

**Dzīvokļa Jelgavā,
Stacijas ielā 11 – 1
(kadastra Nr.0900 902 9476)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 23.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 20.aprīlī tika veikta divistabu dzīvokļa Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476, ar kopējo platību 44,6 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 446/2198 kopīpašuma domājamo daļu no no būves (kadastra apz.0900 001 0493 001), būves (kadastra apz.0900 001 0493 002), būves (kadastra apz.0900 001 0493 003), būves (kadastra apz.0900 001 0493 004) un zemes (kadastra apz.0900 001 0493) 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, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 20.aprīlī aprēķināta **5 900 EUR** (Pieci tūkstoši deviņi simti euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **4 700 EUR**,
- Zemes 446/2198 domājamo daļu vērtība – **1 200 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	7.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

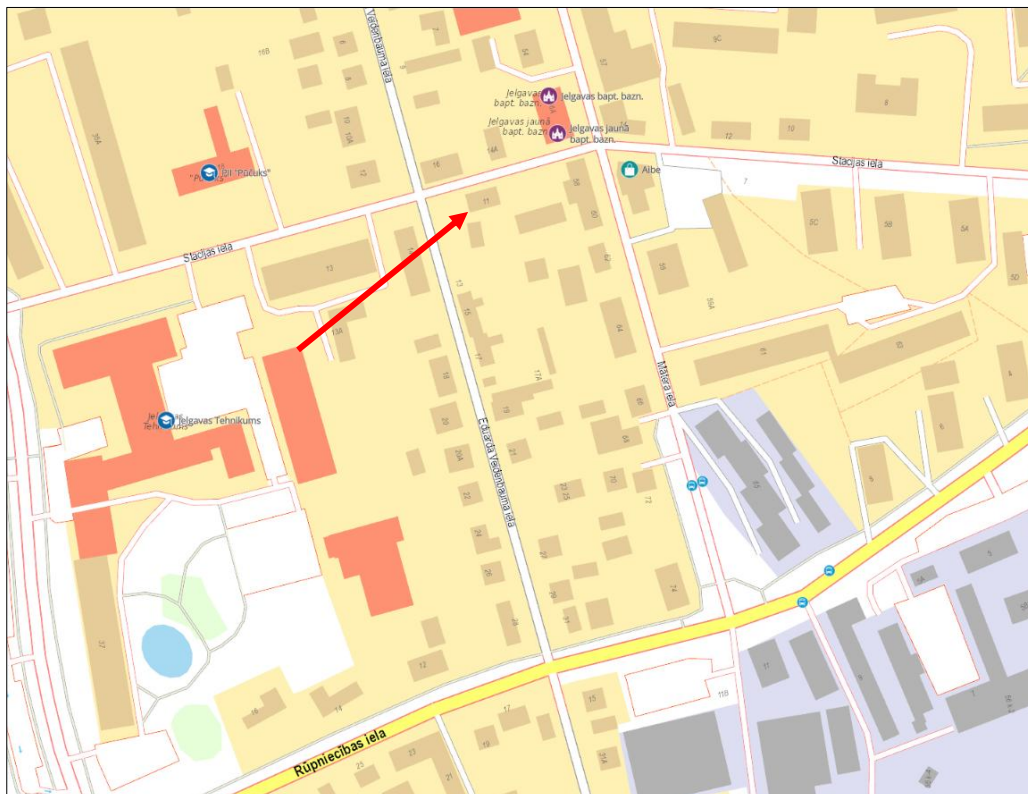
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 446/2198 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 001 0493 001), būves (kadastra apz.0900 001 0493 002), būves (kadastra apz.0900 001 0493 003), būves (kadastra apz.0900 001 0493 004) un zemes (kadastra apz.0900 001 0493)
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2026. gada 20.aprīlis
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību. Atsevišķi norādot vērtību zemes d.d. un dzīvoklim.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 44,6 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.5215 – 1. Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots. Durvis aizskrūvētas.
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 20.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 centrālajā daļai pieguļošā teritorijā pie Stacijas ielas, kvartālā ko norobežo Stacijas, Rūpniecības, Eduarda Veidenbauma un Mātera ielas. Tuvākajā apkārtnē individuālās apbūves teritorijas, mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas uz Mātera un Rūpniecības ielām, netālu dzelzceļa stacija. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1920.gadā celtas 2.stāvu koka daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās 1-stāvā.

Ēkas sienas koka, ieejas mezgls mūra. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas kopumā daļēji apmierinošā stāvoklī.

Māja orientēta praktiski rietumu - austrumu virzienā, paralēli Stacijas ielai, izvietota pie ielas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 1.stāvā, ir stūra. Dzīvokļa logi orientēti dienvidu un rietumu virzienā, ar skatu uz pagalmu.

Dzīvoklim atsevišķa ieeja no pagalma puses. Ieejas mezgls ļoti sliktā stāvoklī.

Piekļūšana laba. Iebrauktuve pagalmā blakus mājai. Teritorija nav slēdzama. Pie mājas, pagalmā, ir auto novietošanas iespējas. Pagalma teritorija nav labiekārtota, zālājs. Pagalma teritorija daļēji nožogota (robežas ar pieguļošajiem īpašumiem), daļa bez nožogojuma.

Pieguļošās ielas ar labas kvalitātes asfalta segumu.

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

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir bijusi centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas, plīts virtuvē ar mūrīti, krāsns starp istabām. Tualetes laukā.

Situācija īpašumā 2026. gada 20.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Dzīvokļa kopējā platība 44,6 m².

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

Dzīvokļa apdare ļoti sliktā stāvoklī. Sienas un griesti nokvēpuši. Vietām bojātas sienas un griesti. Santehnika sliktā stāvoklī. Dzīvoklis piemests ar mantām, kuras nepieciešams izvākt (skatīt fotopielikumu).

Dzīvoklis Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 446/2198 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 001 0493 001), būves (kadastra apz.0900 001 0493 002), būves (kadastra apz.0900 001 0493 003), būves (kadastra apz.0900 001 0493 004) un zemes (kadastra apz.0900 001 0493)

Pie dzīvokļa īpašuma piederošās 446/2198 kopīpašuma domājamās daļas no būves

- būve (kadastra apz.0900 001 0493 002) koka šķūnis daļēji apmierinošā stāvoklī, tiek izmantots kā noliktava, šķūnīši pie dzīvokļiem;
- būve (kadastra apz.0900 001 0493 002) koka šķūnis daļēji apmierinošā stāvoklī, tiek izmantots kā noliktava, šķūnīši pie dzīvokļiem;
- būve (kadastra apz.0900 001 0493 002) koka tualetes daļēji apmierinošā stāvoklī.

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 piespiedības.”*

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

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

Tirgus pieeja 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 raksturojošo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korigējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 44,6 m².

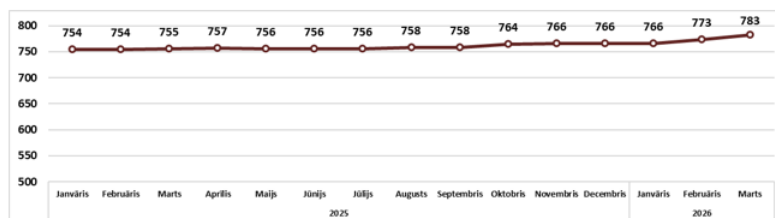
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 ~ 1,2 %, līdz ~ 780 – 785 EUR/m² līmenim. Analizējot dzīvokļu tirgus cenu apskatus, var secināt, ka kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir pieaugušas par ~ 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 dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara koka un koka/mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 80 līdz 220 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, 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 Objektu 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, centram pieguļošā teritorijā (+).
2. Māja koka, nesošās un norobežojošās konstrukcijas daļēji apmierinošā stāvoklī (-).
3. Optimāla dzīvokļa platība (+).
4. Dzīvokļa apdare sliktā stāvoklī (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
6. Tualete laukā (-).
7. Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām (-).
8. Dzīvoklim atsevišķa ieeja no pagalma (+).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

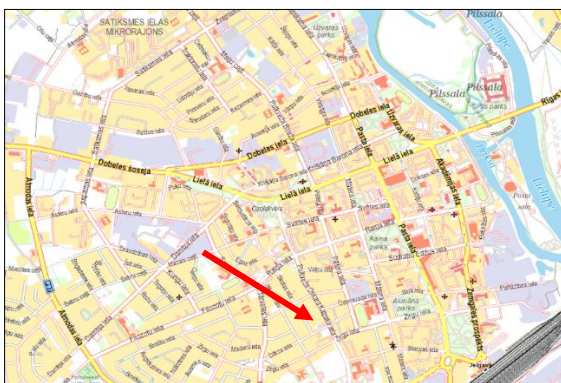
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

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.

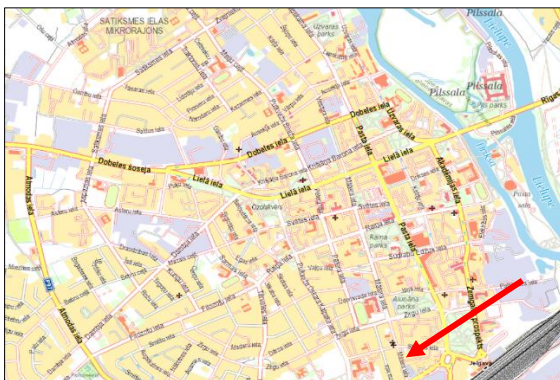
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 44,6 m².

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:

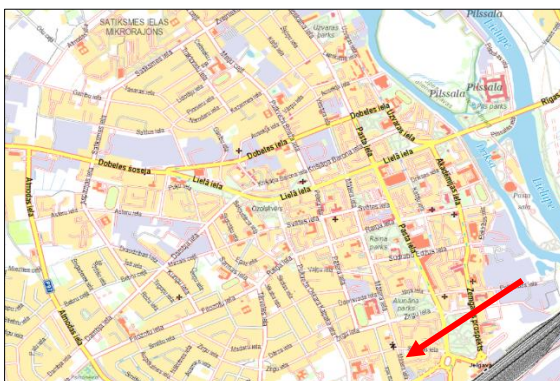
- Dārza ielā 7 - 13 (kad.nr.0900 902 8942) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 20,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija,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



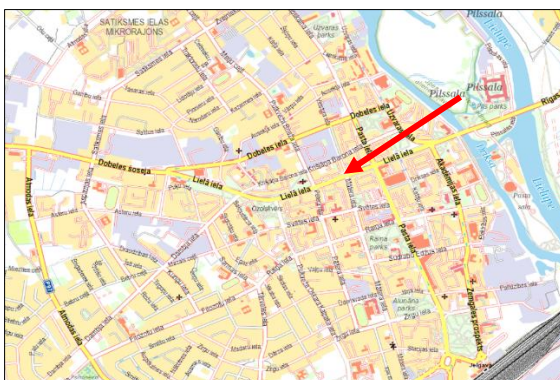
- Mātera ielā 64 - 11 (kad.nr.0900 902 8690) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 18,0 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete laukā, pārdots 2025.gada martā, darījuma summa 2 600 EUR, jeb 144 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Mātera ielā 64 - 5 (kad.nr.0900 902 8683) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 17,8 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete laukā, pārdots 2025.gada martā, darījuma summa 3 000 EUR, jeb 169 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,

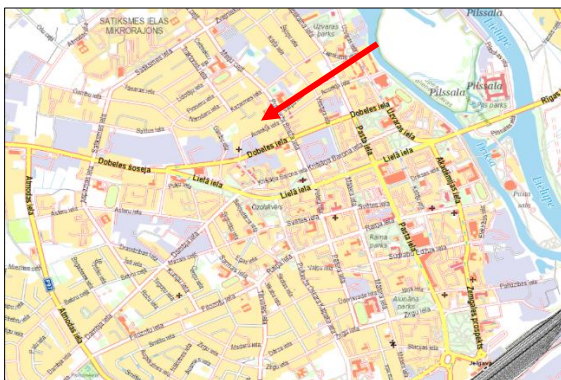


- Kazarmes ielā 5 - 10 (kad.nr.0900 902 9351) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1959. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 22,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, malkas apkure, ūdens pie ieejas dzīvoklī, tualete laukā, piekrauts ar vecām mantām, pārdots 2025.gada maijā, darījuma summa 1 800 EUR, jeb 79 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Kazarmes ielā 15 – 14 (kad.nr.0900 902 8751) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 24,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare sliktā stāvoklī, ir dedzis, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas

telpās, pārdots 2026.gada martā, darījuma summa 3 000 EUR, jeb 122 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	Stacijas iela 11-1	Dārza iela 7-13		Mātera iela 64-11		Mātera iela 64-5		Kazarmes iela 5-10		Kazarmes iela 15-14	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	03.2025.		03.2025.		03.2025.		05.2025.		03.2026.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	4 500		2 600		3 000		1 800		3 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m²	17,70	20,7		18,0		17,8		22,7		24,7	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		217		144		169		79		121	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	12,15
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		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	10%	12,15
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		217		144		169		79		134	
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%	6,68
- novietojums pilsētā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- novietojums kvartālā, apkārtnē vide		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	5%	6,68
Dzīvokļa platība		-10%	-21,74	-10%	-14,44	-10%	-16,85	-10%	-7,93	-10%	-13,36
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, atsevišķa ieeja		5%	10,87	5%	7,22	5%	8,43	5%	3,96	5%	6,68
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		-5%	-10,87	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-6,68
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām		-5%	-10,87	-5%	-7,22	-5%	-8,43	0%	0,00	-5%	-6,68
Kopējā korekcija		-15%	-32,61	-10%	-14,44	-10%	-16,85	-5%	-3,96	-10%	-13,36
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		185		130		152		75		120	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	132										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		5 900									

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 132 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 44,6 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 5 900 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 Jelgavā, Stacijas ielā 11 – 1, kadastra Nr.0900 902 9476, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 20.aprīlī aprēķināta **5 900 EUR** (Pieci tūkstoši deviņi simti euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **4 700 EUR**,
- Zemes 446/2198 domājamo daļu vērtība – **1 200 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)

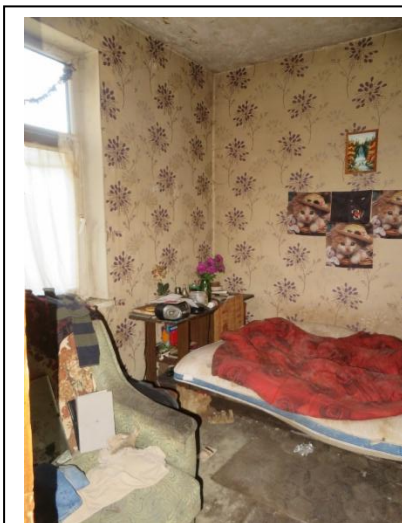
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju

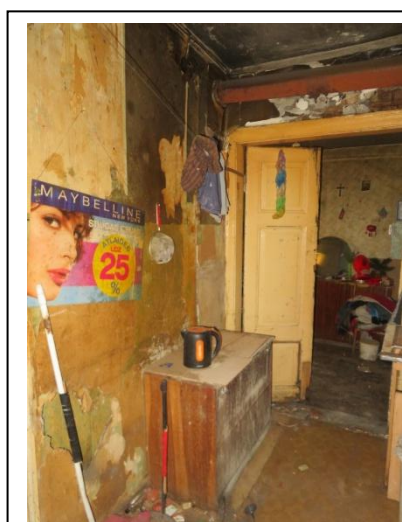


Dzīvokļa telpu iekšskati





Ieeja dzīvoklī



Palīgēkas un teritorija





Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5215 - 1

Kadastra numurs: 09009029476

Stacijas iela 11 - 1, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 1.		44.6 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000010493001).	446/2198	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000010493002).	446/2198	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000010493003).	446/2198	
1.5. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000010493004).	446/2198	
1.6. Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 09000010493).	446/2198	
<i>Žurn. Nr. 300004737552, lēmums 30.11.2018., tiesnese Aija Bisāne</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: Jelgavas pilsētas domes 2018.gada 22.oktobra izziņa Nr.2-21/1130.2. <i>Žurn. Nr. 300004737552, lēmums 30.11.2018., tiesnese Aija Bisāne</i>		
2.1. Persona: Jelgavas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 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. 300005863949, lēmums 26.04.2023., tiesnese Ligita Ertmane</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 13:30:57.

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 _____

iena Stacijas Nr. 11 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
12.06.99.	1	1	1	Dzīv. ist.		15,3	15,3						
			2	Dzīv. ist.		12,1	12,1						
			3	Virtuve		10,3							
			4	Baitenis		6,9							
			1. dzīvoklis kopā i		✓	44,6	47,4						
		2	1	Dzīv. ist.		13,4	13,4						
			2	Virtuve		8,8							
			3	Baitenis		3,6							
			4	Pielikam.		0,5							
			2. dzīvoklis kopā i		✓	26,3	13,4						
		2A	1	Dzīv. ist.		12,3	12,3						
			2	Virtuve		5,5							
			3	Baitenis		4,2							
			4	Baitenis		2,3							
			2A. dzīvoklis kopā i		✓	24,3	12,3						
		3	1	Dzīv. ist.		15,5	15,5						
			2	Virtuve		6,4							
			3	Baitenis		2,0							
			3. dzīvoklis kopā i		✓	23,9	15,5						
		1. stāvā dzīvoklis kopā i			✓	119,1	68,6						
		Koplietošanas telpas i											
			1	Kāpņu telpa		3,8							
		1. stāvā viss kopā i				122,9	68,6						

Izpildītājs L. Jansons

paraksts _____

Stāva plāns

celtni

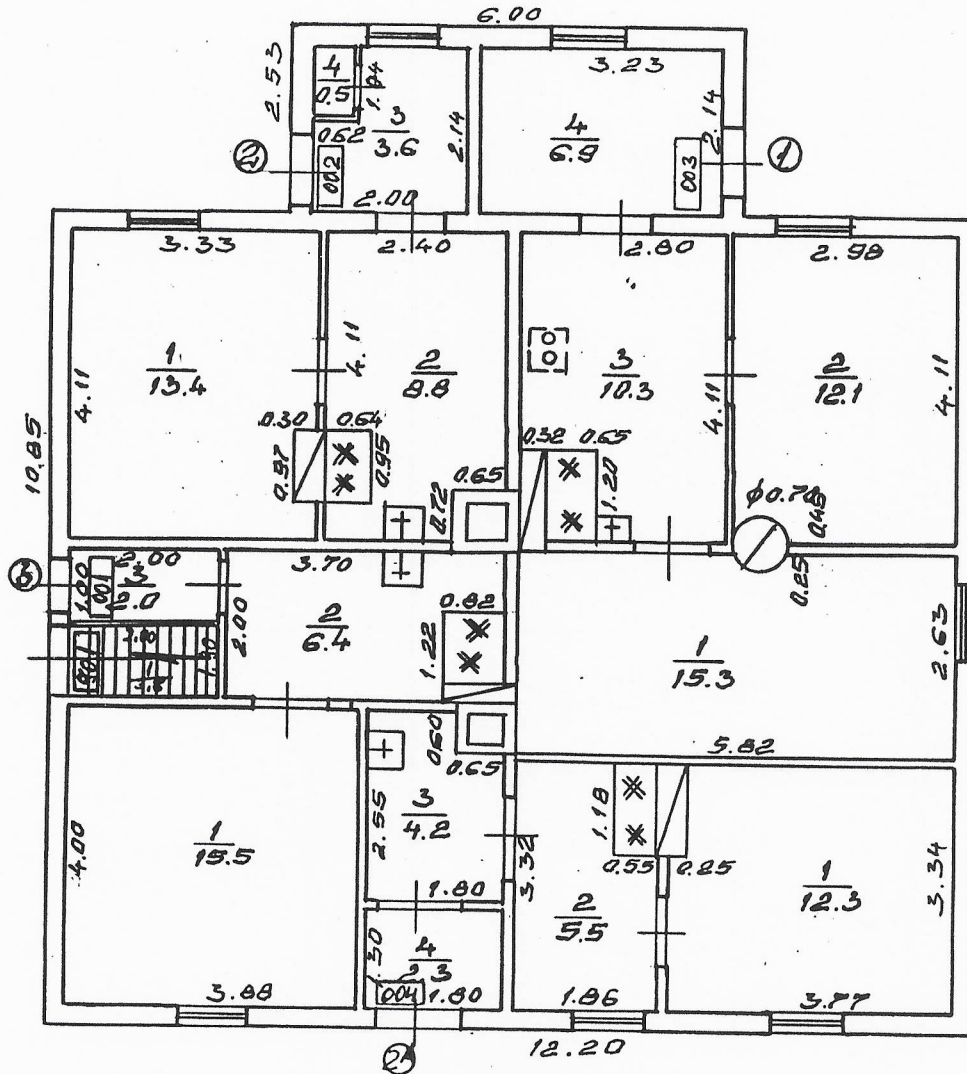
001

Jelgavas

Stacijas

Stāvs-C/1

H=2.70



MĒROGS

1:100

Projekta autors

Kamary

Kontrollieris

12.06.99

Stāva plāns

celtnes Nr. 002; 003; 004

Sēļavas pilnveide

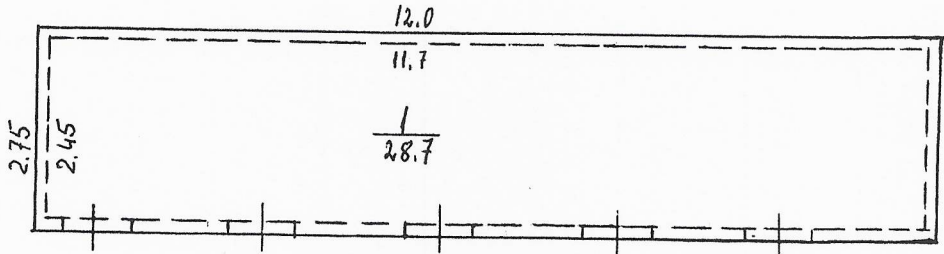
Stacijas

11

Lit 002

Stāvs-C

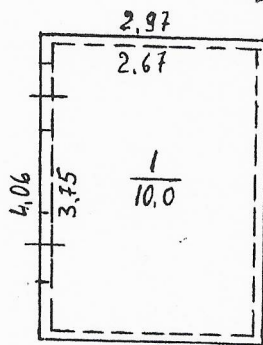
H=2.00



Lit 003

Stāvs-1

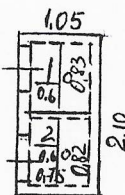
H=1.85



Lit 004

Stāvs-1

H=1.85



MĒROGS

1:100

INŽENĒRS

Nr. 11

Kontrole

Karmanis

12

06

99

Grupa (kvartāls)

Grūnība (tonnas)

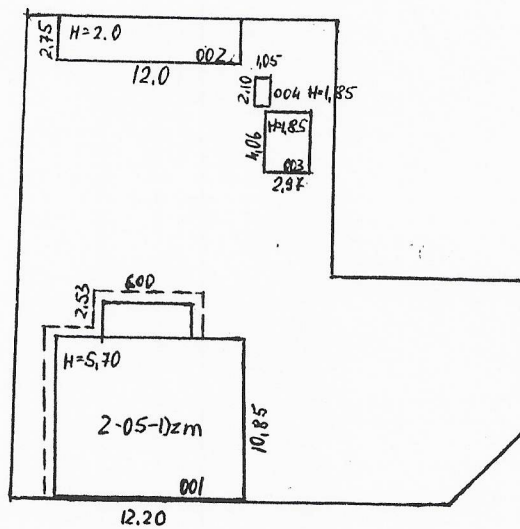
INVENTARIZĀCIJAS LĒĶE

2. nīce gabalam Ilgavas pilsētas

reģionā

Stacijas

l. l. № 11



Stacijas iela

MEROGS

1:500

Projektants

Arhitekts

Kontrole

Yasmanov

«12.» 06 1999



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