

**Dzīvokļa Jelgavā,
Pļavu ielā 6 – 5
(kadastra Nr.0900 902 9452)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 24.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 14.aprīlī tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452, ar kopējo platību 29,0 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 290/2238 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 014 0149 001), būves (kadastra apz.0900 014 0149 002), būves (kadastra apz.0900 014 0149 003) un zemes (kadastra apz.0900 014 0149) pašreizējās tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus pieeju.

Apkopojot visus izklāstītos faktus, apsvērumus un aprēķinu rezultātus, vērtējamā dzīvokļa Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **15 000 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **12 000 EUR**,
- Zemes 290/2238 domājamo daļu vērtība – **3 000 EUR**.

Aprēķinātā īpašuma pašreizējā tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Es neuzņemos atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Pateicos par sadarbību Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīgs, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26528069.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Girts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārējās ziņas par vērtējamo īpašumu	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	6.lpp.
3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	8.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	9.lpp.
3.5. Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķins	9.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
Fotoattēli	13.lpp.

Pielikums

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka
- 2.pielikums – informācija no inventarizācijas lietas

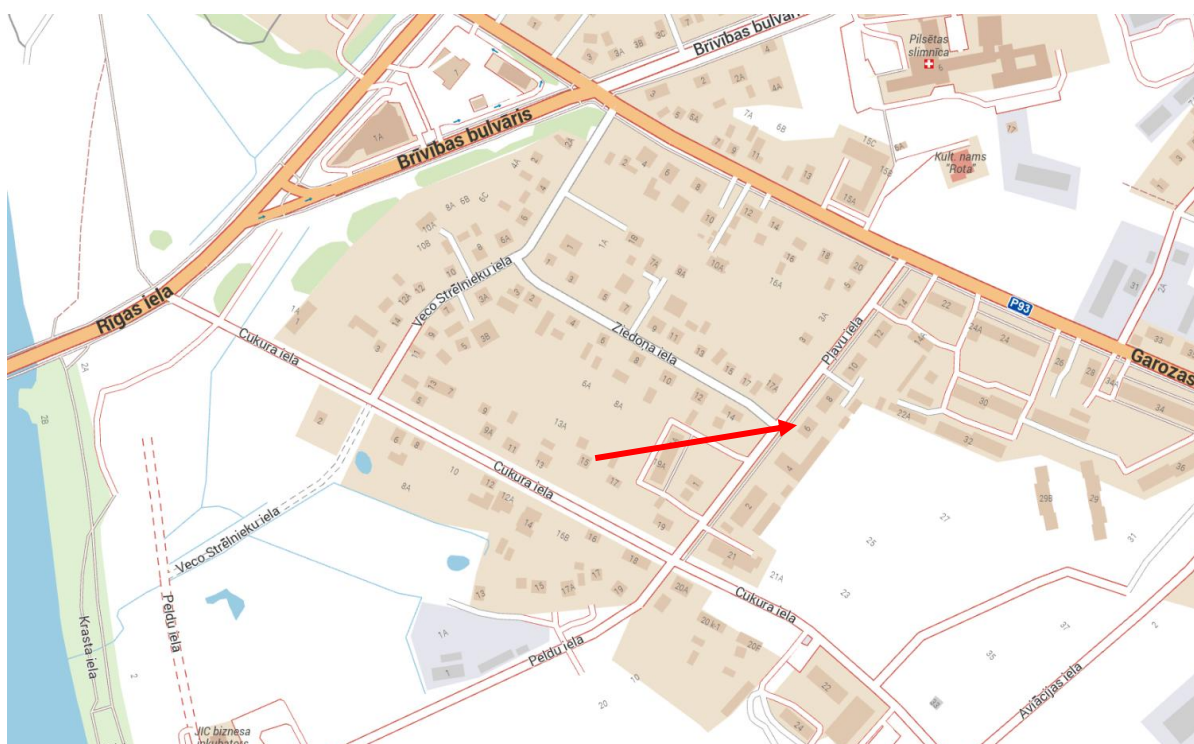
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 290/2238 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 014 0149 001), būves (kadastra apz.0900 014 0149 002), būves (kadastra apz.0900 014 0149 003) un zemes (kadastra apz.0900 014 0149)
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2026. gada 14.aprīlis
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību. Atsevišķi norādot vērtību zemes d.d. un dzīvoklim.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 29,0 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr.3803 – 5. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 14.aprīlī. 2. Zemesgrāmatas nodaļuma datorizdruka. 3. Informācija no inventarizācijas lietas. 4. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Ēka, kurā izvietots vērtējamais īpašums, atrodas Jelgavas pilsētas Pārlielupes apkaimē pie Pļavu ielas, pie krustojuma ar Ziedoņa ielu, kvartālā ko norobežo Pļavu, Cukura, Aviācijas un Garozas ielas. Tuvākajā apkārtnē individuālās apbūves teritorijas, mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Netālu Lielupes pludmale ar promenādi. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē un pilsētas centra virzienā. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas uz Garozas un Cukura ielas. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1955.gadā celtas 2.stāvu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājas 1-stāvā.

Ēkas sienas ķieģeļu mūra, apmestas un krāsotas. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli kopumā apmierinošā stāvoklī, apdare noplukusi.

Māja izvietota pie Pļavu ielas, piekļūšana laba. Iebrauktuve pagalmā no Pļavu ielas, kas ir ar asfalta segumu. Teritorija nav slēdzama. Pie mājas un pagalmā, ir auto novietošanas iespējas.

Pagalma teritorija nav labiekārtota, daļēji nožogota (robežas ar pieguļošajiem īpašumiem), daļa bez nožogojuma.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 2.stāvā, nav stūra. Māja orientēta ziemeļaustrumu virzienā, paralēli Pļavu ielai, dzīvokļa logi orientēti dienvidaustrumu virzienā, ar skatu uz pagalmu.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolietausies, grīdas flīzētas un betona, sienas krāsotas, griesti krāsoti, kāpnes betona. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka, logi stikloti, koka vērtņēs.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas, virtuves, tualetes un gaitiņa. Dzīvoklī uzsākts remonts virtuves telpā.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas.

Dzīvoklī ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Virtuvē plīts nojaukta, ir krāsns.

Situācija īpašumā 2026. gada 14.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīdas dēlu un linoleja, sienas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vērtņēs, ieejas durvis metāla un koka.

Dzīvokļa apdare nolietausies, santehnika nolietausies (skatīt fotopielikumu).

Dzīvokļa kopējā platība 29,0 m². Griestu augstums 2.8 m. Ārtelpu nav.

Zemes daļa ir īpašuma sastāvā.

Pie dzīvokļa īpašuma piederošās 290/2238 kopīpašuma domājamās daļas no būves

- būve (kadastra apz.0900 026 0149 002), mūra noliktava apmierinošā stāvoklī, tiek izmantots kā noliktava, šķūnīši pie dzīvokļiem;
- būve (kadastra apz.0900 026 0149 003), mūra šķūnis apmierinošā stāvoklī, tiek izmantots kā noliktava, šķūnīši pie dzīvokļiem;

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc*

atbilstoša mārketinga; pie tam, tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Vērtējumā tiek aprēķināta dzīvokļa pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Jelgavas pilsētā 2026.gada sākumā un pirmajā pusē.

Ņemot vērā to, ka dati par dzīvokļu cenu līmeni Jelgavas pilsētā ir pieejami, dzīvokļa tirgus vērtības aprēķinā tiek izmantota **tirgus pieceja**, analizējot visu pieejamo informāciju par pārdotajiem un tirgū piedāvātajiem dzīvokļiem Jelgavas pilsētā.

Tirgus pieceja ir vērtības aprēķina procedūra, kas ietver līdzīgu īpašumu pārdevumu analīzi un to salīdzināšanu ar vērtējamo īpašumu. Salīdzināmo pārdevumu metodē tirgus vērtība tiek noteikta, vērtējamo īpašumu salīdzinot ar citiem līdzīgiem īpašumiem, kas nesen ir pārdoti vai arī tiek piedāvāti pārdošanai. Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojušo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu koriģējošo koeficientu k :

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība $29,0 \text{ m}^2$.

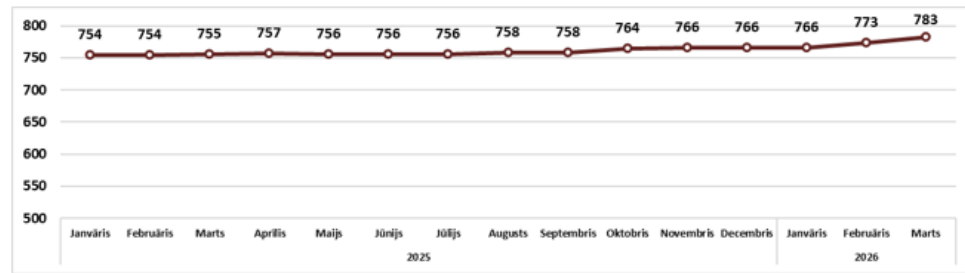
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Dzīvokļu tirgus situācijas analīze

Šobrīd Latvijā nekustamā īpašuma tirgus kopumā joprojām ir samērā mazaktīvs. Potenciālo pircēju aktivitāte zema, jo kredītu saņemšanas iespējas joprojām ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas vidēji ievērojami zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas.

Pēdējos gados bija vērojams aktivitātes pieaugums dzīvokļu tirgū, palielinājās darījumu skaits, piedāvājuma apjoms samazinājās, pieauga interese par mājokļa iegādi, kas izraisa cenu pieaugumu. Bija vērojams kreditēšanas pieaugums, atvieglojumi jaunajām ģimenēm mājokļa iegādei un ienākumu legalizācija caur mikro uzņēmumiem. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt bija vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā un novados pie jūras, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama. Pēdējā gada, pusotra gada laikā cenu pieaugums ir apstājies, cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu darījumu firmu “Latio” un “Arco Real Estate” dzīvokļu tirgus analīzi un interneta portālos publicēto informāciju, sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Jelgavā 2026. gada martā palielinājās par $\sim 1,2 \%$, līdz $\sim 780 - 785 \text{ EUR/m}^2$ līmenim. Analizējot dzīvokļu tirgus cenu apskatus, var secināt, ka kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir pieaugušas par $\sim 4 \%$. Pēdējā pusgada laikā dzīvokļu vidējām cenām ir vērojams neliels pieaugums.

Jelgavas sērījveida dzīvokļu vidējās cenas dinamika, EUR/m²

Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikā, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikā un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

Kopš 2024.gadā ECB vairākas reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Eiropas Centrālās bankas (ECB) padome sēdē 2025.gada 30. oktobrī, nolēma nemainīt trīs galvenās ECB procentu likmes. ECB padomes sēdē nolemts noguldījumu iespējas uz nakti likmi saglabāt 2% apmērā, galveno refinansēšanas operāciju likmi 2,15% apmērā un aizdevumu iespējas uz nakti likmi 2,4% apmērā.

Procentuāli tikai aptuveni piektā daļa iedzīvotāju īpašumu var iegādāties par saviem līdzekļiem, pateicoties augstiem ienākumiem, bet pārējie izvēlas mazāku un lētāku mājokli vai lūkojas īres tirgus virzienā.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Jelgavas pilsētas apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, labā/apmierinošā stāvoklī esoši vienistabas un divistabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes padomju laika mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 520 līdz 620 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 700 līdz 1000 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, mājas kvalitātes, dzīvokļa platības, kvalitātes, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtēšanas brīdī, nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgi dzīvokļi, līdzvērtīgās dzīvojamajās mājās, Jelgavas pilsētas apkaimē, kur atrodas vērtējamais īpašums, pārdošanai netiek piedāvāti. Pārdošanas iespējas, ņemot vērā ļoti augsto prasīto cenu līmeni, pašlaik ir visai apšaubāmas. Dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgstoši, pašlaik vērojama prasīto cenu samazināšana, lai varētu notikt darījums.

Jelgavas pilsētā kopumā divistabu un trīsistabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara koka un koka/mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 180 līdz 280 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 300 līdz 420 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, mājas kvalitātes, dzīvokļa platības, kvalitātes, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai

kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un vērtēšanas Objekta raksturu, secinām, ka vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie aprēķini saglabājams paredzētais – vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētā un apkaimē (+).
2. Māja mūra, nesošās un norobežojošās konstrukcijas apmierinošā stāvoklī (+).
3. Optimāla dzīvokļa platība (+).
4. Dzīvokļa apdare nolietojusies (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
6. Tualetes dzīvoklī (+).
7. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
8. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

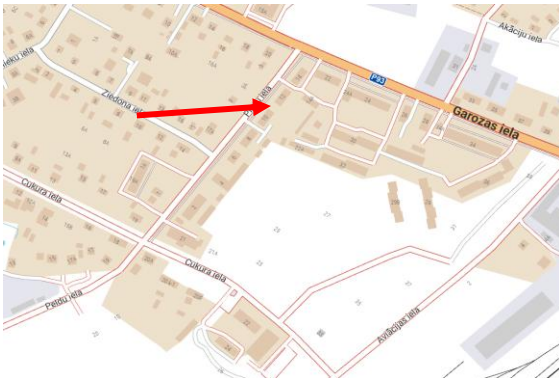
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

Precīzas informācijas par pārdotajiem dzīvokļiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 29,0 m².

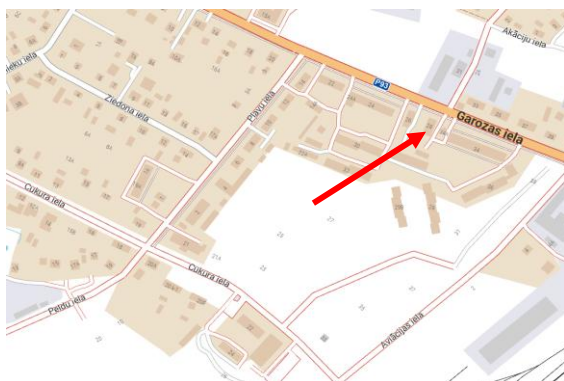
Šī vērtējuma autors analizējis datus par notikušiem līdzvērtīgu dzīvokļu pirkšanas – pārdošanas darījumiem Jelgavas pilsētā (informācija no zemesgrāmatas un cenubanka.lv) un pašlaik esošo dzīvokļu piedāvājumu:

- Pļavu ielā 12 - 6 (kad.nr.0900 900 5308) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1959. gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, vannas istaba ar tualeti un vannu dzīvoklī, pārdots 2024.gada februārī, darījuma summa 30 000 EUR, jeb 629 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību, prasīja 29 300 EUR.

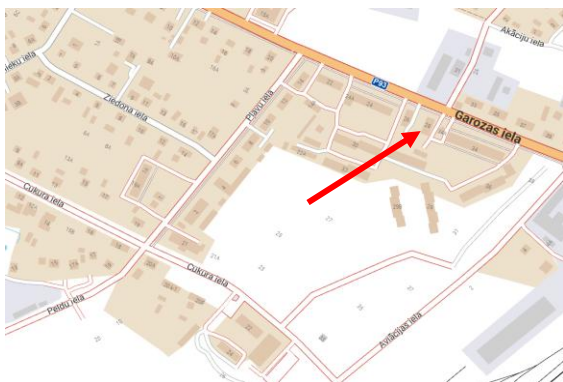


- Garozas ielā 28 - 9 (kad.nr.0900 900 5221) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1962. gadā celtā, 3.stāvu ķieģeļu dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,5 m², (ārtelpu nav) 2/3 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, vannas istaba ar tualeti un

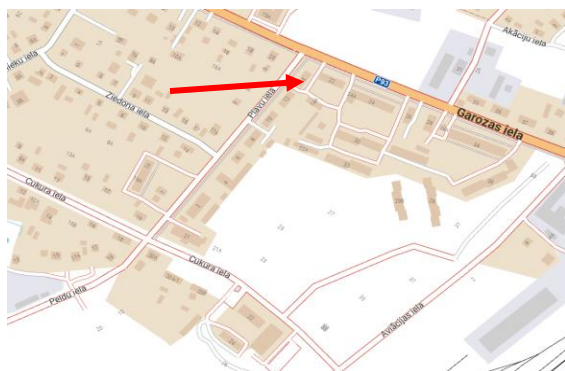
vannu dzīvoklī, pārdots 2025.gada janvārī, darījuma summa 26 000 EUR, jeb 547 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Garozas ielā 28 - 10 (kad.nr.0900 900 1298) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1962. gadā celtā, 3.stāvu ķieģeļu dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,6 m², (ārtelpu nav) 2/3 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, vannas istaba ar tualeti un vannu dzīvoklī, pārdots 2025.gada martā, darījuma summa 25 000 EUR, jeb 525 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību, prasība 25 800 EUR.



- Pļavu ielā 14 - 7 (kad.nr.0900 902 5423) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1959. gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 47,0 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, vannas istaba ar tualeti un vannu dzīvoklī, pārdots 2025.gada augustā, darījuma summa 29 000 EUR, jeb 617 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību, prasība 29 300 EUR.



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Pļavu iela 6-5	Pļavu iela 12-6		Garozas iela 28-9		Garozas iela 28-10		Pļavu iela 14-7	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	02.2024.		01.2025.		03.2026.		08.2025.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	30,000		26,000		25,000		29,000	
Dzīvokļa kopējā platība, m²	29.00	47.7		47.5		47.6		47.0	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		629		547		525		617	
Korekcijas par tehnisko stāvokli, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-62.89	-10%	-54.74	-10%	-52.52	-10%	-61.70
Darījuma apstākļi		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma laiks, tirgus situācija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-10%	-62.89	-10%	-54.74	-10%	-52.52	-10%	-61.70
Ath. tehniskajam stāvoklim, darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		566		493		473		555	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums pilsētā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
- novietojums apkaimē, apkārtējā vide		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa platība		10%	56.60	10%	49.26	10%	47.27	10%	55.53
Ēkas kvalitāte		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Izvietojums mājā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Labiekārtojums		-10%	-56.60	-10%	-49.26	-10%	-47.27	-10%	-55.53
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		566		493		473		555	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	522								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			15 100						

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 522 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 29,0 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 15 000 EUR.

Vērtēšanas brīdī, nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgi dzīvokļi, līdzvērtīgās dzīvojamajās mājās, Jelgavas pilsētā pārdošanai netiek piedāvāti.

4. Kopsavilkums

Apkopojot visus izklāstītos faktus, apsvērumus un aprēķinu rezultātus, vērtējamā dzīvokļa Jelgavā, Pļavu ielā 6 – 5, kadastra Nr.0900 902 9452, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **15 000 EUR** (Piecpadsmit tūkstoši euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **12 000 EUR**,
- Zemes 290/2238 domājamo daļu vērtība – **3 000 EUR**.

Aprēķinātā īpašuma vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma sastāvs atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināti ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Es neuzņemos atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību:

- *saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,*
- *secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,*
- *man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.*

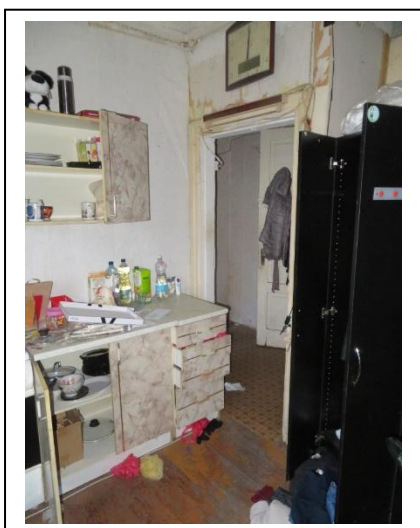
Vērtējumu izstrādāja
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

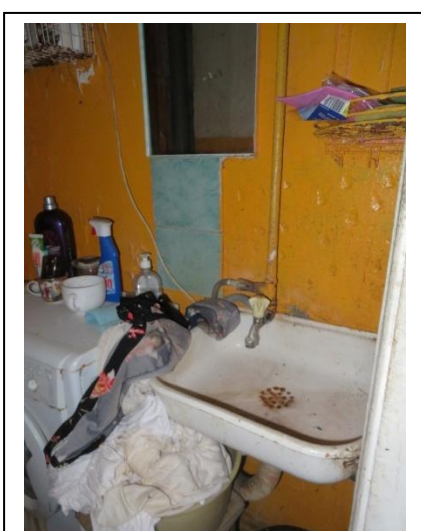
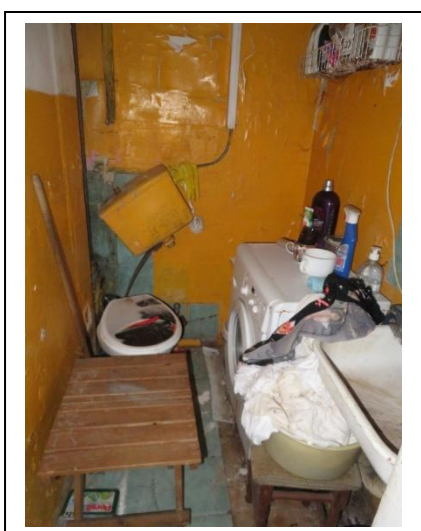
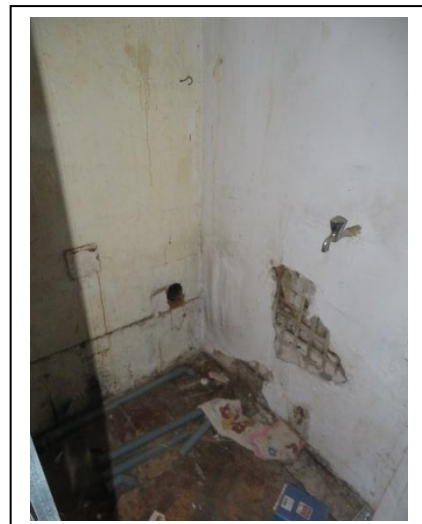
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju



Dzīvokļa telpu iekšskati

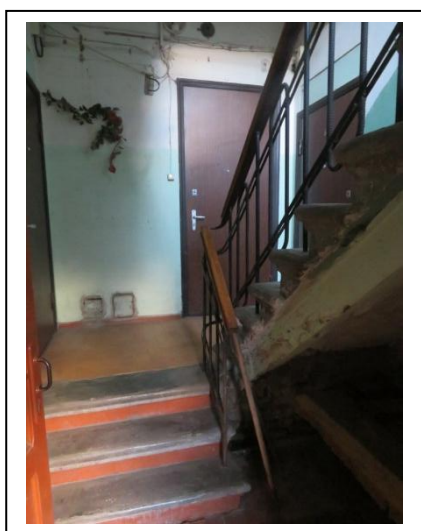
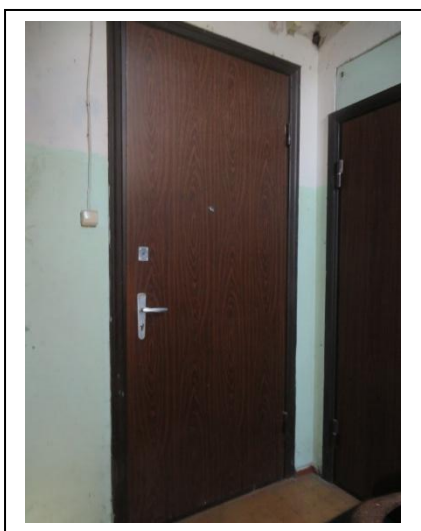




Ieeja dzīvoklī

Koplietošanas telpas

Ieeja koplietošanas telpās



Palīgēkas un teritorija



Iela gar īpašumu



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3803 - 5

Kadastra numurs: 09009029452

Pļavu iela 6 - 5, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 5.		29 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000140149001).	290/2238	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000140149002).	290/2238	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000140149003).	290/2238	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 09000140149).	290/2238	
Žurn. Nr. 300004743203, lēmums 14.12.2018., tiesnese Gīta Zenfa		

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: 2018.gada 22.oktobra Jelgavas pilsētas domes izziņa Nr.2-21/1130.3. Žurn. Nr. 300004743203, lēmums 14.12.2018., tiesnese Gīta Zenfa		
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: Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023.gada 28.marta iesniegums Nr.2.1-22/370. Žurn. Nr. 300005848750, lēmums 06.04.2023., tiesnese Aija Bisāne		

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: Ainārs Buse. Pieprasījums izdarīts 17.12.2025 14:05:01.

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.

PLĀNA EKSPLIKĀCIJA CELTNEI Nr. 1

Rajons _____ pilsēta Jelgava pagasts _____
 iela Plāve Nr. 6 saimniec. nosaukums _____

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa Nr.	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Faktiskā telpu izlietošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m ²							Telpu iekšējais augstums
						ēkas kopējā platība	no tā					palīglaukums	
							dzīvojamā platība	lietderīgā platība	saimniec. telpu platība				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
03.11.98.	I	4	1	dzīv. ist.		7,5	7,5	7,5					2,80
			2	virtuve		7,2		7,2					
			3	vanna		3,7		3,7					
			4	dzīv. ist.		17,4	17,4	17,4					
			5	gaiteļu		5,7		5,7					
		4.	dzīvoklis kopā:			41,5	24,9	41,5					
		5	1	dzīv. ist.		16,0	16,0	16,0					
			2	virtuve		8,4		8,4					
			3	atd.		1,9		1,9					
			4	gaiteļu		2,7		2,7					
		5.	dzīvoklis kopā:			29,0	16,0	29,0					
		6	1	dzīv. ist.		17,2	17,2	17,2					
			2	vanna		3,8		3,8					
			3	virtuve		7,0		7,0					
			4	dzīv. ist.		7,3	7,3	7,3					
			5	gaiteļu		5,8		5,8					
		6.	dzīvoklis kopā:			41,1	24,5	41,1					
	I	stāva	dzīvoklis kopā:			111,6	65,4	111,6					
			1	kāpnīst.		8,3							
			2	reģistr.		2,7							
	I	stāva	kopējā telpas:			11,0							
	I	stāva	kopā:			122,6	65,4	111,6					

Izpildītājs _____

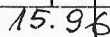
paraksts _____

1

PLAVU

2013 12 6

2.80



[Faint, illegible text]

03 11

જિલ્લા

1998.9

Grupa (kvartala)

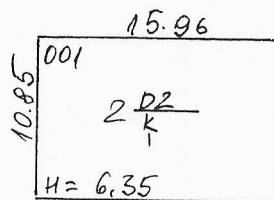
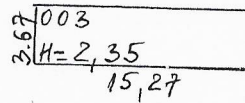
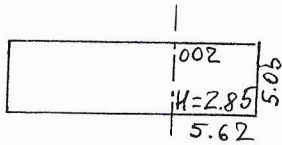
10.12.1998

Reģistrs

Jelgava

Plavu

Lik. Nr. 6



PLAVU IEĻA

10.12.1998

10.12.1998

Reģistrs

Reģistrs

Reģistrs

03.

11.

1998.

Jelgava

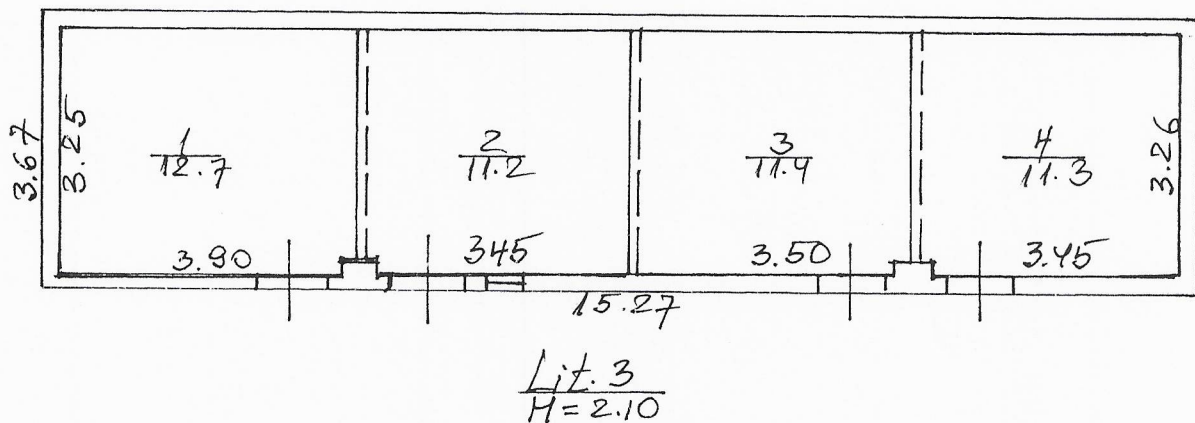
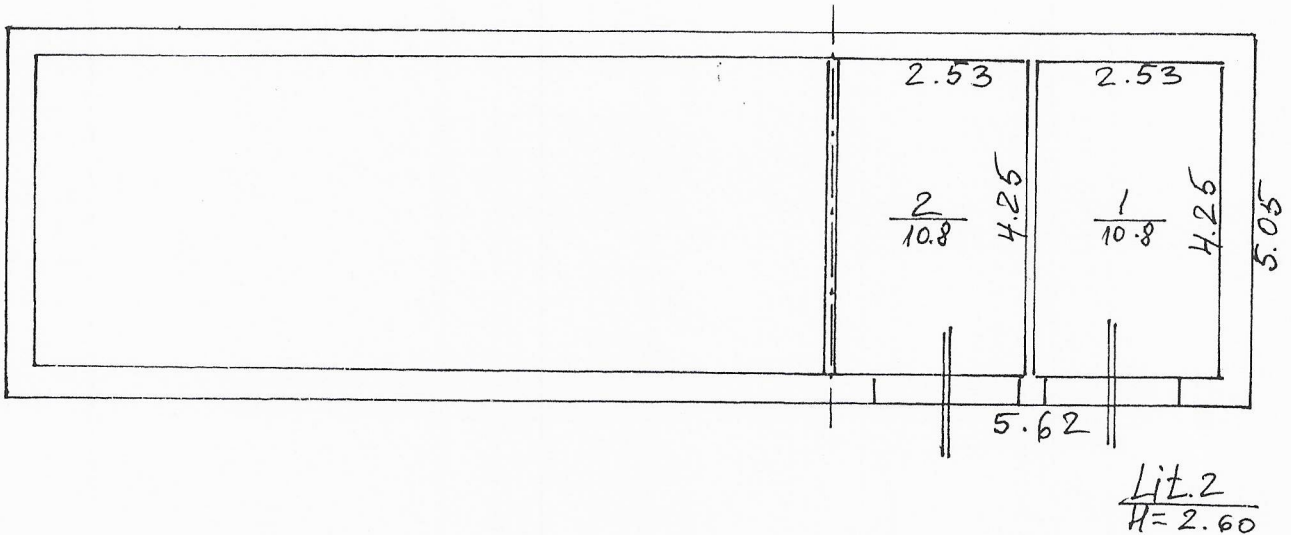
Stava plan

Lit. 2; 3;

želgava

Plan

6



žirke

03.

11.

1998.



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 88

Girts Klaviņš

vārds, uzvārds

050765-10000

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 21. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2025. gada 22. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2030. gada 21. jūnijam

datums



Dainis Funsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors