

**Dzīvokļa Jelgavā,
Vecpilsētas ielā 9 – 12
(kadastra Nr.0900 902 1229)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 23.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 20.aprīlī tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229, ar kopējo platību 14,0 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 140/5369 kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.0900 004 0414) un palīgēkas 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, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 20.aprīlī aprēķināta **2 100 EUR** (Divi tūkstoši viens simts euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **1 600 EUR**,
- Zemes 140/5369 domājamo daļu vērtība – **500 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

Saturs

1. Vispārējās ziņas par vērtējamo īpašumu	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	6.lpp.
3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	8.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	9.lpp.
3.5. Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķins	9.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
Fotoattēli	13.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka	
2.pielikums – informācija no inventarizācijas lietas	

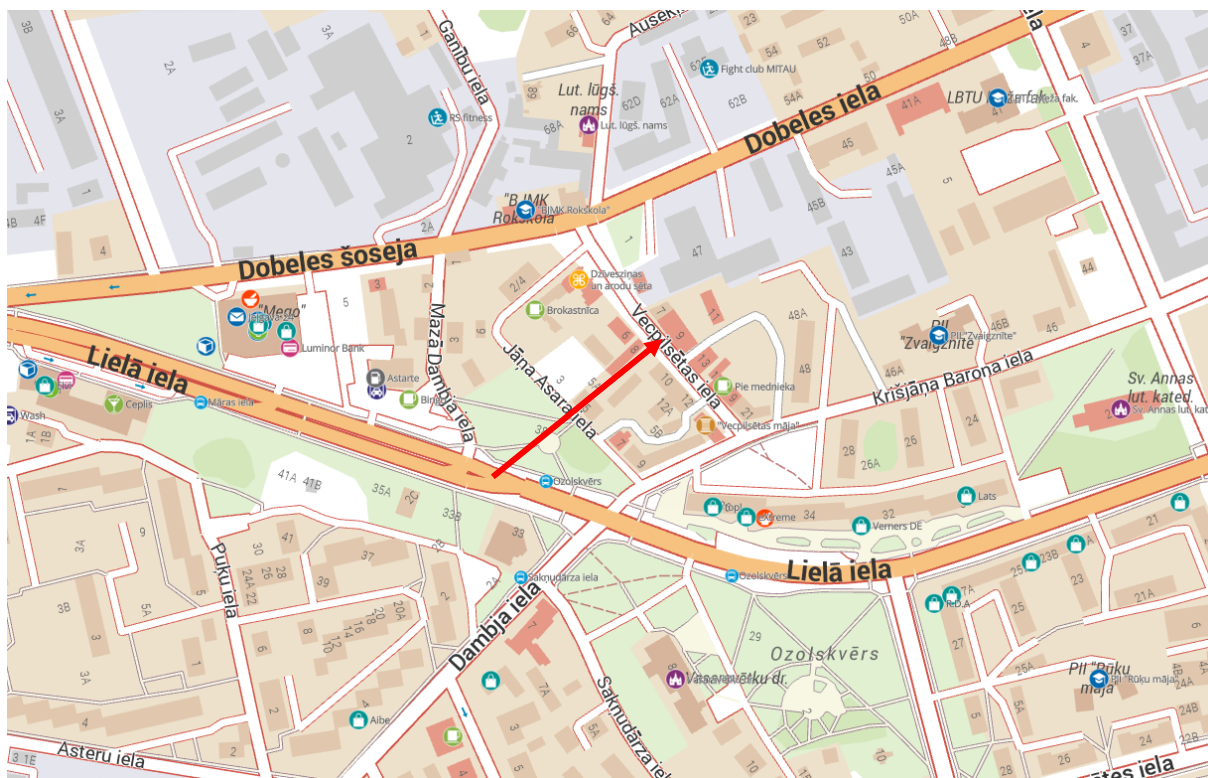
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 140/5369 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra apz.0900 004 0414) un palīgēkas
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	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 14,0 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.6126 – 12. Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamo īpašumu. 1.1. Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 0900 004 0414 001 ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr.5177). 1.2. Atzīme - zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 004 0414 un apbūve uz tā atrodas valsts nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa "Jelgavas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7433) aizsardzības zonā. 1.3. Pamats: 2014.gada 6.marta Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.56, 2014.ga
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 vēsturiskajā centrā, pie Vecpilsētas ielas, kvartālā ko norobežo Dobeles, Vecpilsētas un Krišjāņa Barona ielas. Tuvākajā apkārtnē mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, individuālās apbūves teritorijas, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas uz Lielās ielas. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



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

Ēkas sienas koka. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas sliktā stāvoklī.

Māja orientēta ziemeļrietumu virzienā, paralēli Vecpilsētas ielai, izvietota pie ielas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 2.stāvā, nav stūra. Dzīvokļa logi orientēti ziemeļaustrumu virzienā, ar skatu uz pagalmu. Ieeja mājā no pagalma puses.

Pieklūšana laba. Iebrauktuve pagalmā blakus mājai. Teritorija nav slēdzama. Pie mājas un 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 bruģa segumu.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare ievērojami nolietojusies, grīdas dēļu, sienas un griesti krāsoti, kāpnes koka. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka. Ieejas mezgls ļoti sliktā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas un virtuves, 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. Tualete koplietošanas telpās.

Situācija īpašumā 2026. gada 20.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Dzīvokļa kopējā platība 14,0 m².

Grīdas dēļu un linoleja, sienas ar tapetēm un krāsotas krāsoti, griesti krāsoti, ieejas durvis dzīvoklī koka.

Dzīvokļa apdare ļoti sliktā stāvoklī. Sienas un griesti nokvēpuši. Griesti deguši. Santehnika sliktā stāvoklī. Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām, kuras nepieciešams izvākt (skatīt fotopielikumu).

Pie dzīvokļa īpašuma piederošās 140/3569 kopīpašuma domājamās daļas no būves

- būve (kadastra apz.0900 004 0414 002) koka šķūnis daļēji apmierinošā stāvoklī, tiek izmantots kā noliktava, šķūnīši pie dzīvokļiem.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša marketinga; pie tam, tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*”

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

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

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

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

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu koriģējošo 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 koriģējošos 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 koriģējošos faktorus.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 14,0 m².

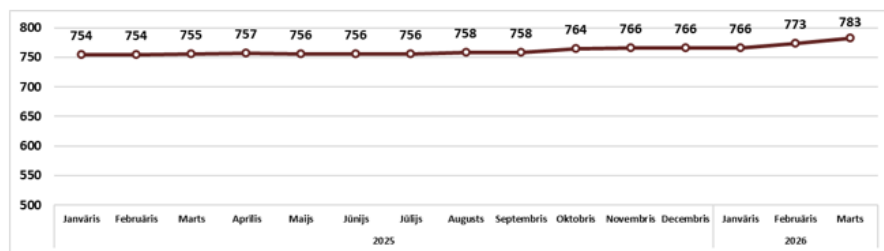
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 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, vecpilsētas teritorijā (+).
2. Māja koka, nesošās un norobežojošās konstrukcijas sliktā stāvoklī (-).
3. Maza dzīvokļa platība (-).
4. Dzīvokļa apdare sliktā stāvoklī (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
6. Tualete koplietošanas telpās (-).
7. Dzīvoklim griesti deguši (-).
8. Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām (-).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

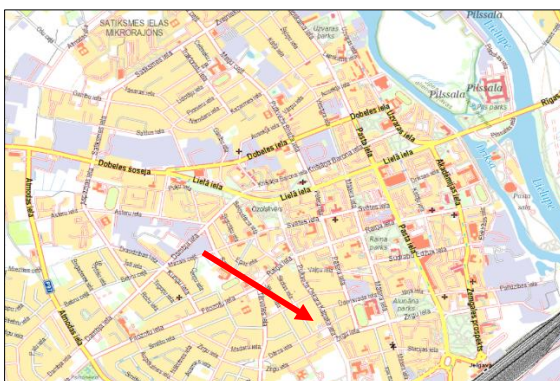
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

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.

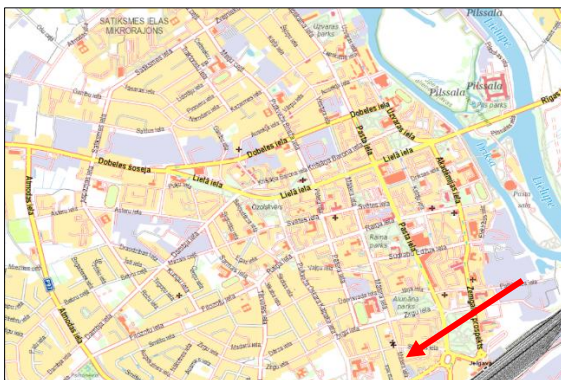
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 14,0 m².

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

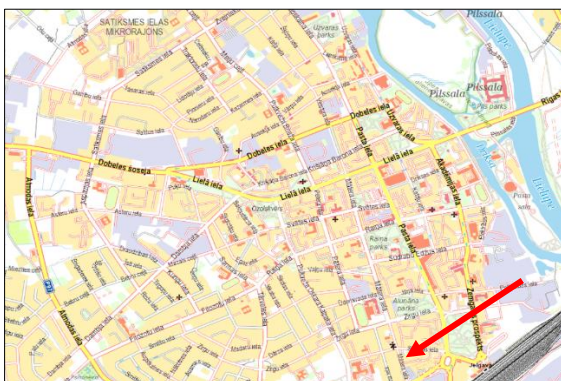
- Dārza ielā 7 - 13 (kad.nr.0900 902 8942) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 20,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija,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



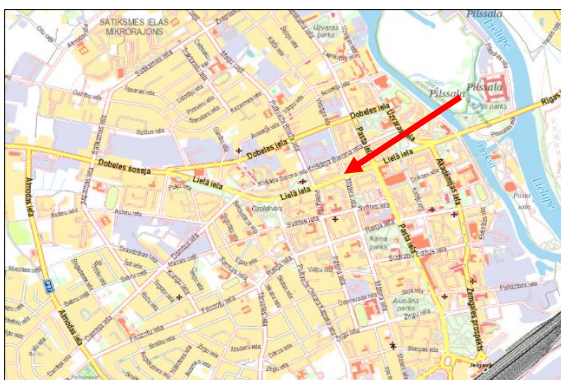
- Mātera ielā 64 - 11 (kad.nr.0900 902 8690) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 18,0 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, 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,

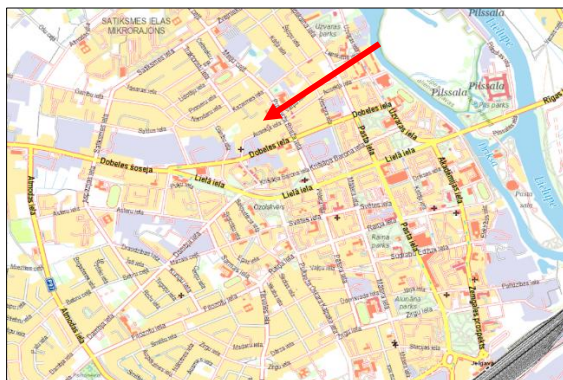


- Kazarmes ielā 5 - 10 (kad.nr.0900 902 9351) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1959. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 22,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, malkas apkure, ūdens pie 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	Vecpilsētas iela 9-12	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	0%	0,00
- novietojums pilsētā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	5%	3,96	5%	6,68
- novietojums kvartālā, apkārtnējā vidē		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	5%	3,96	0%	0,00
Dzīvokļa platība		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	5%	6,68
Ēkas kvalitāte		3%	6,52	2%	2,89	2%	3,37	4%	3,17	5%	6,68
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izvietojums mājā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Plānojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	5%	7,22	5%	8,43	5%	3,96	0%	0,00
Dzīvoklis nav atbrīvots no vecajām mantām		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-5%	-10,87	-5%	-7,22	-5%	-8,43	0%	0,00	-5%	-6,68
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		213		147		172		90		140	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	153										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			2 100								

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 153 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 14,0 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 2 100 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, Vecpilsētas ielā 9 – 12, kadastra Nr.0900 902 1229, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 20.aprīlī aprēķināta **2 100 EUR** (Divi tūkstoši viens simts euro), tajā skaitā:

- Dzīvokļa vērtība – **1 600 EUR**,
- Zemes 140/5369 domājamo daļu vērtība – **500 EUR**.

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

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

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliecību:

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

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

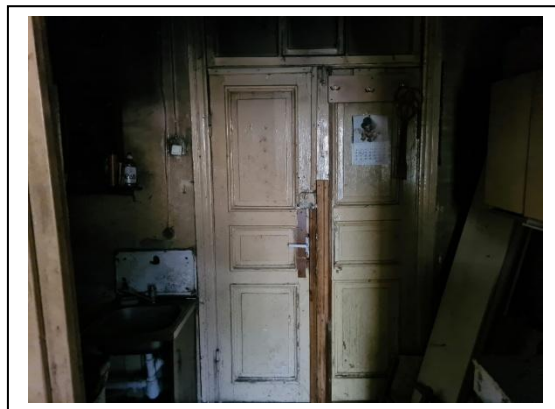
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju



Dzīvokļa telpu iekšskati





Ieeja dzīvoklī

Koplietošanas telpas

Ieeja koplietošanas telpās



Teritorija



Vecpilsētas iela 9 - 12, Jelgava

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ēka ar kadastra apzīmējumu 0900 004 0414 001 ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis "Dzīvojamā ēka" (valsts aizsardzības Nr.5177).	
1.2. Atzīme - zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0900 004 0414 un apbūve uz tā atrodas valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa "Jelgavas pilsētas vēsturiskais centrs" (valsts aizsardzības Nr.7433) aizsardzības zonā.	
1.3. Pamats: 2014.gada 6.marta Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.56, 2014.gada 6.marta Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas izziņa Nr.88.	
<i>Žurn. Nr. 300003608182, lēmums 24.03.2014., tiesnese Inese Ziedīņa</i>	

Lapa 1 no 2

Izpildītājs

paraksts

Paul

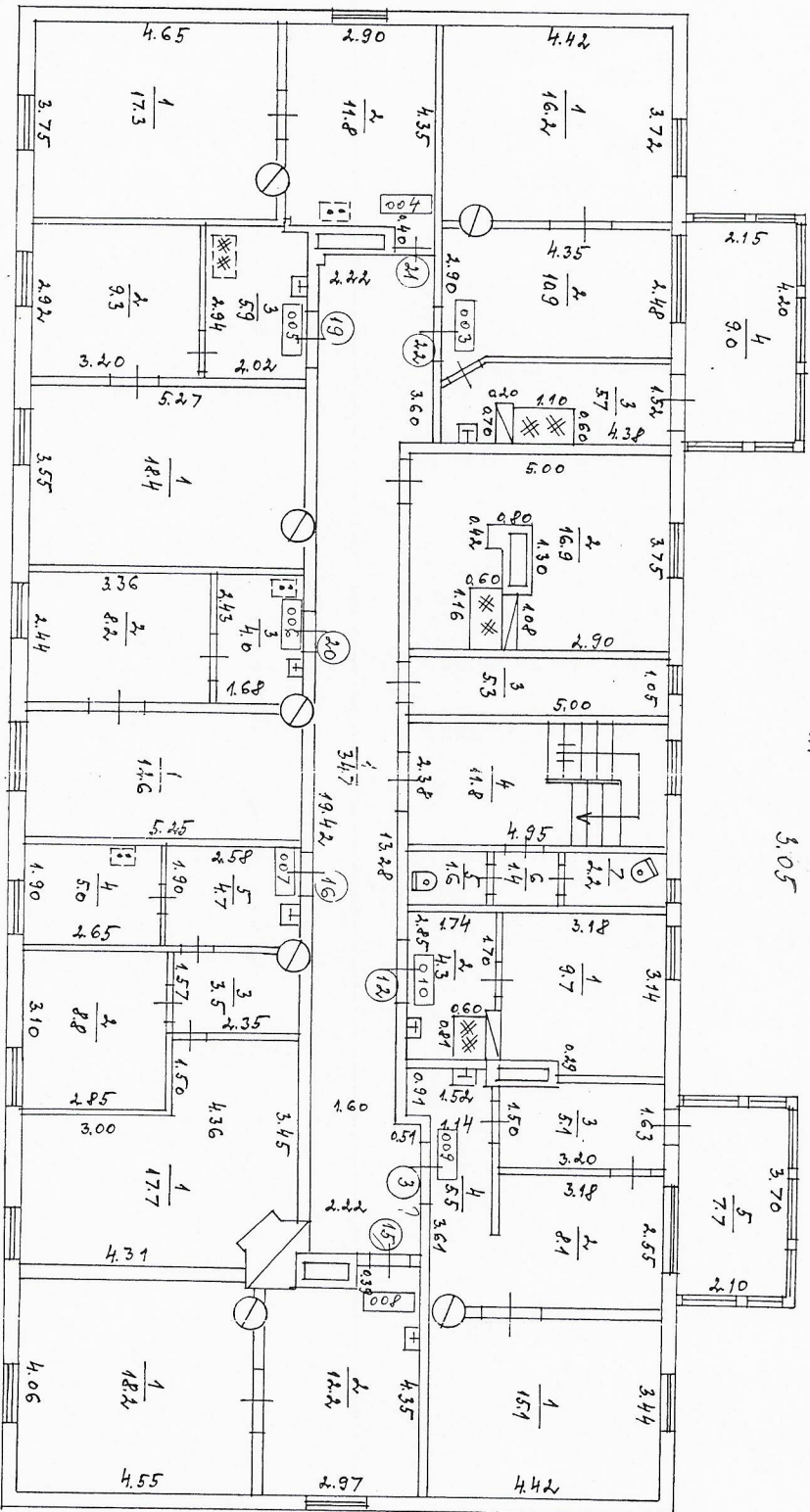
001

Меланова
Меланова

д.

3.05

9



13.

14.

99.

С.М. Меланова
д.М. / К.В. Меланова

Stāva plans

002

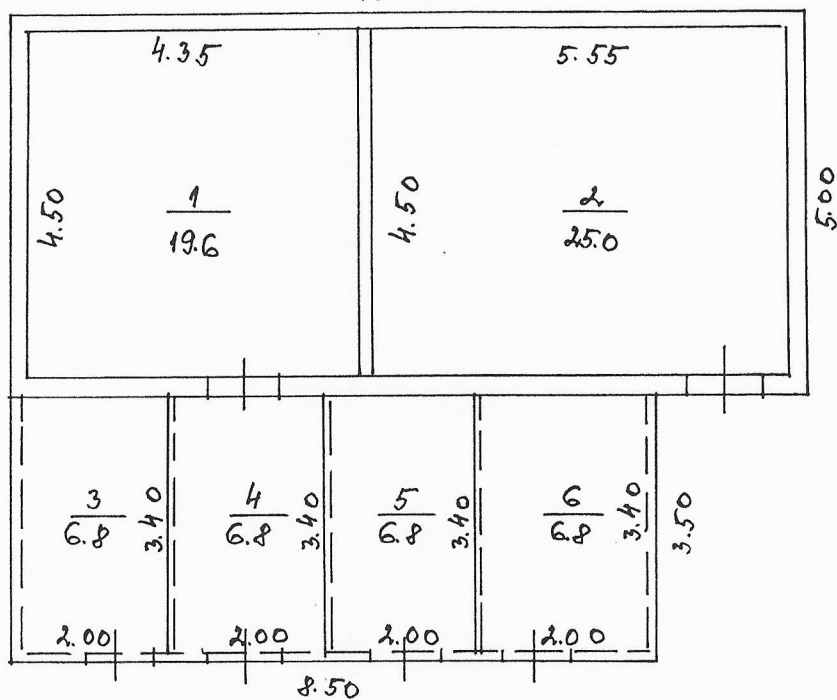
Ilgava
pilsētas

9.

1. Stāvs-

2.10

10.50



Grupa (kvarāls) _____

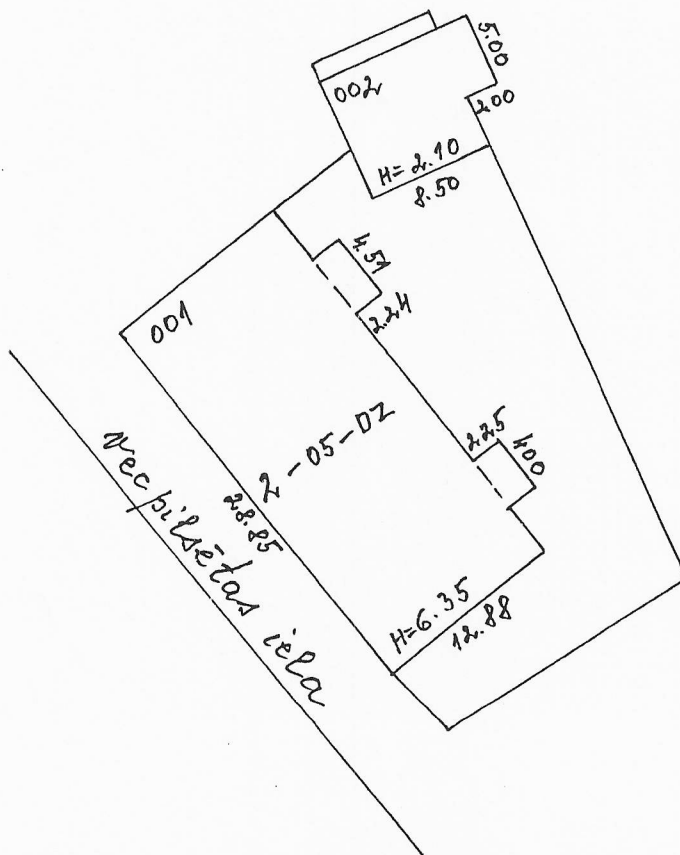
Plāns (fonta) _____

INVENTARIZĀCIJA

gāzes gāzslāpētājs

*Jelgava
Vecpilsētas*

Plāns Nr. *9*



Inventarizators _____

Projekts _____

Kontrollējs _____

Projekts: Pavlovs
Kontrollējs: K. Buitmanis

13. 12. 99.



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