.66	0%	0.00	-5%	-18.59
Dzīvokļa platība	3%	11.67	3%	18.66	3%	14.73	0%	0.00
Ēkas un kāpņu telpu tehniskais stāvoklis	-5%	-19.44	-5%	-31.10	0%	0.00	5%	18.59
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	-10%	-38.89	-20%	-124.38	-15%	-73.64	-10%	-37.17
Dzīvokļa plānojums (sanitārtehniskās telpas esamība)	-10%	-38.89	-10%	-62.19	-7%	-34.36	0%	0.00
Atrašanās vieta mājā	5%	19.44	0%	0.00	0%	0.00	5%	18.59
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Zeme īpašumā	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-18.59
Ārtelpas	-5%	-19.44	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Īpašuma juridiskais statuss	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	283.89		404.25		397.64		334.57	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	355.09							
Dzīvokļa kopējā platība, m²	27.8							
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	9,871							
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	9,900							

6. SLĒDZIENS

Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām, pieredzei un augstāk veiktajiem aprēķiniem, 2025. gada 2. jūnijā visiespējamākā vērtējamā objekta Jelgavā, 6. līnija 72-15, kadastra Nr. 0900 902 8544, tirgus vērtība ir:

EUR 9 900,-
(deviņi tūkstoši deviņi simti eiro)

Es, **zemāk parakstīties**, apliecinu, ka, pamatojoties uz **manām zināšanām**, pieredzi un **pārliecību**:

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personiskas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- īpašuma apskati ir veikta dabā;
- šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem;
- neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

Sertificēts vērtētājs: _____

Nazira Iso,

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 125

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

PIELIKUMI

GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
- Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu un tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, izņemot tās, kas ir minētas novērtējuma atskaites sadaļā „Svarīgākā informācijas par novērtējamo īpašumu”, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.
- Novērtējumā paustā informāciju ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, saturs ir konfidenciāls, tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta ir cieta un stingra, taču novērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot novērtējuma pasūtītāja sniegto mutisko informāciju.
- Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Nekustamā īpašuma tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No novērtētāja nevar tikt prasīts noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas dienā, un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5788 - 15

Kadastra numurs: 09009028544

6. līnija 72 - 15, Jelgava

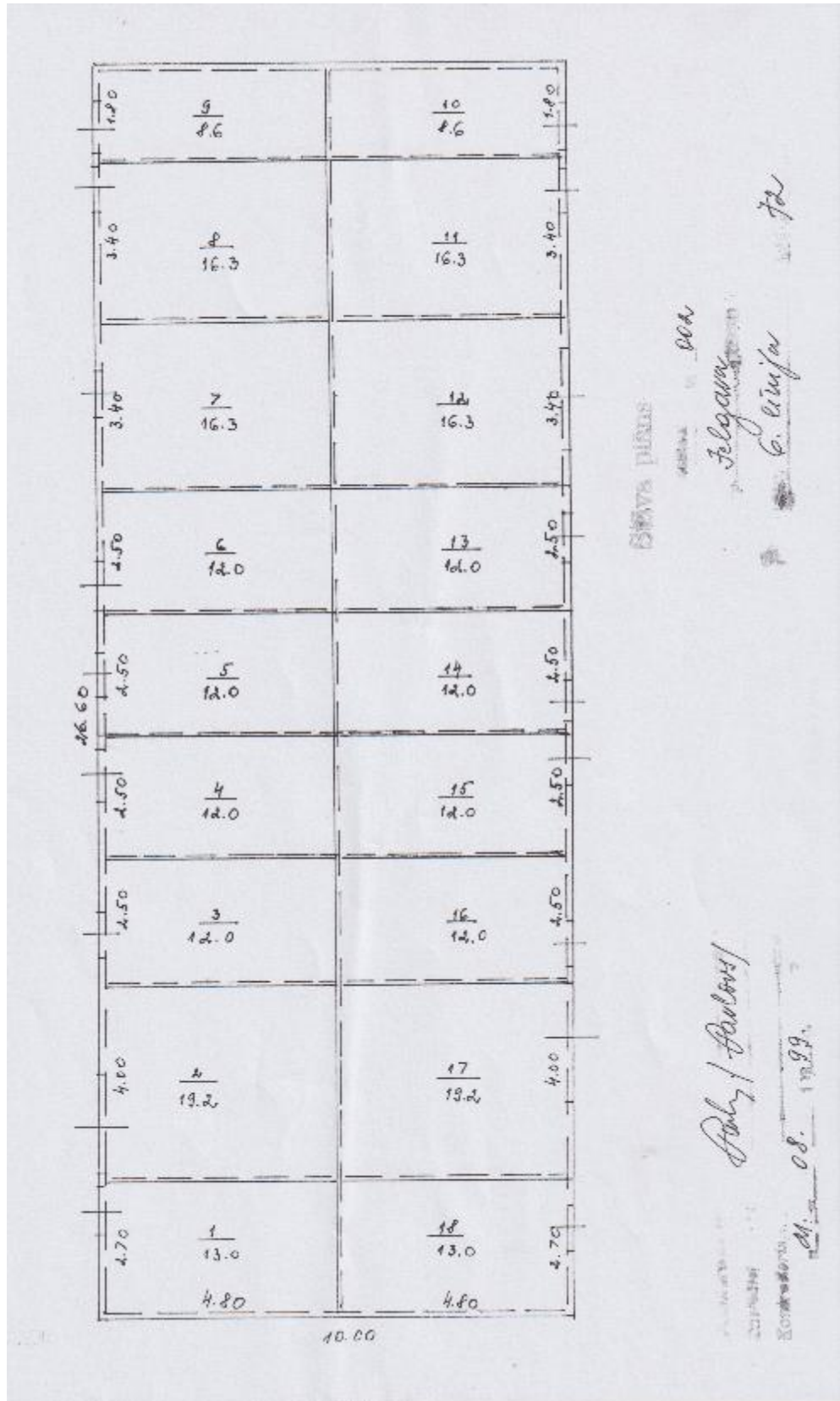
I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.15.		27.8 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000300018003).	278/9225	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000300018004). <i>Zurn. Nr. 300004161540, lēmums 15.08.2016., tiesnese Tālksne Cīrulis</i>	278/9225	
II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Jelgavas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000042516.	1	
1.2. Pamats: 2016.gada 30.jūnija Jelgavas pilsētas domes izziņa Nr.2-21/562.2. <i>Zurn. Nr. 300004161540, lēmums 15.08.2016., tiesnese Tālksne Cīrulis</i>		
2.1. Persona: Jelgavas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000042516. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2. Īpašnieks: Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900039904.	1	
2.3. Pamats: 2023.gada 2.februāra Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iesniegums Nr.2.1-22/23/125. <i>Zurn. Nr. 300005800761, lēmums 09.02.2023., tiesnese Teiksmā Cīrulis</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

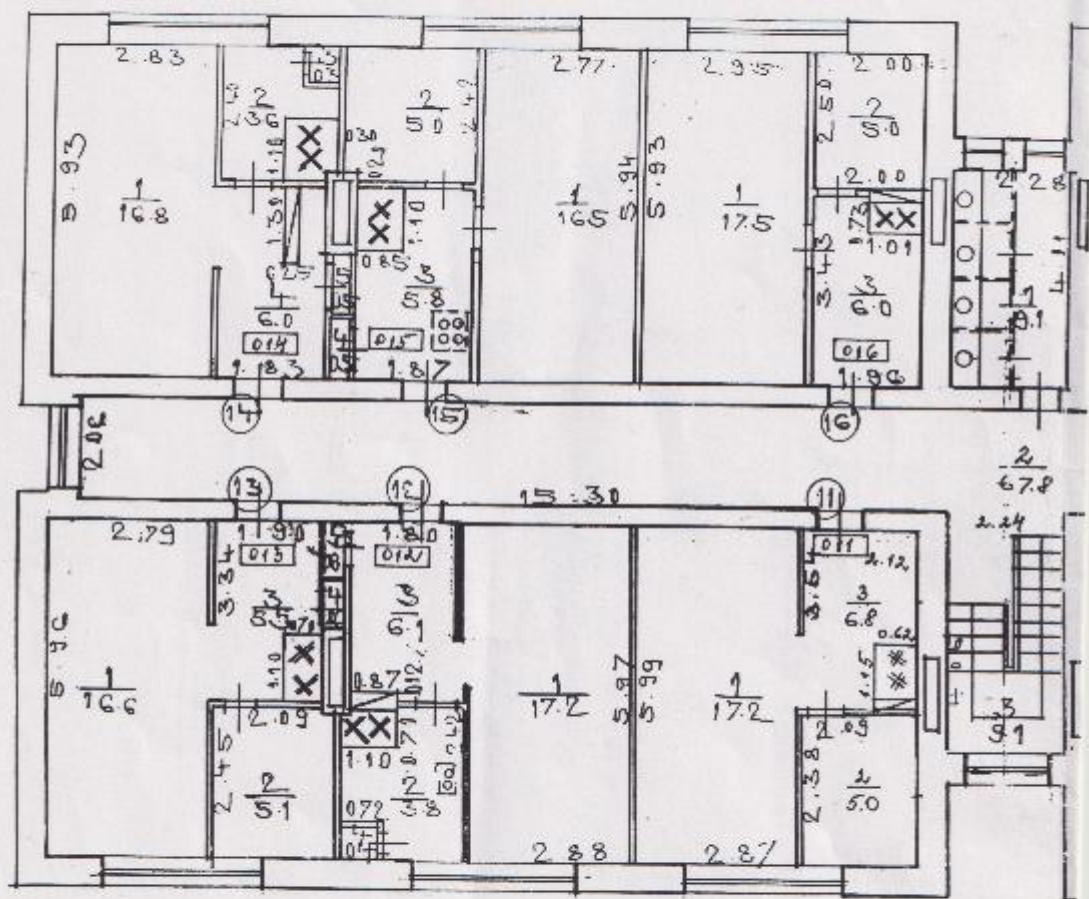
Informācija par apgrozījumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamiem dabas teritorijām vai mikroģegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/nuj>

Informācija pieejama: Anārs Buse. Pieprasījuma izdarīts 17.02.2025 16:21:30.

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 to atbaj Direktīvu 95/46/EK (vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



Jelgava
6. līnija



MĒRŠKĀLA 1:100

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		14	1	dāvēj.		16.8	16.8						
			2	vieta		3.6							
			3	s. krāpis		0.3							
			4	gavilnis		6.0							
			5	s. krāpis		0.5							
						27.2	16.9						
		15	1	dāvēj.		16.5	16.5						
			2	dāvēj.		5.0	5.0						
			3	vieta		5.8							
			4	s. krāpis		0.5							
						27.8	21.5						
		16	1	dāvēj.		17.5	17.5						
			2	dāvēj.		5.0	5.0						
			3	vieta		6.0							
						28.5	28.5						
		17	1	dāvēj.		22.3	22.3						
			2	vieta		6.1							
						28.4	28.3						
		18	1	dāvēj.		17.5	17.5						
			2	dāvēj.		28.4	28.4						
			3	s. krāpis		0.6							
			4	gavilnis		5.6							
			5	vieta		3.6							
			6	s. krāpis		0.4							
						57.1	46.9						
		19	1	dāvēj.		28.6	28.6						
			2	dāvēj.		17.6	17.6						
			3	gavilnis		5.6							
			4	vieta		3.2							
			5	s. krāpis		0.7							
			6	s. krāpis		0.4							
						56.1	46.2						

Izpildītājs

Sule, J. Pavlovs

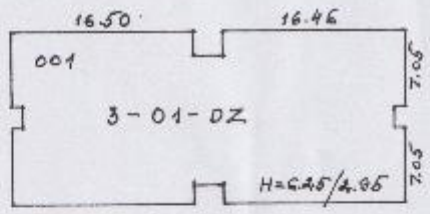
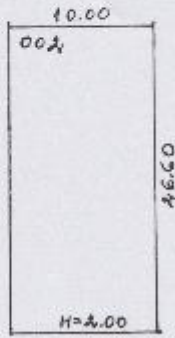
paraksts

Grupa (kvartāls) _____

Ļaujuma (funkcija) _____

INVENTARIZĀCIJA

Objekta nosaukums: Jelgava
6. līnija
Mēroka skaits: 70



6. līnija

OGS 1500

Projekta autors: *Roberts Pastors*
Datums: 21. 08. 99.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
09009028544	-	27,8 m ²	5788	15	Jelgava

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2875	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3673	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2875	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	3673	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

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
09000300018003015	6. līnija 72 - 15, Jelgava, LV-3003

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	21.08.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2492	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2989	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	27,8
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	27,8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	27,8
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	21,5
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	6,3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējo telpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	2.75	2.75	16.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	2.75	2.75	5.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	2.75	2.75	5.8	-
4	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	2.75	2.75	0.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Plīts		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 20.07.2016

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
09000300018003	6. līnija 72, Jelgava, LV-3003	278/9225	-
09000300018004	6. līnija 72, Jelgava, LV-3003	278/9225	Jā

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	09.02.2023	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	15.08.2016	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	15.11.2007	8/1395	Jelgavas pašvaldības administrācija

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
09000300018003	0/1	6. līnija 72, Jelgava, LV-3003

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1171.2
Nosaukums:	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1959
Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.10.2007

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	91600	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	109865	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1171.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	922.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	922.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	922.5
Dzīvojamā platība (kv.m.):	700.3
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	222.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	248.7
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	248.7
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	29
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
09005300105	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	6. līnija 72	-	5788	-	Jelgava

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
09000300018003001	6. līnija 72 - 1, Jelgava, LV-3003
09000300018003002	6. līnija 72 - 2, Jelgava, LV-3003
09000300018003003	6. līnija 72 - 3, Jelgava, LV-3003
09000300018003004	6. līnija 72 - 4, Jelgava, LV-3003
09000300018003005	6. līnija 72 - 5, Jelgava, LV-3003
09000300018003006	-
09000300018003007	6. līnija 72 - 7, Jelgava, LV-3003
09000300018003008	6. līnija 72 - 8, Jelgava, LV-3003
09000300018003009	6. līnija 72 - 9, Jelgava, LV-3003
09000300018003010	6. līnija 72 - 10, Jelgava, LV-3003
09000300018003011	6. līnija 72 - 11, Jelgava, LV-3003
09000300018003012	6. līnija 72 - 12, Jelgava, LV-3003
09000300018003013	6. līnija 72 - 13, Jelgava, LV-3003
09000300018003014	6. līnija 72 - 14, Jelgava, LV-3003
09000300018003015	6. līnija 72 - 15, Jelgava, LV-3003
09000300018003016	6. līnija 72 - 16, Jelgava, LV-3003
09000300018003017	6. līnija 72 - 17, Jelgava, LV-3003
09000300018003018	6. līnija 72 - 18, Jelgava, LV-3003
09000300018003019	6. līnija 72 - 19, Jelgava, LV-3003
09000300018003020	6. līnija 72 - 20, Jelgava, LV-3003
09000300018003021	6. līnija 72 - 21, Jelgava, LV-3003
09000300018003022	6. līnija 72 - 23, Jelgava, LV-3003
09000300018003023	6. līnija 72 - 25, Jelgava, LV-3003
09000300018003024	6. līnija 72 - 27, Jelgava, LV-3003
09000300018003025	6. līnija 72 - 28, Jelgava, LV-3003
09000300018003026	6. līnija 72 - 24, Jelgava, LV-3003
09000300018003027	6. līnija 72 - 22, Jelgava, LV-3003
09000300018003901	-
09000300018003902	-

Ēkas vēsture

Ēkas līters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
001	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	537.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4549.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Cita veida dokuments	14.09.2017	672060-1/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	-	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-2/3	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-2/4	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-3/2	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-3/3	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-3/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-3/4	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-3/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-3/2	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-3/3	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-3/4	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-4/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-4/2	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-4/3	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558574-4/4	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-1/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-1/2	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-1/3	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-1/4	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-2/1	Jelgavas pilsētas dome
Cita veida dokuments	28.06.2016	558936-2/2	Jelgavas pilsētas dome

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Cits neklasificēts materiāls	1959
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1959
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1959
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1959

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (Ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (Ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Apkure. Vietējā. Pilns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Vietējā. Artēziskā		Dokuments
Ūd, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 25.09.2017

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
09000300018004	0/1	6. līnija 72, Jelgava, LV-3003

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *125*

Nazira Iso
vārds, uzvārds

071153-10060
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2011. gada 15. decembra
datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 16. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 15. decembrim
datums



Dainis Junsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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