

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Jelgavas novada Elejas pagasta
Elejā,
Gaismas ielā 1 - 13**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 27. aprīlis

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Jelgavas novada Elejas pagasta Elejā, Gaismas ielā 1 – 13, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	5448 900 0643	Elejas pagasta ZG nodalījums:	235 13
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	5448 006 0420 001		
Zemes gabala kadastra apz.:	5448 006 0420		
Domājamās daļas no ēkas un zemes:	732/11723		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/3	Kopējā platība:	73,2 m ²
Istabu skaits:	3	Ēkas projekts, sērija:	“specprojekts”
Pārbūves:	Saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem tualetes telpa, priekštelpa, pieliekamais Nr.12 un vannas istaba ir uzrādīti kā atsevišķi funkcionāli nodalītas telpas, kuras atdala starpsienas. Savukārt Objekta apsekošanas laikā dabā konstatēts, ka minētās telpas ir apvienotas vienotā sanitārajā mezglā, demontējot starpsienas.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	27.04.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 27. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums sagatavots Objekta atsavināšanas vajadzībām, nosakot tā tirgus vērtību izmantošanai publiskas izsoles procesā.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. aprīlī ir
12 000 EUR (divpadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

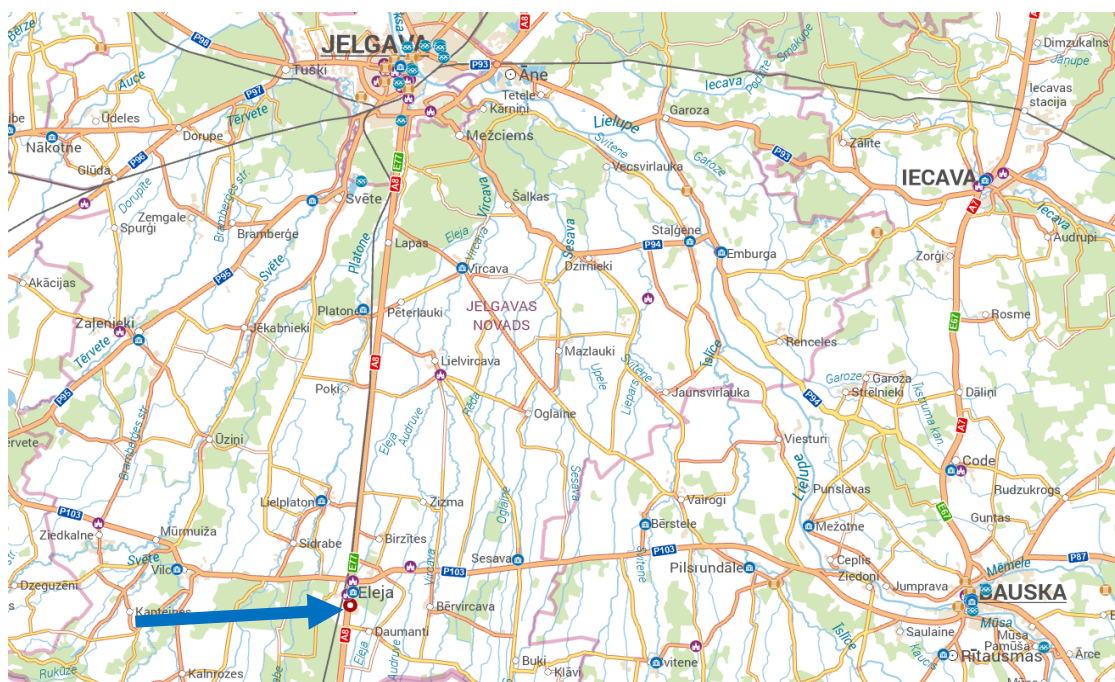
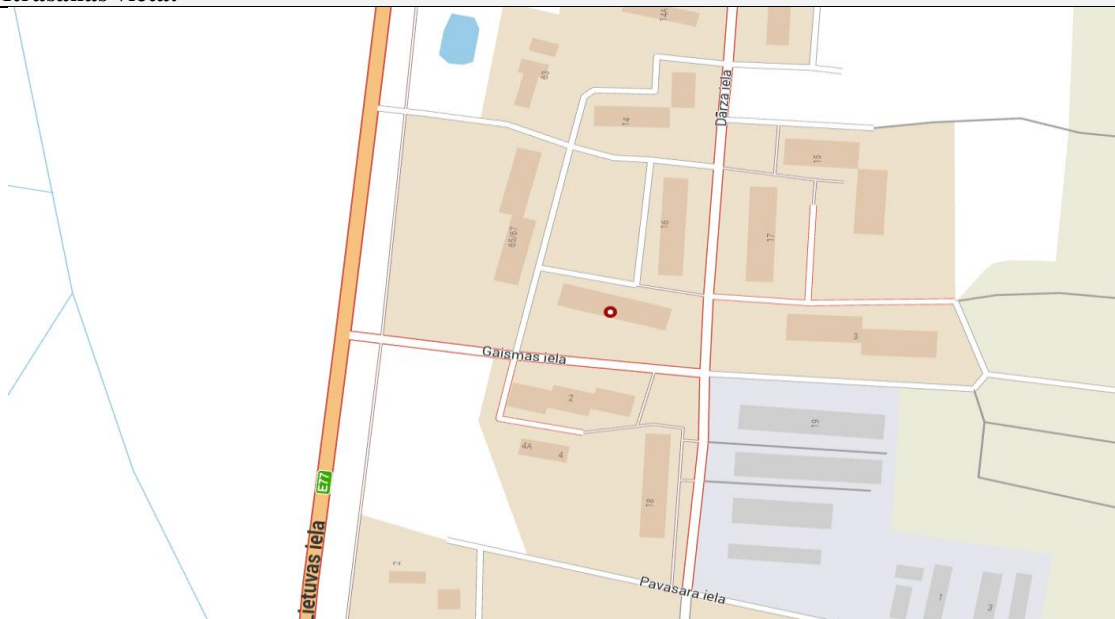
SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI	11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
4. SLĒDZIENS	13
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	Jelgavas novada domes lēmuma dokuments	- 1 lapa;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas;

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: <https://balticmaps.eu/>

Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Jelgavas novada Elejas pagasta Elejas ciemā, kvartālā, ko veido Dārza, Pavasara un Lietuvas ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dzīvojamās apbūves un komerciāla rakstura apbūves. Tuvākā apkārtnē esošās būves galvenokārt ir labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļūšana pie īpašuma ir nodrošināta pa asfaltētu ielu, kas atrodas daļēji labā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tas tiek apgaismots. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir apmierinoša – tirdzniecības vietas, izglītības iestādes, medicīnas pakalpojumi, sabiedriskās ēdināšanas vietas un citi pakalpojumi atrodas 1-30 km rādiusā, pārsvarā Elejas ciemā un Jelgavas pilsētā, tuvākais veikals 500 m attālumā. Pieejams sabiedriskais transports, autobusu pietura atrodas apmēram 500 m attālumā. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram apmēram 25 km. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā daļēji laba.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Uzbūvēšanas gads	Ērtības
"Specprojekta ēka"	3	1971	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki.	apmierinošs
sienas:	Dzelzsbetona paneļi.	daļēji labs
pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, klieģu mūra velves	daļēji labs
jums:	Bitumena ruļļveida segums	apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība
3	1/3	73,2 m ²

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, telpās pietiekama insolācija.

Labiekārtojums:

Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem dzīvokļa īpašumam ir pievadītas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija un gāzes apgāde. Vienlaikus Objekta apsekošanas laikā tika konstatēts, ka elektroapgāde dzīvoklī faktiski nav nodrošināta, gāzes pievads ir atslēgts (noslēgts), kā arī netika konstatēta funkcionējoša apkures sistēma, dzīvoklī nav izbūvēti vai saglabājušies apkures radiatori.

Plānojums:

Dzīvokli veido trīs dzīvojamās istabas, virtuve, priekštelpa, gaitenis, divi sienas skapji un savietots sanitārais mezgls. Saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem tualetes telpa, priekštelpa, pieliekamais Nr.12 un vannas istaba ir uzrādīti kā atsevišķi funkcionāli nodalītas telpas, kuras atdala starpsienas, savukārt Objekta apsekošanas laikā dabā konstatēts, ka minētās telpas ir apvienotas vienotā sanitārajā mezglā, demontējot starpsienas). Telpu griestu augstums ir 2,50 m.

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Dzīvokļa telpu apdares tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Apsekošanas laikā konstatēts, ka atsevišķās telpās ir uzsākti remontdarbi, kuri nav pabeigti un ir palikuši pelēkās apdares stadijā. Tāpat konstatējami ārdurvju mehāniski bojājumi. Ņemot vērā Objekta esošo tehnisko un apdares stāvokli, tā pilnvērtīgai ekspluatācijai nepieciešami papildu ieguldījumi remonta darbu pabeigšanai un telpu sakārtošanai.

Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.

Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1	Istaba	Krāsotas	3	Tapetes	3	Krāsojums	3	PVC	4	-	-
2	Istaba	Krāsotas	2	Rīģipsis	2	Krāsojums	3	PVC	4	-	-
3	Istaba	Krāsotas	3	Tapetes	3	Krāsojums	3	PVC	4	-	-
4	Sienas skapis	Krāsotas	3	Krāsojums	3	Krāsojums	3	-	-	Koka	3
5;6;7;1 2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Flīzes	2	Tapetes/ flīzes	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	3
8	Pieliekamais	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	3	Koka	3	Koka	3
9	Virtuve	Flīzes	2	Rīģipsis/ Krāsojums/ Flīzes	2	Rīģipsis	2	PVC	4	-	-
10	Sienas skapis	Krāsotas	3	Krāsojums	3	Krāsojums	3	-	-	Koka	3
11	Gaitenis	Krāsotas	2	Tapetes	2	Krāsojums	3	-	-	Koka/ Metāla	2

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamās mājas ieejas durvīm



Skats uz kāpņu telpu



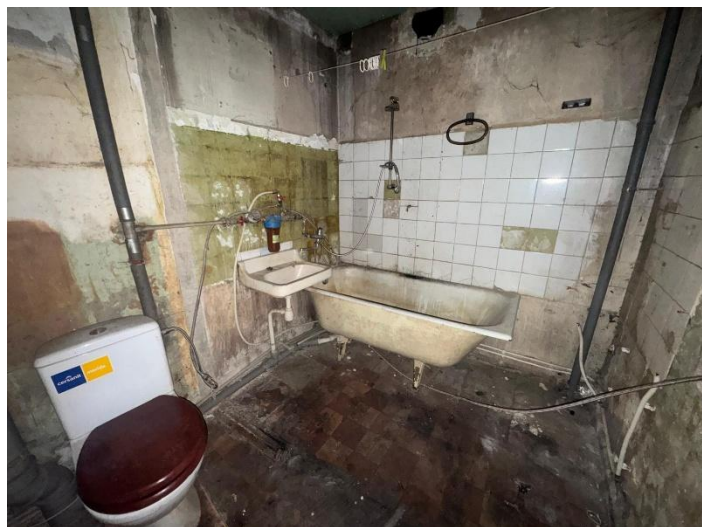
Skats uz kāpņu telpu un ieejas durvīm



Skats uz ieejas durvīm



Skats uz gaiteni



Skats uz tualeti un vannas istabu



Skats uz virtuvi



Skats uz pieliekamo



Skats uz virtuvi



Skats uz istabu



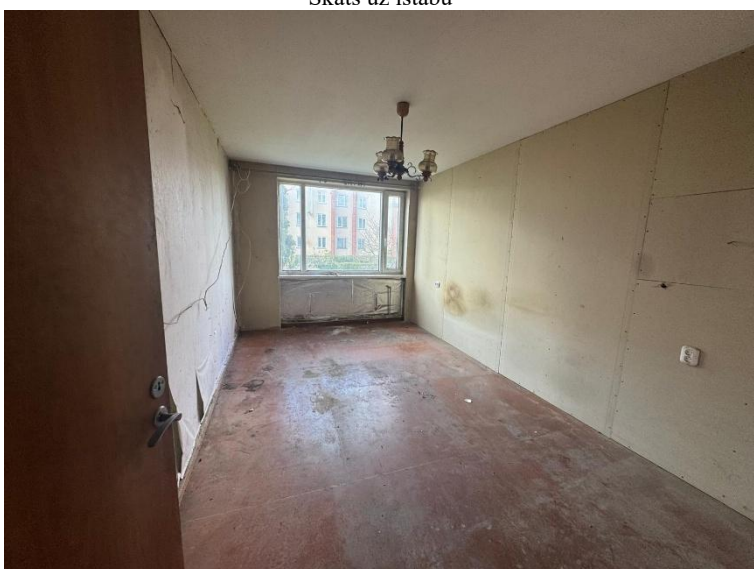
Skats uz istabu



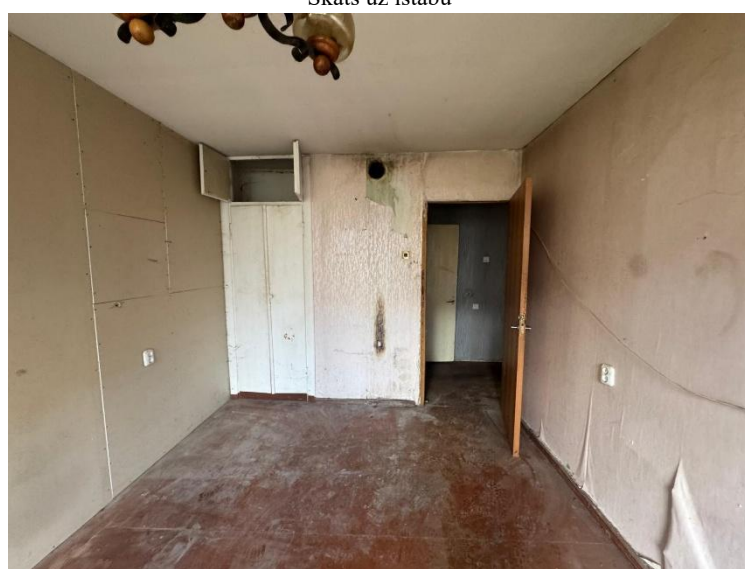
Skats uz istabu



Skats uz istabu



Skats uz istabu



Skats uz istabu un sienas skapi



Skats uz dzīvokļa logiem



Skats uz Gaismas ielu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

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

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

2025. gada sākums Latvijas mājokļu tirgū iezīmējās ar pieaugošu aktivitāti, ko sekmēja gan ienākumu kāpums, gan pircēju pārliecības uzlabošanās. Vidējā bruto alga valstī kopš 2023. gada 1. ceturkšņa pieauga no 1462 EUR līdz 1757 EUR, kas ir aptuveni 20 % kāpums. Tomēr mājokļu cenas nav augušas tik strauji – piemēram, Rīgā jaunbūvju tirgū vidējā kvadrātmetra cena 2025. gada 1. ceturksnī bija 2355 EUR/m², kas ir tikai par 9 % vairāk nekā gadu iepriekš. Ņemot vērā, ka iedzīvotāju pirktspēja uzlabojas straujāk nekā cenu pieaugums, tirgū izveidojies īslaicīgi labvēlīgs periods īpašuma iegādei.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Tajā pašā laikā Latvijas iedzīvotāji savu vecāku mājas atstāj salīdzinoši agri – vidēji 26,2 gadu vecumā, kas ir nedaudz zemāk nekā ES vidējais rādītājs. Šī tendence, apvienojumā ar augošajām mājokļu cenām, norāda uz lielu pieprasījumu pēc pieejama mājokļa jauniešiem un jaunām ģimenēm. Tomēr, ņemot vērā Eurostat datus, 17% eiropiešu dzīvo nepietiekami plašos mājokļos, kamēr 34% dzīvo pārmērīgi lielos. Latvijā – līdzīgi kā daudzviet citur – mājokļu tirgū trūkst līdzsvara starp pieejamību un atbilstošu dzīvesvietas platību.

Lai arī divas trešdaļas eiropiešu dzīvo sev piederošā mājoklī, Latvijā īpašumtiesību īpatsvars tradicionāli bijis augsts. Tomēr augošās cenas, īpaši Rīgā un tās apkārtnē, apgrūtina pirmā mājokļa iegādi jauniešiem. Dzīvokļu deficīts un relatīvi neliels istabu skaits uz vienu personu (vidēji 1.6 istabas Eiropā) aktualizē nepieciešamību pēc mērķtiecīgas mājokļu politikas arī Latvijā.

Pēdējo mēnešu laikā Latvijas mājokļu tirgū vērojams būtisks aktivitātes pieaugums, ko galvenokārt sekmējusi sešu mēnešu EURIBOR likmes samazināšanās no vairāk nekā 4 % līdz nedaudz virs 2 %. Šī tendence ir tieši saistīta ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārās politikas maiņu, un tirgus analītiķi prognozē EURIBOR stabilizāciju 1,75–2,00 % robežās tuvākajos mēnešos. Šis samazinājums būtiski ietekmējis aizņēmēju maksāspēju – piemēram, 140 000 EUR hipotekārais kredīts ar 30 gadu termiņu, samazinoties likmei par 2 procentpunktiem, rada ikmēneša ietaupījumu aptuveni 180 EUR apmērā. Šāda samazinājuma tiešā ietekme ir veicinājusi pircēju atgriešanos tirgū, īpaši attiecībā uz energoefektīvu mājokļu segmentu.

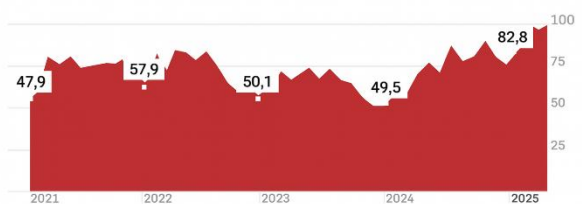
Statistika apstiprina tirgus atdzīvošanos: 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā reģistrēts 21 % pieaugums hipotekāro kredītu līgumu skaitā, salīdzinot ar attiecīgo periodu iepriekšējā gadā, un kopējais izsniegto kredītu apjoms pat pārsniedzis 2022. gada pirmā pusgada rādītājus – tāpat periodu pirms EURIBOR straujā kāpuma. Vidējā aizdevuma summa pieaugusi līdz 92 503 EUR, kas ir par 12 % vairāk nekā pērn, savukārt kopējā izsniegtā summa – par 28,7 %. Īpaši izteikts pieaugums vērojams zaļo hipotekāro kredītu segmentā, kur noslēgto līgumu skaits audzis par 145 %, atspoguļojot pieaugošo interesi par energoefektīviem jaunajiem mājokļiem.

Analizējot 3 istabu dzīvokļu darījumus padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Jelgavas novadā (izņemot Jelgavas pilsētu) pēdējo 12 mēnešu periodā, tika konstatēti 43 nekustamā īpašuma pārdošanas darījumi cenu diapazonā no 3 000 EUR līdz 102 000 EUR jeb no 41 EUR/m² līdz 1 401 EUR/m² (avots: www.cenubanka.lv).

Savukārt, analizējot aktuālos piedāvājumus Jelgavas novadā, tai skaitā Jelgavas pilsētā, tika konstatēti vairāk nekā 20 piedāvājumi 3 istabu dzīvokļiem padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās cenu diapazonā no 12 000 EUR līdz 108 000 EUR jeb no 160 EUR/m² līdz 1 500 EUR/m² (avots: ss.lv).

Dzīvokļu tirgus cenu amplitūdu galvenokārt nosaka konkrētā īpašuma tehniskais un vizuālais stāvoklis, dzīvojamās mājas atrašanās vieta pilsētas struktūrā, pieejamās ārtelpas (piemēram, balkons vai lodžija), kā arī mājas koplietošanas telpu un inženiertehnisko komunikāciju nolietojuma pakāpe. Būtisku ietekmi uz cenu var atstāt arī dzīvokļa stāvs, ēkas sērija, autostāvvietas pieejamība un tuvumā esošā infrastruktūra.

JAUNIE KREDĪTI MĀJSAIMNIECĪBĀM MĀJOKĻA IEGĀDEI



Avots: Ls Banka

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBUPozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Elejā;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas;
- asfalta seguma piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- telpas izvietotas pirmajā stāvā;
- dzīvojamā māja nav renovēta;
- dzīvoklī nepieciešams veikt nozīmīgus ieguldījumus;
- telpām fiziskais un funkcionālais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Gaismas iela 1 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Parka iela 6 - 16, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Bauskas iela 7 - 12, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Dzelzceļnieku iela 9 - 4, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Bauskas iela 7 - 15, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	19000	9500	5300	10000
Darījuma laiks		12.2025.	02.2026.	12.2025.	08.2025.
Istabu skaits	3	2	2	2	2
Projekts (sērija)	Specprojekts	"Hruščova laika"projekts	"Hruščova laika"projekts	"Staļina laika"projekts	"Hruščova laika"projekts
Stāvs	1/3	2/3	3/4	2/2	4/4
Dzīvokļa iekštelpu platība (bez ārtelpām), m ²	73.2	61.4	40.6	47.5	41.7
Ārtelpu platība, m ²	0.00	0.0	0.0	0.0	0.0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m² pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m²	----	309		234		112		240	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 309		EUR 234		EUR 112		EUR 240	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, konstruktīvais risinājums, energoefektivitātes klase		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, komunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	15%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	15%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 309		EUR 234		EUR 128		EUR 240	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-3.5%	mazāka	-9.8%	mazāka	-7.7%	mazāka	-9.5%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-3%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		labāks	-25%	labāks	-10%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu platība, plānojums)		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, kamīns, sanitārais mezgls u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-33.5%	labāk	-24.8%	sliktāk	2.3%	labāk	-17.5%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 206		EUR 176		EUR 131		EUR 198	
Kopējais pārrēķinu koeficients		-33.5%		-24.8%		17.3%		-17.5%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		-EUR 104		-EUR 58		EUR 20		-EUR 42	
Salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 206		EUR 176		EUR 131		EUR 198	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)		EUR 12,627		EUR 7,146		EUR 6,216		EUR 8,255	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 206		EUR 176		EUR 131		EUR 198	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 178							
Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR		EUR 13002							
Pārbūvju saskaņošanas izmaksas		-EUR 1000							
Objekta tirgus vērtība, EUR		EUR 12002							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība, noapaļoti ir EUR 12 000.

4. **SLĒDZIENS**

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Jelgavas novada Elejas pagasta Elejā, Gaismas ielā 1 - 13, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 27. aprīlī ir
12 000 EUR (divpadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)



NORAKSTS

LATVIJAS REPUBLIKA
JELGAVAS NOVADA DOME

UR reģ.Nr. 90009118031, Pasta iela 37, Jelgava, LV-3001, Latvija, tālrunis: 63022238,
E-pasts: dome@jelgavasnovads.lv; www.jelgavasnovads.lv

Pielikums protokolam Nr. 5/2026

LĒMUMS

Jelgavā

2026.gada 25.martā

Nr. 22

Par dzīvokļa īpašuma nodošanu atsavināšanai izsolē (Gaismas iela 1-13, Elejā, Elejas pagasts)

Izvērtējot Jelgavas novada pašvaldībai piederošā, Elejas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 235 13, reģistrētā dzīvokļa īpašuma Gaismas iela 1-13, Elejā, Elejas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54489000643, kas sastāv no dzīvokļa 73,2 m² platībā un kopīpašuma 732/11723 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54480060420001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54480060420, nepieciešamību Jelgavas novada pašvaldības funkciju veikšanai, un konstatējot, ka norādītais dzīvokļa īpašums nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldībai tai noteikto funkciju izpildes nodrošināšanai, ievērojot Dzīvokļu jautājumu komisijas 2026.gada 12.februāra lēmumu (sēdes protokols Nr.3) un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 10.panta pirmās daļas 16.punktu un 73.panta trešo un ceturto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 3.panta pirmās daļas 1.punktu, 5.panta pirmo daļu un piekto daļu,

Jelgavas novada dome, atklāti balsojot,

PAR – 13 balsis (Andris Ozoliņš, Anna Katrīna Vagale, Baiba Atmane, Gundars Liepa, Ilze Vītola, Ingus Zālītis, Lolita Duge, Mairita Pauliņa, Oskars Cīrulis, Rasma Krauze, Uldis Caune, Vidmants Rinkuns, Zigmārs Rankevics);

PRET – nav;

ATTURAS – 3 balsis (Dainis Krūmiņš, Dainis Liepiņš, Jānis Kažotnieks),

nolemj:

1. Noteikt, ka dzīvokļa īpašums Gaismas iela 1-13, Elejā, Elejas pagastā, Jelgavas novadā nav nepieciešams Jelgavas novada pašvaldības funkciju izpildes nodrošināšanai.
2. Nodot atsavināšanai elektroniskā izsolē ar augšupejošu soli dzīvokļa īpašumu Gaismas ielā 1-13, Elejā, Elejas pagastā, Jelgavas novadā, kadastra numurs 54489000643, kas sastāv no dzīvokļa 73,2 m² platībā un kopīpašuma 732/11723 domājamajām daļām no daudzdzīvokļu mājas ar kadastra apzīmējumu 54480060420001 un zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 54480060420, uzdodot Jelgavas novada Īpašuma pārvaldei organizēt dzīvokļa īpašuma novērtēšanu.

Domes priekšsēdētājs

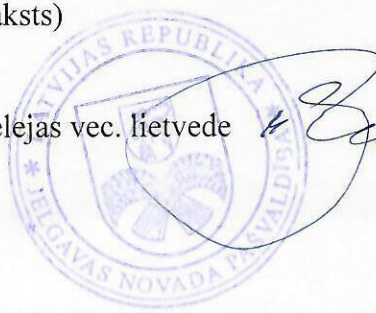
(paraksts)

I. Zālītis

NORAKSTS PAREIZS

Jelgavas novada pašvaldības Kancelejas vec. lietvede
Jelgavā, 2026.gada 30.martā

I.Skvirecka



ZEMGALES RAJONA TIESA**Elejas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 235 13****Kadastra numurs: 5448 900 0643****Adrese: Gaismas iela 1 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr.13.		73.2 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 54480060420001).	732/11723	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 54480060420).	732/11723	
<i>Žurn. Nr. 300004225975, lēmums 11.11.2016, tiesnese Inese Ziediņa</i>			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Jelgavas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009118031.	1	
1.2.	Pamats: 2016.gada 5.septembra Jelgavas novada pašvaldības izziņa Nr.3-10/16/649.		
<i>Žurn. Nr. 300004225975, lēmums 11.11.2016, tiesnese Inese Ziediņa</i>			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

VALSTS ZEMES DIENESTS

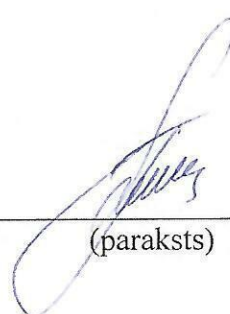
TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54480060420001002
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Gaismas iela 1 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....04.11.1997

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Zemgales reģionālās nodaļas
Klientu apkalpošanas un informācijas
centra klientu apkalpošanas konsultante*

I. Štolcēre
(vārds, uzvārds)


(paraksts)

Datums: 2016 gada 14. septembris

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....54480060420001002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54480060420001

10.1.1. Adrese:.....Gaismas iela 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar pagrabu

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1711.1

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....494.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2303 - Dzelzsbetona paneli

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....24

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....30

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....18.07.2007

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....54480060420

10.1.16. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....54480060420001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54480060420001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetons
Ārsienas un karkasi	Dzelzsbetons
Pārsegumi	Dzelzsbetons
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 54480060420001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	494.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1711.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	5244 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....54480060420001002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....73.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....73.2

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....44.6

Izdrukas ID: 390001916496	Izdrukas datums: 13.09.2016	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	28.6
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54480060420001002
16.1.1. Adrese:.....	Gaismas iela 1 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	12
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	73.2
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	04.11.1997
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	54480060420001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	54480060420

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	54480060420001002
--	-------------------

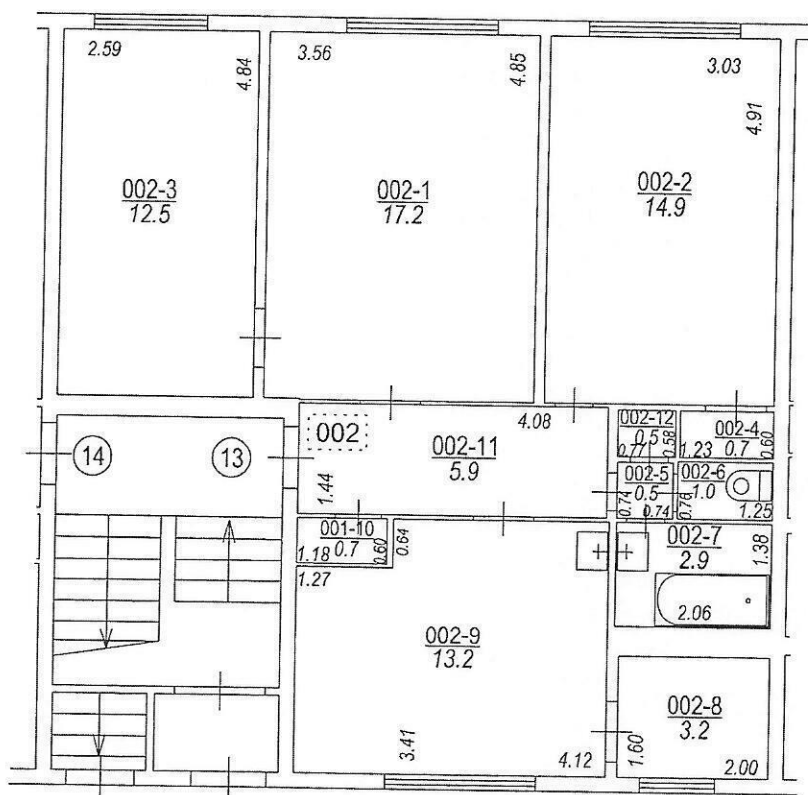
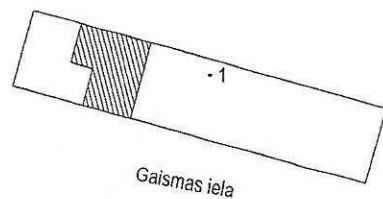
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	17.2
2	istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.9
3	istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	12.5
4	sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.7
5	priekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.5
6	tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1
7	vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.9
8	pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	3.2
9	virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	13.2
10	sienas skapis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.7
11	gaitenis	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	5.9
12	pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.5

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas ar kadastra apzīmējumu.....	54480060420001002 labiekārtojumi
--	----------------------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns	Dokuments	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Dokuments	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Dokuments	
Elektroapgāde. Centralizētā	Dokuments	
Gāzes apgāde. Vietējā. Balonu	Dokuments	
Kanalizācija. Centralizētā	Dokuments	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Dokuments	
Kurināmais. Cietais	Dokuments	
Vēdināšana. Dabiskā	Dokuments	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	13.09.2016
--------------------------------------	------------



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	251107.84	480437.78

Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.



Informativā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
54489000643	-	73.2 m ²	235	13	Elejas pagasts, Jelgavas novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5275	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	8200	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5275	23.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	8200	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
54480060420001002	Gaismas iela 1 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov., LV-3023

Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Ēkas apsekošanas datums:	04.11.1997
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	4382	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6830	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	73.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	73.2
Dzīvokļu platība (kv.m.):	73.2
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	44.6
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	28.6
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	17.2	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.9	-
3	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	12.5	-
4	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.7	-
5	priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.5	-
6	tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.0	-
7	vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	2.9	-
8	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	3.2	-
9	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	13.2	-
10	sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.7	-
11	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	5.9	-
12	pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.5	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		Dokuments
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Gāzes apgāde. Vietējā. Balona		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Dokuments

Datums: 13.09.2016

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
54480060420	Gaismas iela 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov., LV-3023	732/11723

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
54480060420001	Gaismas iela 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov., LV-3023	732/11723	-

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Elejas pagasta zemesgrāmata	11.11.2016	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	07.09.2016	-	Jelgavas novada pašvaldības pilnvarota persona
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	05.09.2016	3-10/16/649	Jelgavas novada pašvaldība

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

STA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"