

**Dzīvokļa Jelgavā,
Rožu ielā 1/3 – 7
(kadastra Nr.0900 902 9481)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 24.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 14.aprīlī tika veikta trīsistabu dzīvokļa Jelgavā, Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481, ar kopējo platību 49,2 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 492/5965 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 002 0660 001), būves (kadastra apz.0900 002 0660 002), būves (kadastra apz.0900 002 0660 003), būves (kadastra apz.0900 002 0660 004), būves (kadastra apz.0900 002 0660 005) un zemes (kadastra apz.0900 002 0660) 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 Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **9 900 EUR** (Deviņi tūkstoši deviņi simti euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **7 900 EUR**,
- Zemes 492/5965 domājamo daļu vērtība – **2 000 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)

Ģirts Kļaviņš

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

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. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	7.lpp.
3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids	8.lpp.
3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	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

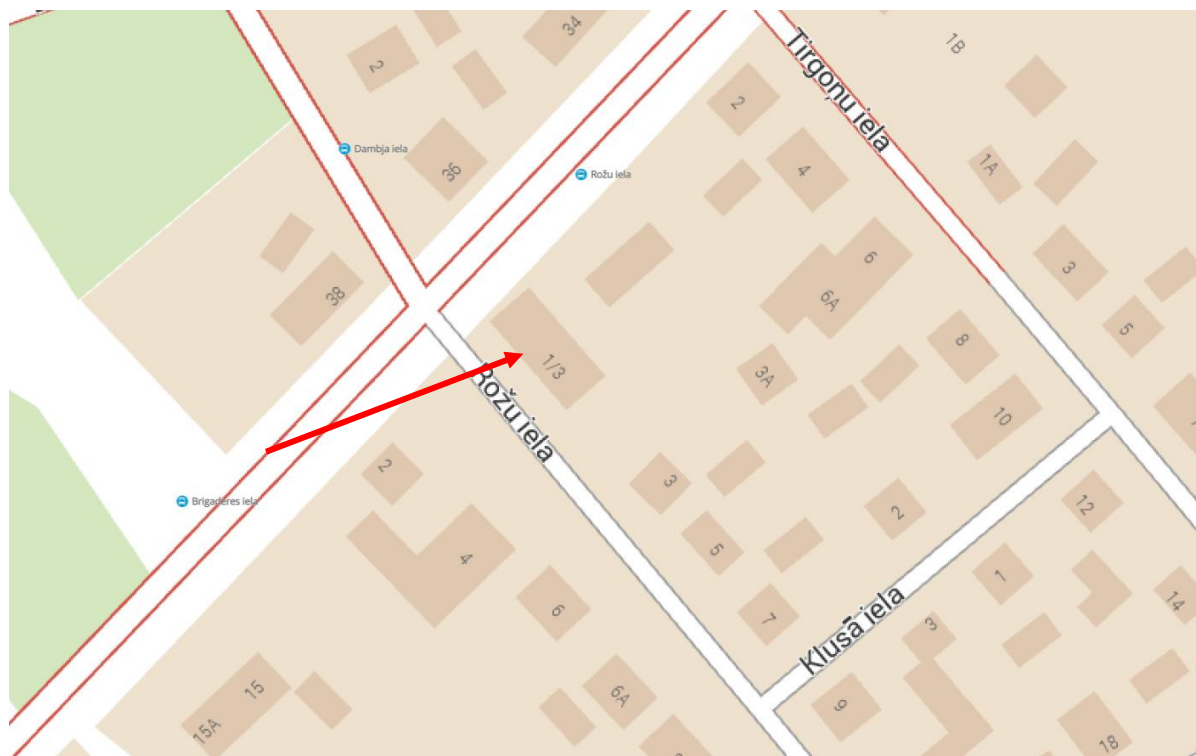
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 492/5965 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 002 0660 001), būves (kadastra apz.0900 002 0660 002), būves (kadastra apz.0900 002 0660 003), būves (kadastra apz.0900 002 0660 004), būves (kadastra apz.0900 002 0660 005) un zemes (kadastra apz.0900 002 0660)
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	Trīsistabu dzīvoklis ar kopējo platību 49,2 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.6120 – 7. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā 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 nodalījuma 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 centrālajai daļai pieguļošā teritorijā pie Rožu un Dambja ielas krustojuma, kvartālā ko norobežo Dambja, Rožu, Klusā un Tirgoņu ielas. Tuvākajā apkārtnē pamatā individuālās apbūves teritorijas un mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē un pilsētas centra virzienā. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas blakus, uz Dambja ielas. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1900.gadā celtas 2.stāvu koka daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājas 1-stāvā.

Ēkas sienas koka. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Māja izvietota pie Rožu ielas, pie krustojuma ar Dambja ielu. Rožu iela ar grants segumu, Dambja iela ar asfalta segumu, ir ietve un ielas apgaismojums.

Pieklūšana laba. Iebrauktuve pagalmā no Dambja ielas un no Rožu ielas. Teritorija nav slēdzama. Pie mājas, pagalmā, ir auto novietošanas iespējas. Pagalma teritorija nav labiekārtota, daļēji nožogota (robežas ar pieguļošajiem īpašumiem), daļa bez nožogojuma.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 1.stāvā, nav stūra. Māja orientēta ziemeļrietumu virzienā, paralēli Rožu ielai. Dzīvokļa logi orientēti dienvidrietumu virzienā, ar skatu uz Rožu ielu un ziemeļaustrumu virzienā, ar skatu uz pagalmu.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolietojusies, grīdas koka, sienas un griesti krāsoti. Grīdas sliktā stāvoklī, zaudējušas noturību, ar bedrēm. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka, logs stikloti.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no trīs dzīvojamām istabām un virtuves, kas vienlaicīgi ir ieejas mezgls dzīvoklī.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir pieejama centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas, virtuvē plīts ar mūrīti un krāsns istabā. Koplietošanas tualete koplietošanas telpās.

Situācija īpašumā 2026. gada 14.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīdas dēļu un linoleja, sienas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vārtņēs, ieejas durvis dzīvoklī metāla.

Dzīvokļa apdare kopumā samērā nolietojusies. Par plīts un krāsns stāvokli nav informācijas. Santehnika nolietojusies (skatīt fotopielikumu).

Dzīvokļa kopējā platība 49,2 m². Griestu augstums 2.75 m. Ārtelpu nav.

Zemes daļa ir īpašuma sastāvā.

Pie dzīvokļa īpašuma piederošās 492/5965 kopīpašuma domājamās daļas no būves

- būves (kadastra apz.0900 002 0660 002), koka dzīvojamā māja apmierinošā stāvoklī,
- būves (kadastra apz.0900 002 0660 003), sliktā stāvoklī esošs koka šķūnis,
- būves (kadastra apz.0900 002 0660 004), apmierinošā stāvoklī esošs koka/mūra šķūnis,
- būves (kadastra apz.0900 002 0660 005), apmierinošā stāvoklī esošs koka šķūnis.

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 $49,2 \text{ m}^2$.

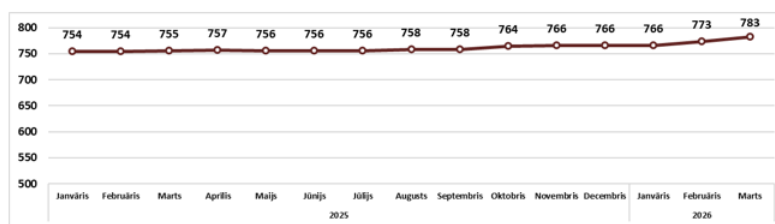
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 sērijveida 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 pilsētā kopumā vienistabas un divistabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara koka un koka/mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 200 līdz 320 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 300 līdz 500 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, līdzvērtīgu dzīvokļu, līdzvērtīgās dzīvojamajās mājās, Jelgavas pilsētā piedāvājums pārdošanai ir neliels. Prasītās cenas par vienistabas un divistabu dzīvokļiem pirmskara laika vienstāva un divstāvu koka un koka/mūra dzīvojamajās mājās pašlaik ir robežās no 400 līdz 500 EUR/m², atkarībā no vērtību ietekmējošiem faktoriem. 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.

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

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

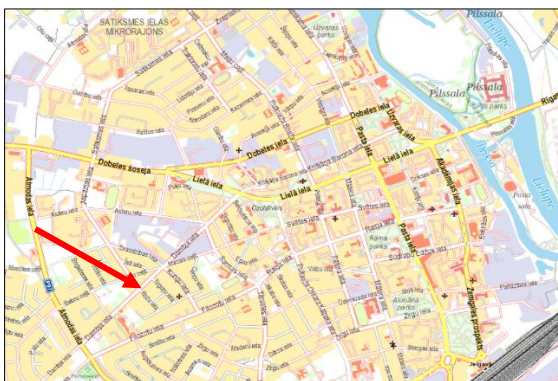
1. Atrašanās vieta pilsētā netālu no centra (+).
2. Māja koka, nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī (+).
3. Optimāla dzīvokļa platība (+).
4. Dzīvokļa apdare samērā nolietojusies (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure, nav informācijas par plīts un krāsns darba stāvokli (-).
6. Koplietošanas tualete koplietošanas telpās (-).
7. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
8. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

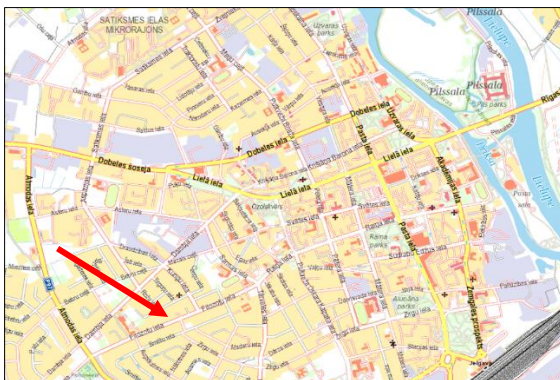
Precīzas informācijas par pārdotajiem dzīvokļiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek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

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 49,2 m².

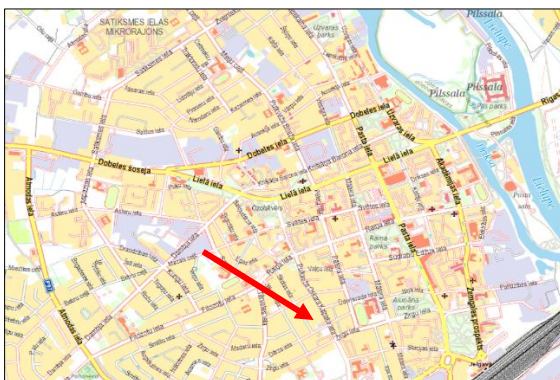
- Rožu ielā 1/3 - 11 (kad.nr.0900 900 8613) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1900. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 26,2 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare labā/apmierinošā stāvoklī, pakešu logi ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2024.gada jūnijā, darījuma summa 7 700 EUR, jeb 294 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību, prasīja 7 800 EUR.



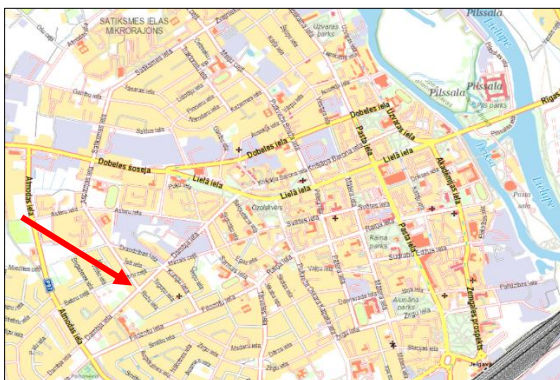
- Augusta ielā 2 - 7 (kad.nr.0900 902 8784) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1912. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 23,9 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare labā stāvoklī, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2025.gada martā, darījuma summa 6 600 EUR, jeb 276 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Dārza ielā 7 - 13 (kad.nr.0900 902 8942) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 20,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2025.gada martā, darījuma summa 4 500 EUR, jeb 217 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,

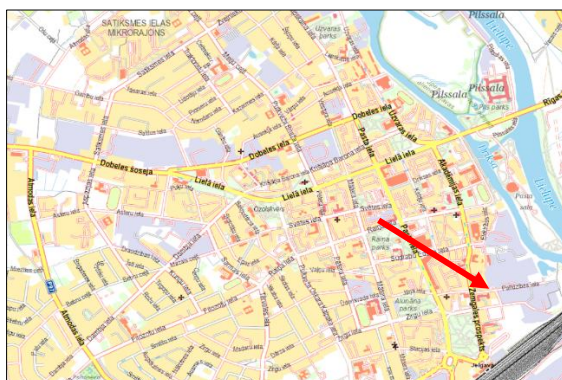


- Rožu ielā 1/3 - 4 (kad.nr.0900 902 9478) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1900. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 36,2 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2025.gada jūlijā, darījuma summa 10 600 EUR, jeb 293 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Sliežu ielā 1 - 15 (kad.nr.0900 902 9451) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 32,9 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, ieeja no ielas, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete dzīvoklī,

pārdots 2025.gada jūlijā, darījuma summa 10 600 EUR, jeb 322 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4		Salīdzināmais objekts Nr.5	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Rožu iela 1/3-7	Rožu iela 1/3-11		Augusta iela 2-7		Dārza iela 7-13		Rožu iela 1/3-4		Sliežu iela 1-15	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	06.2024.		01.2025.		03.2025.		06.2025.		07.2025.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	7,700		6,600		4,500		10,500		10,600	
Dzīvokļa kopējā platība, m²	49.20	26.2		23.9		20.7		36.2		32.9	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		294		276		217		290		322	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-15%	-44.08	-20%	-55.23	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Darījuma apstākļi		0%	0.00	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	0%	0.00
Kopējā korekcija		-15%	-44.08	-20%	-55.23	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		250		221		217		290		322	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-16.11
- novietojums pilsētā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-16.11
- novietojums kvartālā, apkārtējā vide		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvokļa platība		-20%	-49.96	-20%	-44.18	-20%	-43.48	-15%	-43.51	-15%	-48.33
Ēkas kvalitāte		0%	0.00	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	0%	0.00
Izvietojums mājā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-16.11
Plānojums		0%	0.00	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	0%	0.00
Labiekārtojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-10%	-32.22
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-20%	-49.96	-20%	-44.18	-20%	-43.48	-15%	-43.51	-35%	-112.77
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		200		177		174		247		209	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	201										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		9 900									

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 201 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 49,2 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 9 900 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 Rožu ielā 1/3 – 7, kadastra Nr.0900 902 9481, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **9 900 EUR** (Deviņi tūkstoši deviņi simti euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **7 900 EUR**,
- Zemes 492/5965 domājamo daļu vērtība – **2 000 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.*

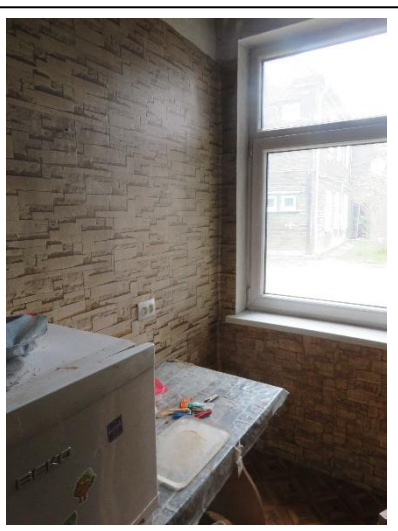
Vērtējumu izstrādāja
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

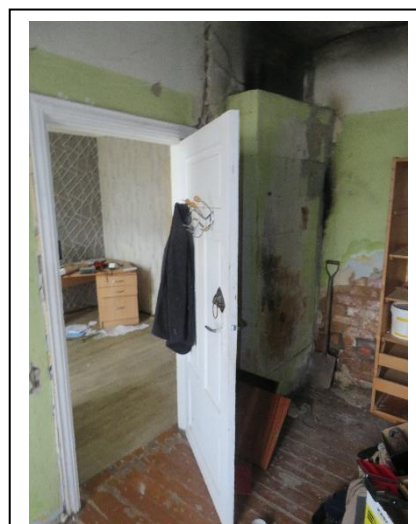
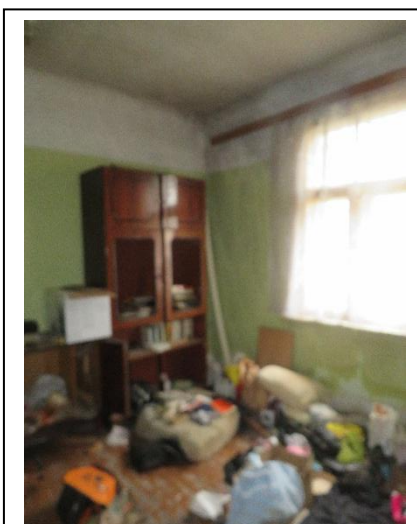
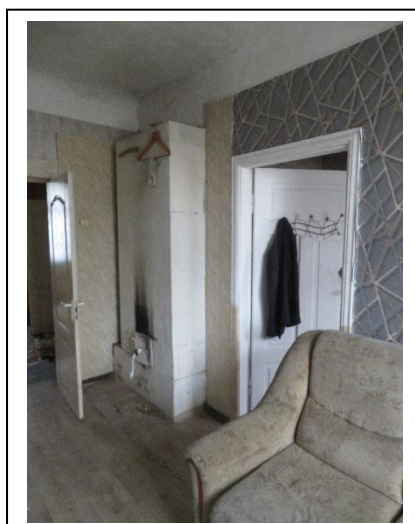
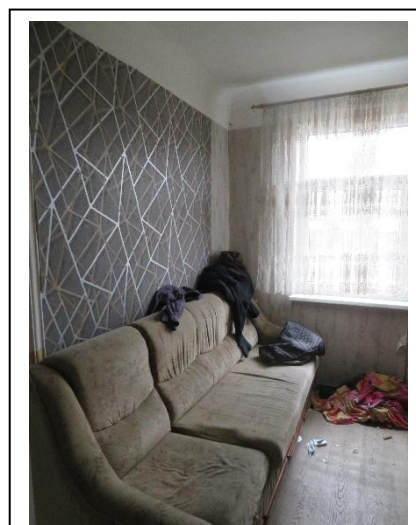
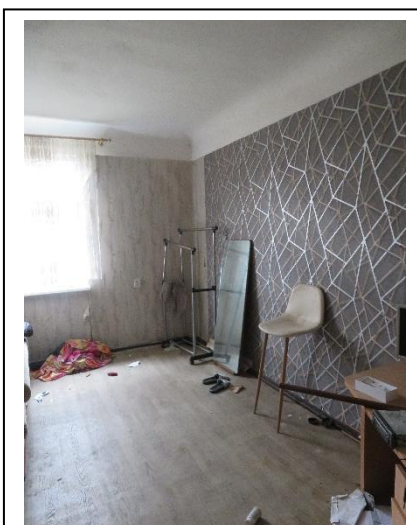
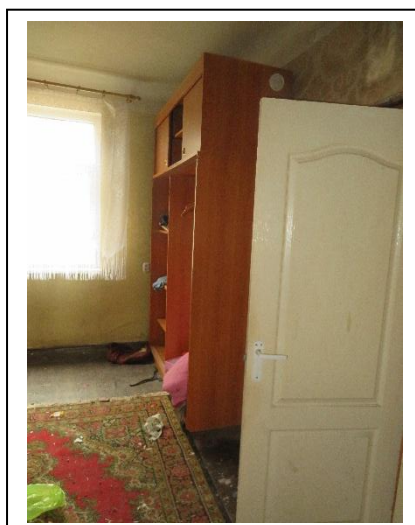
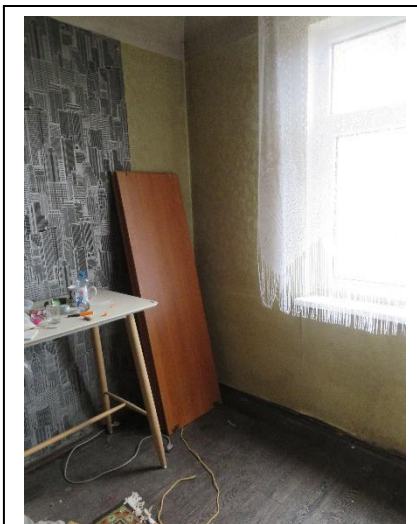
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju



Dzīvokļa telpu iekšskati





Ieeja dzīvoklī



Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās



Palīgēkas un teritorija



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 6120 - 7

Kadastra numurs: 09009029481

Rožu iela 1/3 - 7, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 7.		49.2 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000020660001).	492/5965	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000020660002).	492/5965	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000020660003).	492/5965	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000020660004).	492/5965	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000020660005).	492/5965	
1.7. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 09000020660).	492/5965	
<i>Žurn. Nr. 300004734617, lēmums 27.11.2018., tiesnese Glorija Sorokina</i>		

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.2-21/1125. <i>Žurn. Nr. 300004734617, lēmums 27.11.2018., tiesnese Glorija Sorokina</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: Jelgavas valstspilsētas pašvaldības domes 2023.gada 18.aprīļa iesniegums Nr.2.1-22/23/459. <i>Žurn. Nr. 300005861528, lēmums 24.04.2023., tiesnese Aija Bisāne</i>		

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 13:32:25.

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. 001

Rajons _____ pilsēta Jelgava _____ pagasts _____

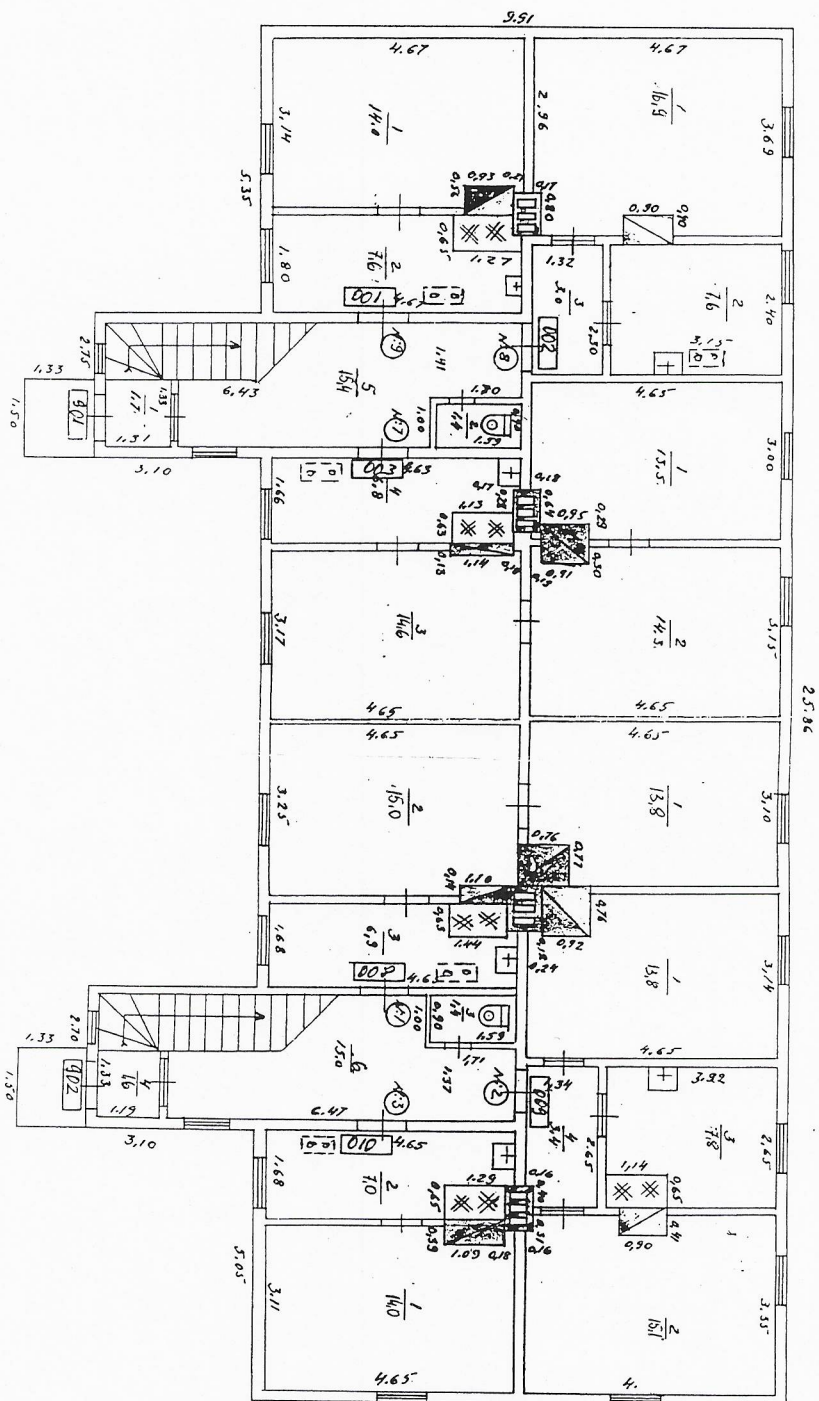
iela Rožu _____ Nr. 1/3 _____ saimniec. nosaukums _____

Ieraksta datums	Stāvs	Dzīvokļa Nr.	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Faktiskā telpu izmantošana	Laukums pēc iekšējiem izmēriem, m ²							Telpu iekšējais augstums
						ēkas kopējā platība	no tā						
							dzīvojamā platība	lietderīgā platība	saimniec. telpu platība			palīglaukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
09.08.99,	1	1	1	Dzīv. ist.		13,8	13,8						
			2	Dzīv. ist.		15,0	15,0						
			3	Virtuve		6,9							
						35,7	28,8						
		2	1	Dzīv. ist.		13,8	13,8						
			2	Dzīv. ist.		15,1	15,1						
			3	Virtuve		7,8							
			4	Gaitenis		3,4							
						40,1	28,9						
		3	1	Dzīv. ist.		14,0	14,0						
			2	Virtuve		7,0	...						
						21,0	14,0						
		7	1	Dzīv. ist.		13,5	13,5						
			2	Dzīv. ist.		14,3	14,3						
			3	Dzīv. ist.		14,6	14,6						
			4	Virtuve		6,8							
						49,2	42,4						
		8	1	Dzīv. ist.		16,9	16,9						
			2	Virtuve		7,6							
			3	Gaitenis		3,0							
						27,5	16,9						

Izpildītājs Lasmanis _____

paraksts _____

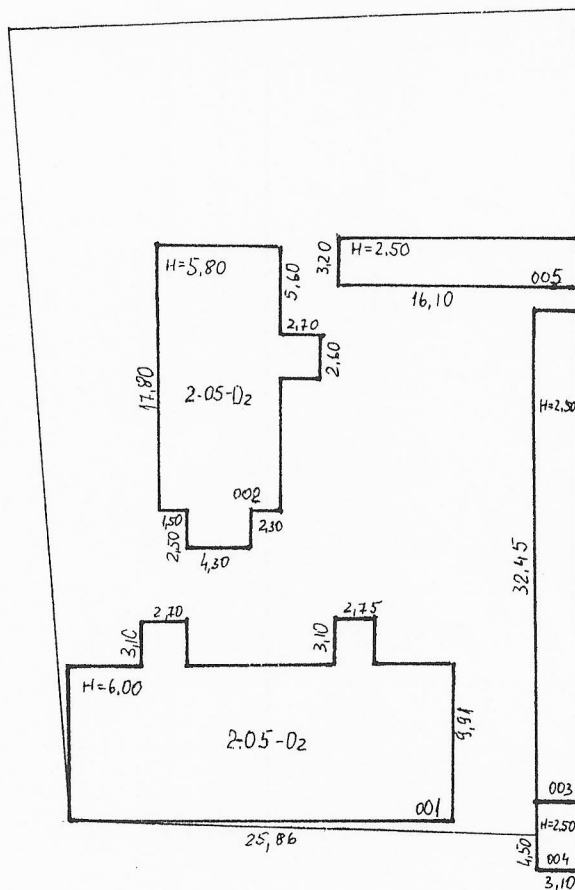
2.75



INVENTARIZACIJA
na mjestu gabalarni Idgavas pilas

Rozin

1/3



MEROG'S 1:500

INVENTARIZACIJA

Na mjestu

Kontrolliert

09 08 1999

Silva plane

003; 004

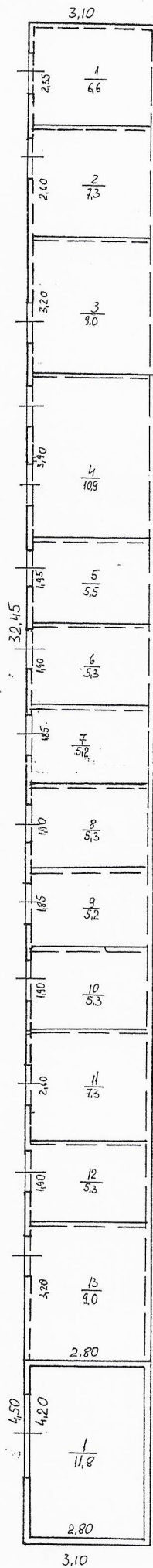
Idgavas

Rozu

1/3

Stena-1

H= 2,50



MEFOS 1100

Signature

PROJEKT

PROJEKT

PROJEKT

09 08 100 99

Stava plans

005

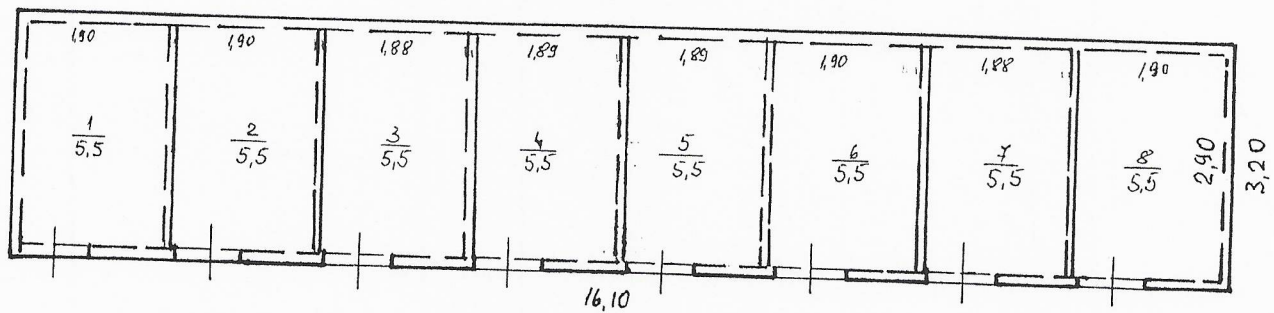
Jelgavas

Rožu

1/3

Stavs-1

H=2,50



MERĢS

1:100

05

08

1.28

09

08

1.28

09



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