

**Dzīvokļa Jelgavā,
Zemgales prospektā 17 – 15
(kadastra Nr.0900 902 9381)
novērtējums**



2026.gada aprīlis

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2026. gada 24.aprīlī

Par dzīvokļa Jelgavā, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2026. gada 14.aprīlī tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381, ar kopējo platību 36,5 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 365/7408 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 006 0193 001), būves (kadastra apz.0900 006 0193 002) un būves (kadastra apz.0900 006 0193 003) 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, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **10 800 EUR** (Desmit tūkstoši astoņi 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	7.lpp.
3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	9.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	

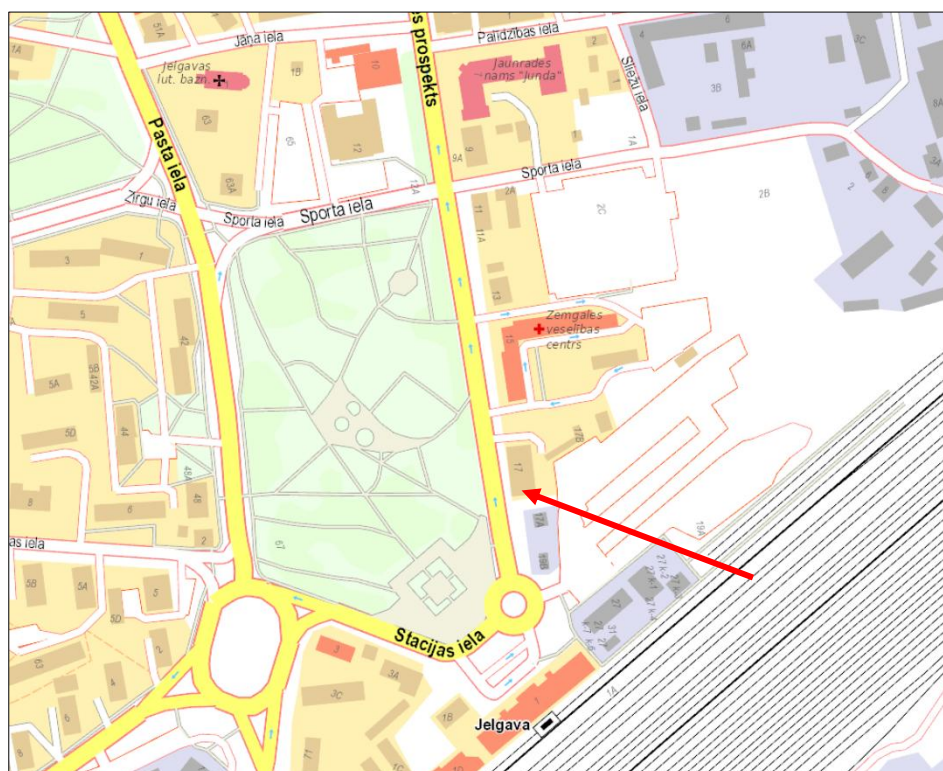
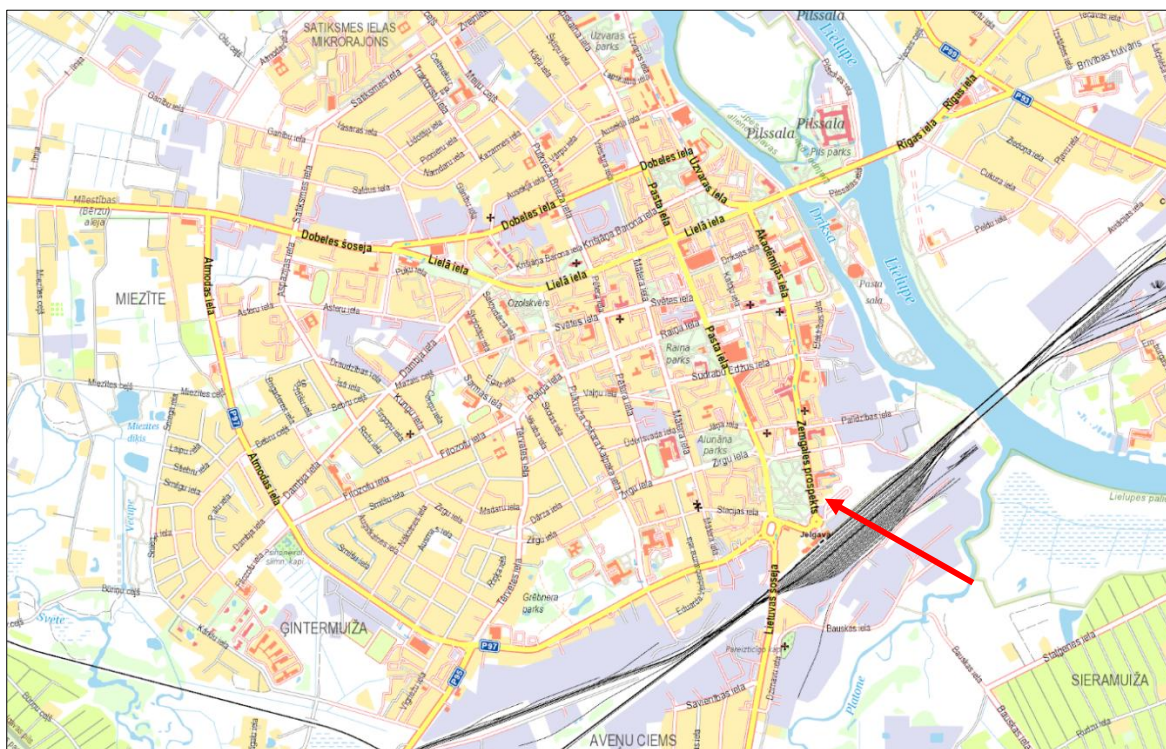
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 365/7408 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 006 0193 001), būves (kadastra apz.0900 006 0193 002) un būves (kadastra apz.0900 006 0193 003).
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 36,5 m². Apsekojot īpašumu konstatēts, ka dzīvoklī veikta pārbūve. Pie ieejas dzīvoklī izbūvēts sanitārais mezgls ar podu un pieliekamais ar atsevišķu ieeju. Dzīvoklī esošā sanitārā mezglā izbūve nav legalizēta, VZD Kadastra informācijas sistēmā nav informācijas par pārbūvi dzīvoklī. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka apsekošanas laikā konstatētās pārbūves dzīvoklī (sanitārā mezglā un noliktavas izbūvi) dzīvokļa īrnieks nav veicis.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.5306 – 15.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2026. gada 14.aprīlī. 2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. 3. Informācija no inventarizācijas lietas. 4. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Ēka, kurā izvietots vērtējamais īpašums, atrodas Jelgavas pilsētas centrālajā daļā pie Zemgales prospekta. Blakus Zemgales veselības centrs un dzelzceļa stacijas. Ielas pretējā pusē Stacijas parks. Tuvākajā apkārtnē mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu apbūves teritorijas ar sabiedriskā un komerciāla rakstura apbūvi. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas netālu, uz Zemgales prospekta. Pašlaik tiek attīstīta teritorija pie dzelzceļa stacijas, būvētas auto stāvvietas un jaunais tirgus. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots pirmskara laikā celtas 1.stāva ķieģeļu mūra, ar puspagrabu un jumta izbūvi, daudzdzīvokļu dzīvojamajā mājā.

Ēkas sienas ķieģeļu mūra, jumta segums viļņo lokšņu materiāla. Ēkas fasādes samērā noplukušas. Nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Māja orientēta praktiski ziemeļu virzienā, paralēli Zemgales prospektam. Piekļūšana laba. Pieguļošās ielas ar labas

kvalitātes asfalta segumu. Pie mājas un pagalmā ir auto novietošanas iespējas. Teritorijas ap māju daļēji nožogota, no ielas piekļuve brīva.

Mājas pirmajā un puspagraba stāvā, zem vērtējamā dzīvokļa, bija izvietotas komerciāla rakstura telpas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas jumta stāvā, ēkas galā. Dzīvokļa logi orientēti dienvidu virzienā ar skatu uz pagalmu.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolietojusies, grīdas betona, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka, vecās, logi stikloti, koka vērtnēs. Daļa logu stiklojuma izsists.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir centralizēta elektroapgāde aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas, plīts virtuvē.

Saskaņā ar informāciju no VZD Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamais dzīvoklis ir 1-istabas dzīvoklis, kura sastāvā ir viena dzīvojamā istaba, virtuve un gaitenis.

Dzīvokļa kopējā platība 36,5 m².

Zemesgabala daļa nav īpašuma sastāvā.

Apsekojot īpašumu konstatēts, ka dzīvoklī veikta pārbūve. Pie ieejas dzīvoklī izbūvēts sanitārais mezgls ar podu un pieliekamais ar atsevišķu ieeju.

Dzīvoklī esošā sanitārā mezgla izbūve nav legalizēta, VZD Kadastra informācijas sistēmā nav informācijas par pārbūvi dzīvoklī.

Situācija īpašumā 2024. gada 14.aprīlī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīda noklāta ar linoleju un flīzētas, sienas noklātas ar tapetēm, krāsotas, flīzētas un ar putuplasta apdari, griesti ar putuplasta apdari, logi vecie, stikloti, koka vērtnēs, durvis koka.

Dzīvokļa iekšējā apdare nolietojusies, santehnika nolietojusies (skatīt fotopielikumu). Dzīvokļa ārsienas, pārsegums un konstrukciju salaidumu vietas vāji nodrošina siltuma noturību, aukstums no koplietošanas telpām. Bojāts mājas jumta segums, lietus laikā vietām uz griestiem parādās mitrums.

Īpašuma sastāvā pie dzīvokļa īpašuma piederošās 365/7408 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 006 0193 002, vizuāli sliktā stāvoklī esošs dēļu šķūnis) un būves (kadastra apz.0900 006 0193 003, vizuāli sliktā stāvoklī esošs mūra šķūnis).

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: *“Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša marketinga; 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 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 36,5 m².

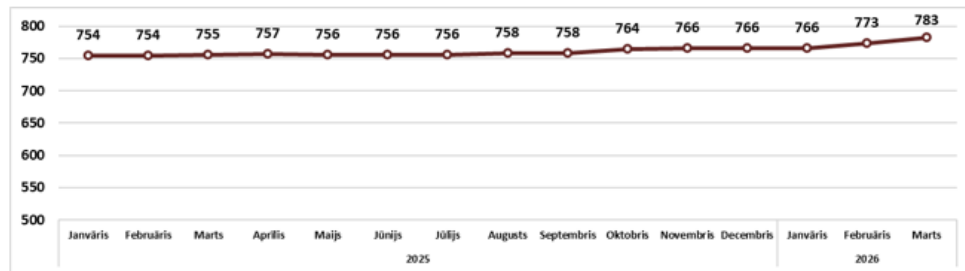
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 kopumā vienistabas dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara ķieģeļu mūra un koka vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējo pāris gadu laikā, pārdoti robežās no 250 līdz 400 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 350 līdz 600 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.

Pārdošanas iespējas, ņemot vērā ļoti augsto prasīto cenu līmeni, pašlaik ir visai apšaubāmas. Dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgstoši, pašlaik vērojama prasīto cenu samazināšana, lai varētu notikt darījums.

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 (+).
2. Dzīvoklis izvietots mājas jumta stāvā (-).
3. Maza dzīvokļa platība (-).
4. Dzīvokļa apdare nolietojusies (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
6. Tualete dzīvoklī (+).
7. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
8. Zemes daļa nav īpašuma sastāvā (-).
9. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

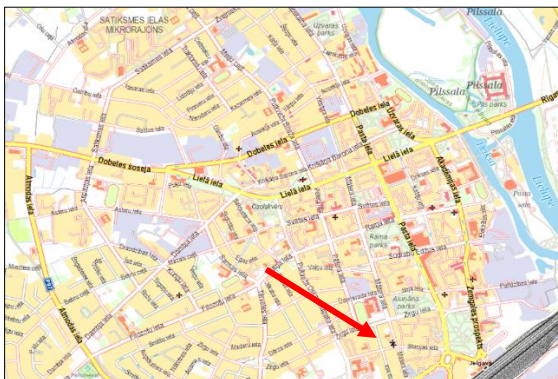
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

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.

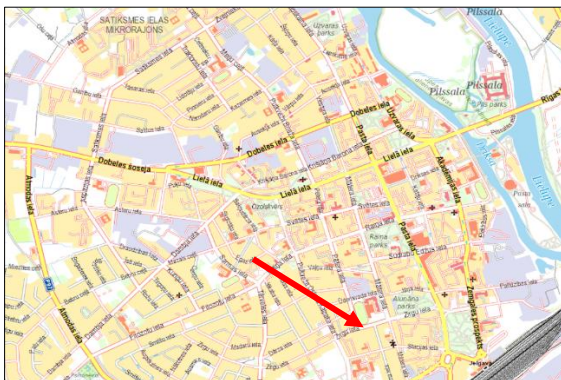
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 36,5 m².

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:

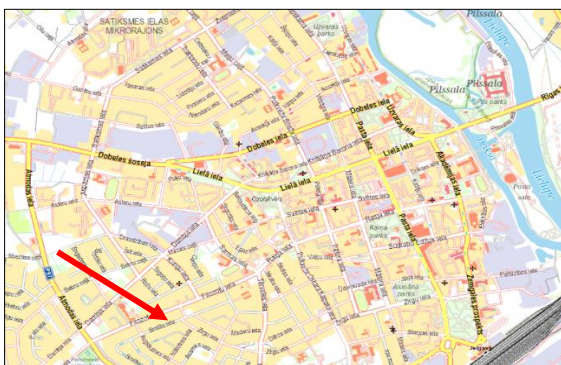
- Eduarda Veidenbauma ielā 4 - 5 (kad.nr.0900 902 9399) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1900. gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 21,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare labā/apmierinošā stāvoklī, pakešu logi ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete laukā, pārdots 2024.gada oktobrī, darījuma summa 5 600 EUR, jeb 258 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Zirgu ielā 13 - 11 (kad.nr.0900 900 6805) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1907. gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 15,6 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, koka logi ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete laukā, pārdots 2024.gada novembrī, darījuma summa 6 200 EUR, jeb 397 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



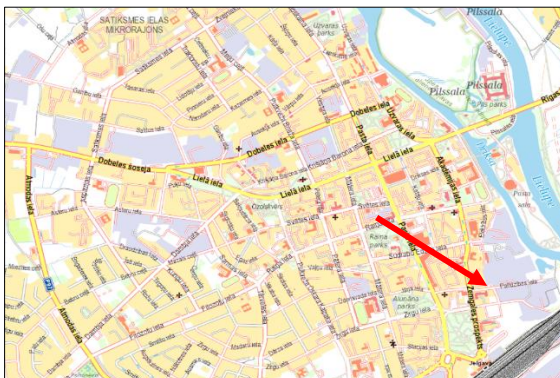
- Augusta ielā 2 - 7 (kad.nr.0900 902 8784) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1912. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 23,9 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare labā stāvoklī, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija,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



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



- Sliežu ielā 1 - 15 (kad.nr.0900 902 9451) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 32,9 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, ieeja no ielas, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, pieejama centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, tualete dzīvoklī, pārdots 2025.gada jūlijā, darījuma summa 10 600 EUR, jeb 322 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1		Salīdzināmais objekts Nr.2		Salīdzināmais objekts Nr.3		Salīdzināmais objekts Nr.4		Salīdzināmais objekts Nr.5	
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Zemgales prospekts 17-15	Ed.Veidenbauma iela 4-5		Zirgu iela 13-11		Augusta iela 2-7		Rožu iela 1/3-4		Sliežu iela 1-15	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	10.2024.		11.2024.		01.2025.		06.2025.		07.2025.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	5 600		6 200		6 600		10 500		10 600	
Dzīvokļa kopējā platība, m²	36,50	21,7		15,6		23,9		36,2		32,9	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	nav	ir		ir		ir		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		258		397		276		290		322	
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-20%	-51,61	0%	0,00	-20%	-55,23	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks, tirgus situācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-20%	-51,61	0%	0,00	-20%	-55,23	0%	0,00	0%	0,00
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		206		397		221		290		322	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0,00	0%	0,00	5%	11,05	5%	14,50	0%	0,00
- novietojums pilsētā		0%	0,00	0%	0,00	5%	11,05	5%	14,50	0%	0,00
- novietojums kvartālā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa platība		-10%	-20,65	-20%	-79,49	-10%	-22,09	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas kvalitāte		0%	0,00	0%	0,00	15%	33,14	15%	43,51	15%	48,33
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izvietojums mājā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-16,11
Plānojums		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums		20%	41,29	20%	79,49	10%	22,09	10%	29,01	0%	0,00
Zemes daļa īpašumā		-5%	-10,32	-5%	-19,87	-5%	-11,05	-5%	-14,50	-5%	-16,11
Nav saskaņota dzīvokļa pārbūve		-5%	-10,32	-5%	-19,87	-5%	-11,05	-5%	-14,50	-5%	-16,11
Kopējā korekcija		0%	0,00	-10%	-39,74	10%	22,09	20%	58,01	0%	0,00
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		206		358		243		348		322	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	295										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR			10 800								

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 295 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 36,5 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 10 800 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, Zemgales prospektā 17 – 15, kadastra Nr.0900 902 9381, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2026. gada 14.aprīlī aprēķināta **10 800 EUR** (Desmit tūkstoši astoņi 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



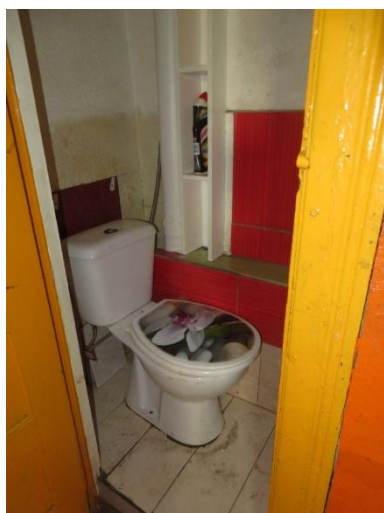
Dzīvokļa telpu iekšskati



Dzīvokļa telpu iekšskati

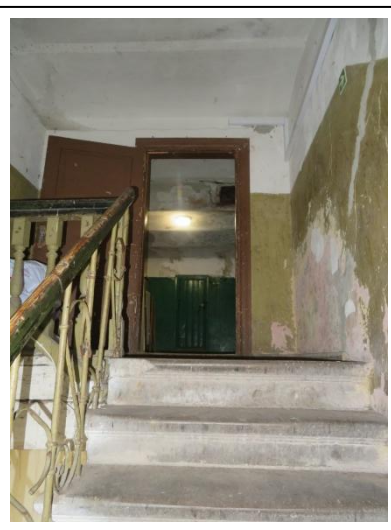
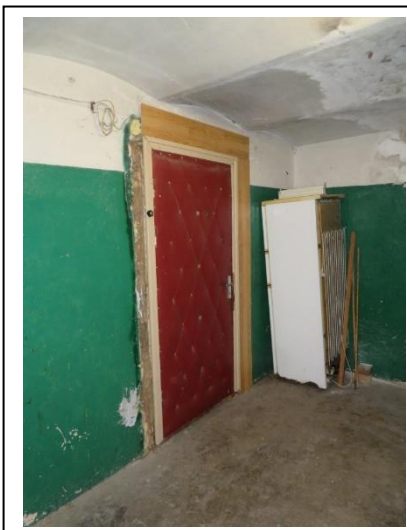


Dzīvokļa telpu iekšskati



Ieeja dzīvoklī

Koplietošanas telpas



Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās



Šķūņi un teritorija ap māju



Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5306 - 15

Kadastra numurs: 09009029381

Zemgales prospekts 17 - 15, Jelgava

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr.15.		36.5 m ²
1.2. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000060193001).	365/7408	
1.3. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000060193002).	365/7408	
1.4. Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 09000060193003).	365/7408	
Žurn. Nr. 300003965390, lēmums 26.10.2015., tiesnese Inese Ziediņa		

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: 2015.gada 19.augusta Jelgavas pilsētas domes izziņa Nr.2-20/937. Žurn. Nr. 300003965390, lēmums 26.10.2015., tiesnese Inese Ziediņa		
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 10.maija Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iesniegums Nr.2.1-22/23/521. Žurn. Nr. 300005878386, lēmums 23.05.2023., tiesnese Inese Ziediņa		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Ainārs Buse. Pieprasījums izdarīts 17.12.2025 14:11:11.

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.

STĀVU PLĀNS

ĒKA LIT. A

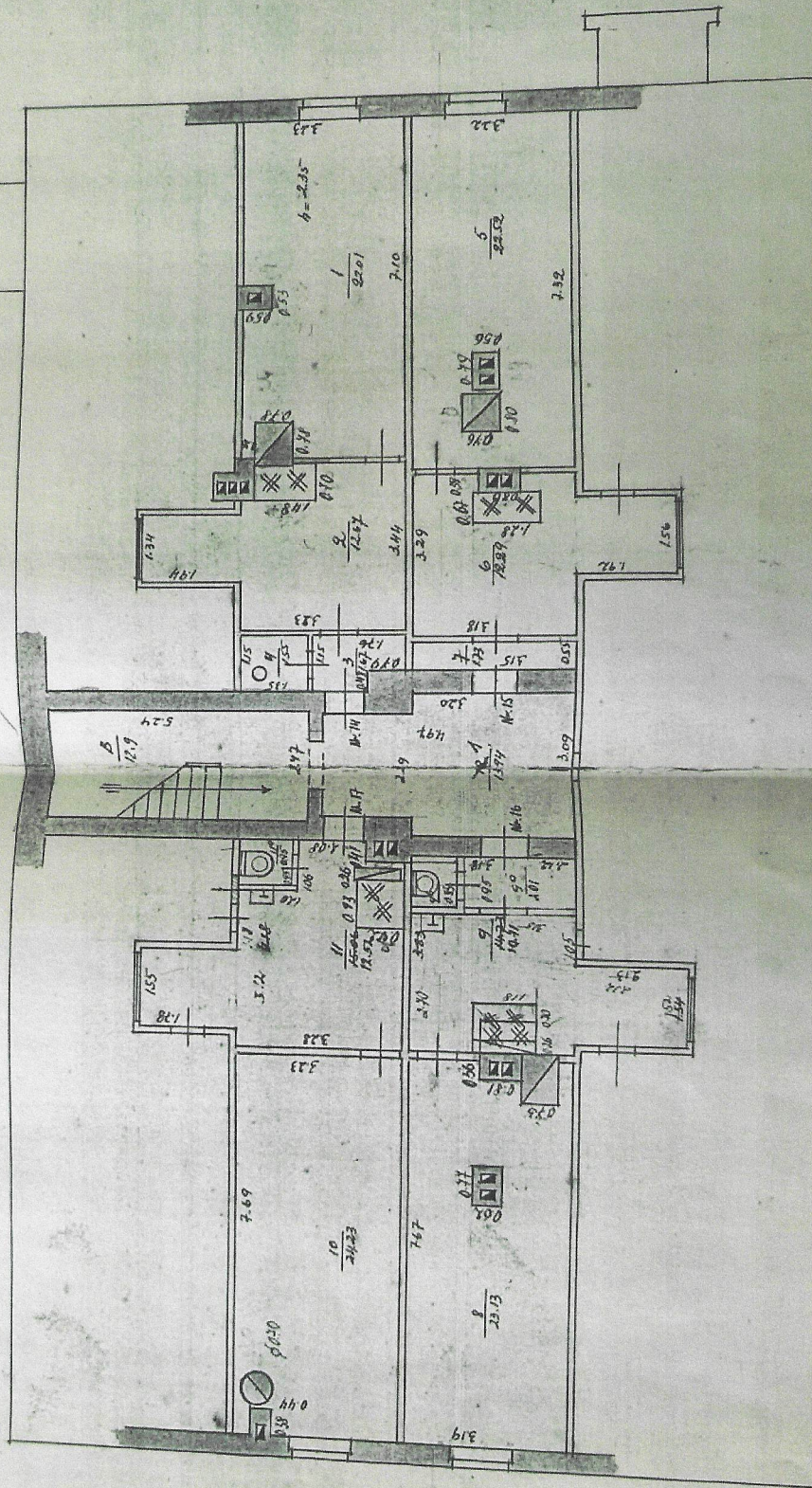
Jelgona

Amalgāms priekš.

13

Jumta iekšpuse H=235

MĒROGS 1:100



Techniskā Inventarizācija

Inventāris-kontrolkārta

Būvniecības projekta

[Signature]

1, 2, 3, 5, 6, 8, 10
11, 12, 9, 10, 11, 12

Projekta pils. Techn.

1:1000

U. Jankovs

[Signature]

1:1000

Projekta Nr.	B. 1
Arh. Nr.	13.035
Arh. Datums	1988
Arh. Autors	1988
Arh. Tēma	13.035



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