

**Dzīvokļa Jelgavā,
6.līnijā 72 – 9
(kadastra Nr.0900 902 8538)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 24.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 14.aprīlī tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538, ar kopējo platību 26,3 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 263/9225 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 030 0018 003) un būves (kadastra apz.0900 030 0018 004) 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, 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **3 300 EUR** (Trīs tūkstoši trīs simti euro).

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

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	8.lpp.
3.5. Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķins	9.lpp.
4. Kopsavilkums	11.lpp.
Fotoattēli	12.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka	
2.pielikums – informācija no inventarizācijas lietas	

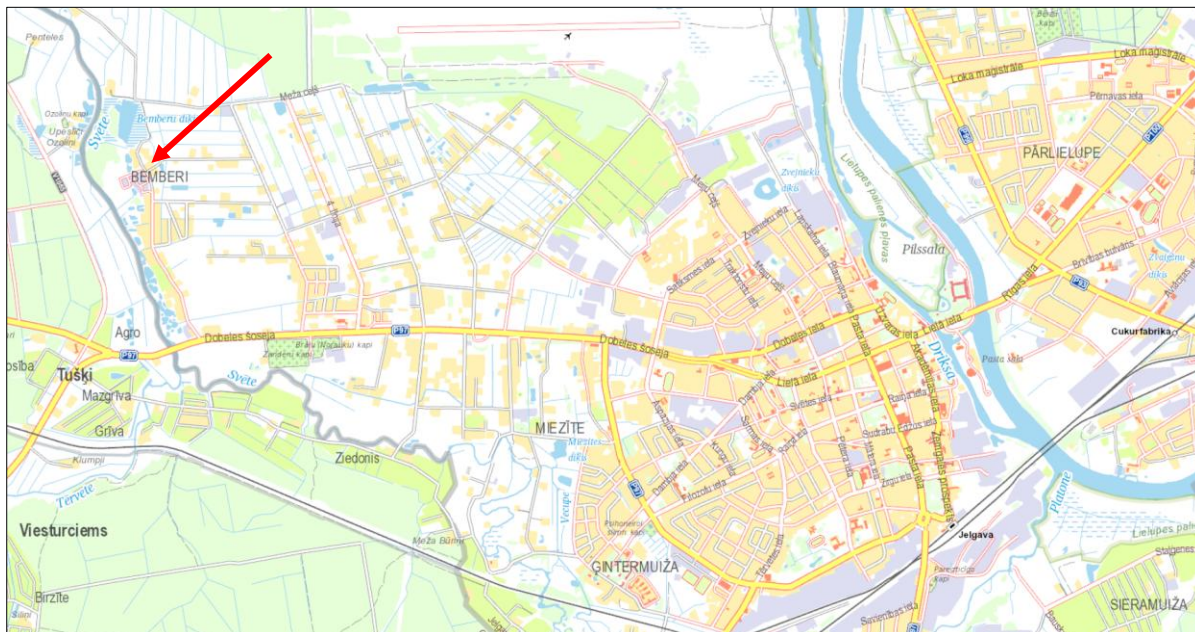
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 263/9225 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 030 0018 003) un būves (kadastra apz.0900 030 0018 004).
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2026. gada 14.aprīlis
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 26,3 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.5788 – 9.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - 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 rietumu daļā, Bemberu apkaimē, pie 6.līnijas un Meldru ceļa krustojuma. Tuvākajā apkārtnē gar ceļiem un ielām individuālās apbūves teritorijas, sadalīti individuālās apbūves zemes gabali un neapgūtas pilsētas zemes. Netālu Svētes upe un Bemberu dīķis, visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā. Netālu pilsētas sabiedriskā transporta galapunkts Bemberi. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša, vājš infrastruktūras nodrošinājums.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1959.gadā celtas 3.stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās 1-stāvā. Ēka kopmītņu tipa, ar gaiteni pa vidu un dzīvokļiem uz katru pusī.

Ēkas sienas ķieģeļu mūra. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Māja orientēta ziemeļrietumu virzienā, paralēli 6.līnijai, nedaudz atvērta no ielas. Piekļūšana laba pa 6.līniju. 6.līnija ar asfalta segumu, no netālu esošā autobusa galapunkta ar grants segumu, Meldru ceļš bez seguma. Pie mājas un

pagalmā ir auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 1.stāvā, nav stūra. Dzīvokļa logi orientēti dienvidrietumu virzienā, ar skatu uz 6.līniju. Teritorijas ap māju nav nožogota.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolietojusies, grīdas dēļu un betona, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis koplietošanas telpās metāla, ir koda atslēga, logi stikla pakešu, PVC vērtnēs.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas un virtuves.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, lokālā aukstā ūdens apgāde un lokālā kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir centralizēta elektroapgāde, apkure malkas, ir mūrītis, plīts demontēta. Tualetes koplietošanas telpās, sausā. Ūdens apgādes un kanalizācijas nav.

Dzīvokļa kopējā platība 26,3 m².

Zemesgabala daļa nav īpašuma sastāvā.

Situācija īpašumā 2026. gada 14.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīdas dēļu, sienas rēģipša, krāsotas, griesti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vērtnēs, durvis koka. Ieejas durvis metāla.

Dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī, rēģipša starpsiena sabojāta, ielauzta, plīts virtuvē demontēta, komunikācijas nolietojušās (skatīt fotopielikumu).

Īpašuma sastāvā ir domājamā daļā no šķūņa (kadastra apz.0900 030 0018 004). Sienas koka. Tehniskais stāvoklis slikts.

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 faktorus;
- 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 faktorus.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 26,3 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.

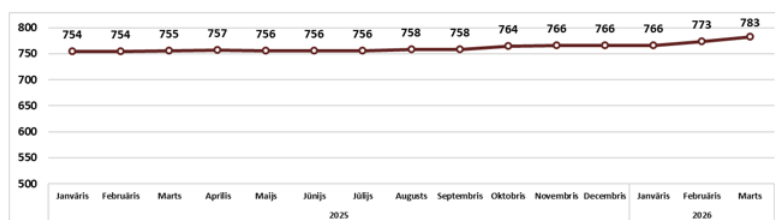
3.2. Dzīvokļu tirgus situācijas analīze

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 ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai 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 un pilsētai pieguļošo pagastu apdzīvotās vietās pie pilsētas robežas, apmierinošas kvalitātes vienistabas un divistabu dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara ķieģeļu mūra divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējo pāris gadu laikā, pārdoti robežās no 100 līdz 150 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 300 līdz 500 EUR/m² un vairāk, atkarībā no atrašanās vietas, mājas kvalitātes, dzīvokļa platības, kvalitātes, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Līdzvērtīgi dzīvokļi šobrīd pārdošanai netiek piedāvāti. Kopumā pārdošanas iespējas, ņemot vērā augsto prasīto cenu līmeni, pašlaik ir visai apšaubāmas. Dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgstoši, pašlaik vērojama prasīto cenu samazināšana, lai varētu notikt darījums.

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 attālināti no centra (-).
2. Māja ķieģeļu mūra (+).
3. Dzīvoklis izvietots mājas pirmajā stāvā, nav stūra (+).
4. Maza dzīvokļa platība (-).
5. Dzīvokļa apdare apmierinošā stāvoklī (+).
6. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure, nav ūdens un kanalizācijas (-).
7. Tualetes koplietošanas telpās (-).

8. Plīts virtuvē demontēta (-).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (-).
11. Zemes daļa nav īpašuma sastāvā (-).

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 26,3 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:

- 6.līnija 74-8 (kad.nr.0900 902 5311) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1957.gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 54,5 m² (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklim nepieciešams remonts, malkas apkure, tualete dzīvoklī, sausā, ūdens laukā, kanalizācijas nav, pārdots 2025.gada augustā, darījuma summa 8 000 EUR, jeb 147 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 54,5 m², prasīja 12 000 EUR,



- Mehanizatoru iela 3-6, Vītoliņi (kad.nr.5486 900 0213) pārdots 1-istabas dzīvoklis 1960.gadā celtā, 1.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 33,4 m² (ārtelpu nav) 1/1 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, ūdens un kanalizācijas dzīvoklī, malkas apkure, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2025.gada oktobrī, darījuma summa 4 800 EUR, jeb 144 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 52,7 m².



- Bērzu iela 2-1, Tetele (kad.nr.5444 900 1014) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1958.gadā celtā, 1.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 52,7 m² (ārtelpu nav) 1/1 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, ūdens un kanalizācijas dzīvoklī, malkas apkure, tualete dzīvoklī, pārdots 2026.gada martā, darījuma summa 5 500 EUR, jeb 104 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 52,7 m².



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	6.līnija 72-9	6.līnija 74-8		Mehanicu iela 3-6, Vītoliņi		Bērzu iela 2-1, Tetele	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	08.2025.		10.2025.		03.2026.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	8 000		4 800		5 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m²	26,30	54,5		33,4		52,7	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	nav	nav		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		147		144		104	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		5%	7,34	5%	7,19	5%	5,22
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks, tirgus situācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		5%	7,34	5%	7,19	5%	5,22
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		154		151		110	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0,00	5%	7,54	0%	0,00
- novietojums pilsētā		0%	0,00	5%	7,54	0%	0,00
- novietojums kvartālā, apkārtējā vide		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa platība		10%	15,41	5%	7,54	10%	10,96
Ēkas kvalitāte		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izvietojums mājā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Plānojums (koplietošana stelpu stāvoklis)		-5%	-7,71	-5%	-7,54	-5%	-5,48
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums		-10%	-15,41	-10%	-15,09	-10%	-10,96
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	-5%	-7,54	-5%	-5,48
Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-5%	-7,71	-10%	-15,09	-10%	-10,96
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		146		136		99	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	127						
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		3 300					

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 127 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 26,3 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 3 300 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, 6.līnijā 72 – 9, kadastra Nr.0900 902 8538, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **3 300 EUR** (Trīs tūkstoši trīs simti euro).

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

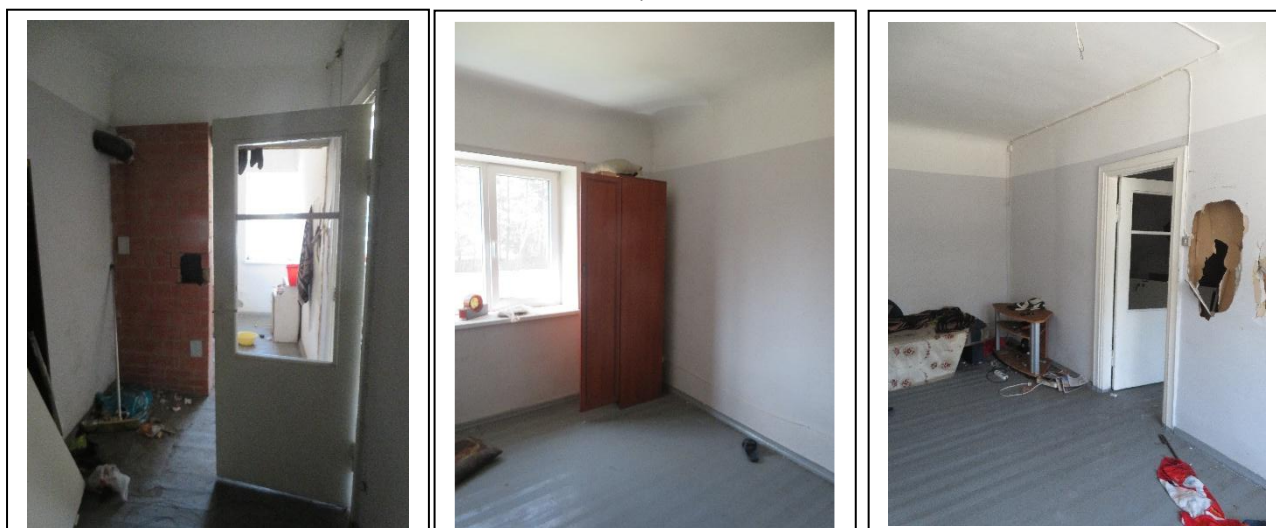
Skati uz dzīvojamo māju un teritoriju

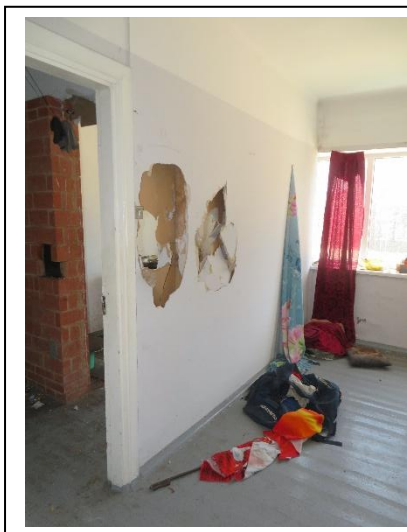


Šķūnis



Dzīvokļa telpu iekšskati





Ieeja dzīvoklī

Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5788 - 9

Kadastra numurs: 09009028538

6. līnija 72 - 9, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.9.		26.3 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000300018003).	263/9225	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000300018004).	263/9225	
Žurn. Nr. 300004161521, lēmums 15.08.2016., tiesnese Teiksmā Cīrule		

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. Žurn. Nr. 300004161521, lēmums 15.08.2016., tiesnese Teiksmā Cīrule		
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. Žurn. Nr. 300005800806, lēmums 09.02.2023., tiesnese Teiksmā Cīrule		

Cītu 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 14:09:18.

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.

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
		6	1	dāvēj.		17.5	17.5						
			2	dāvēj.		5.1	5.1						
			3	virtuve		6.3							
						28.9	22.6						
		7	1	dāvēj.		17.0	17.0						
			2	dāvēj.		4.9	4.9						
			3	virtuve		5.8							
						27.7	21.9						
		8	1	dāvēj.		16.7	16.7						
			2	dāvēj.		5.0	5.0						
			3	virtuve		5.9							
						27.6	21.7						
		9	1	dāvēj.		16.0	16.0						
			2	virtuve		3.7							
			3	1. krāpis		0.4							
			4	1. krāpis		0.8							
			5	garšņus		5.4							
						26.3	16.0						
		10	1	dāvēj.		17.3	17.3						
			2	dāvēj.		5.5	5.5						
			3	virtuve		6.2							
						29.0	22.8						
		22	1	dāvēj. ar par.		29.0	29.0						
		24	1	dāvēj.		29.3	29.3						
		1. stāva		dāvēj. kopā:		337.0	272.3						

Izpildītājs

Pūli, Hovlovs

paraksts

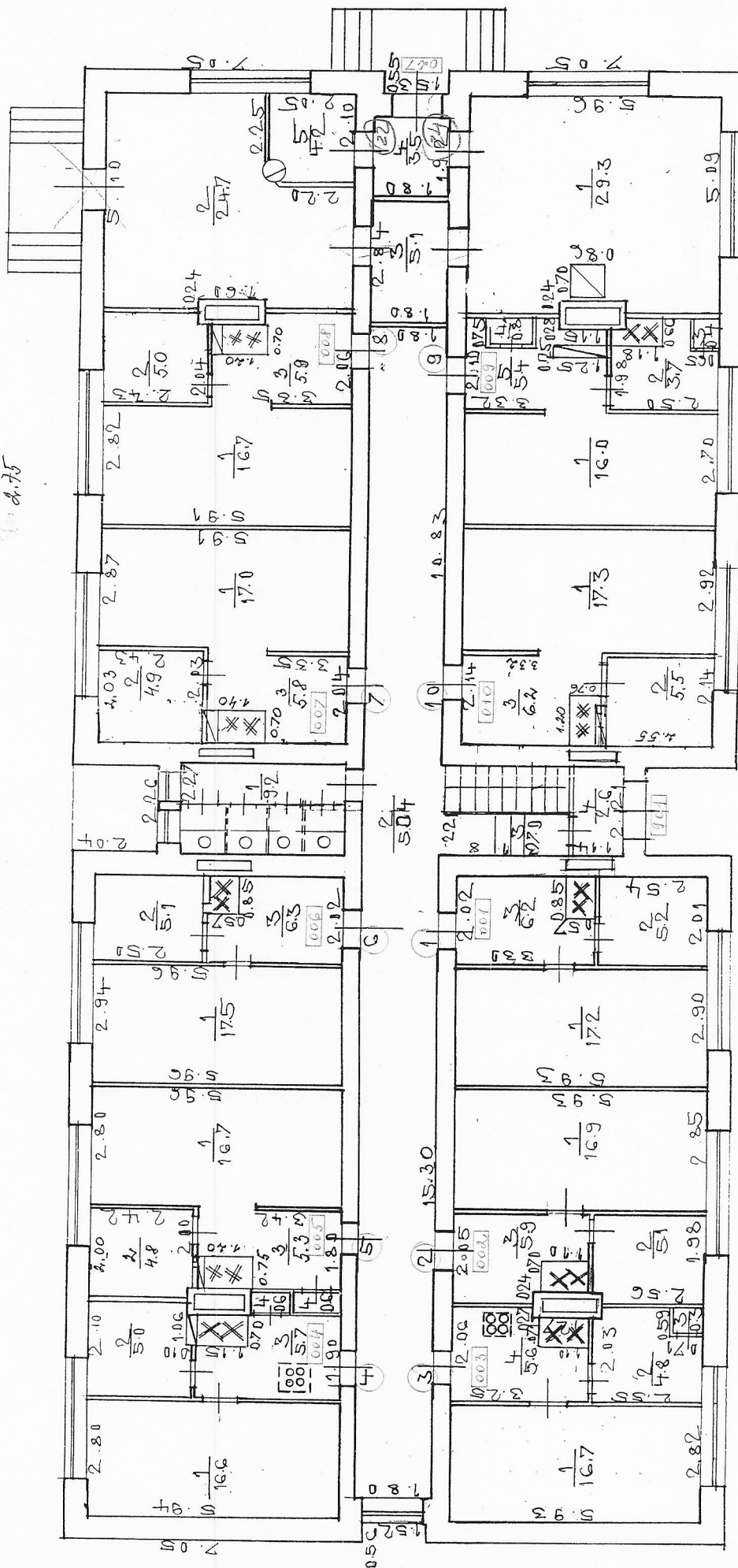
609

Co. Linja

72

1.

2.75



Andy Faulstich

21. 08. 99.

810-175

4.70	1	13.0	4.80	4.70
4.00	2	19.2	4.80	4.00
4.50	3	12.0	4.50	4.50
4.50	4	12.0	4.50	4.50
4.50	5	12.0	4.50	4.50
4.50	6	12.0	4.50	4.50
3.40	7	16.3	3.40	3.40
3.40	8	16.3	3.40	3.40
1.80	9	8.6	1.80	1.80
1.80	10	8.6	1.80	1.80
10.00				

Stava plans

002

Jelgava

G. Lijva

72

Pauls / Paulovs

08. 1999.

Kontroles...



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