

**ATZINUMS  
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
- ZEMES GABALA NOVĒRTĒJUMU**



**JELGAVĀ, ATMODAS IELĀ 42A,  
KADASTRA NR. 0900 003 0263**

**JELGAVA  
2026. GADA 28. JŪLIJS**

*Par nekustamā īpašuma – zemes gabala  
Jelgavā, Atmodas ielā 42A, novērtēšanu*

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, ir noteikta tirgus vērtība nekustamajam īpašumam – zemes gabalam ar kopējo platību 2855 m<sup>2</sup> (kadastra Nr. 0900 003 0263).

Dabā tas ir neapbūvēts zemes gabals, kas reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000536998 un klasificēts kā Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piekritīga zeme. Nekustamā īpašuma adrese ir Atmodas iela 42A, Jelgava.

Augstāk minētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais Objekts.

Objekta apskate tika veikta 2026. gada 28. jūlijā.

Apskates brīdī vērtētāji konstatēja, ka zemes gabals ir sakopts un nav apbūvēts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai pasūtītājam par vērtējamā objekta tirgus vērtību, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcumcenu.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā esam secinājuši, ka zemes gabala Atmodas ielā 42A, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0263, tirgus vērtība 2026. gada 28. jūlijā ir:

**EUR 78 800,-**

(septiņdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro)

Mēs apliecinām, ka vērtējuma atskaites forma, izvēlētās vērtēšanas pieejas un to pielietojums atbilst Latvijas vērtēšanas standartu LVS 401:2013 īpašuma vērtēšanas standarta prasībām. Iso Naziras Individuālais uzņēmums "NA MA", kā arī tās darbinieki nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Vērtētāja viedoklis balstās uz neatkarības apliecinājumu, kas pievienots novērtējuma atskaitē, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kas uzskaitīti novērtējuma atskaitē. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja vērtēšanas dienā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Novērtēšanas atskaite vai atsevišķas tās daļas nav paredzētas nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu.

Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.

Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

**Tirgus vērtība ir 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.**

/LVS 401:2013, p.3.12. 1./

**Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.**

/LVS 401:2013, p.2.1.3./

Ar cieņu,

**Nazira Iso** \_\_\_\_\_

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) profesionālās  
kvalifikācijas sertifikāts Nr.125

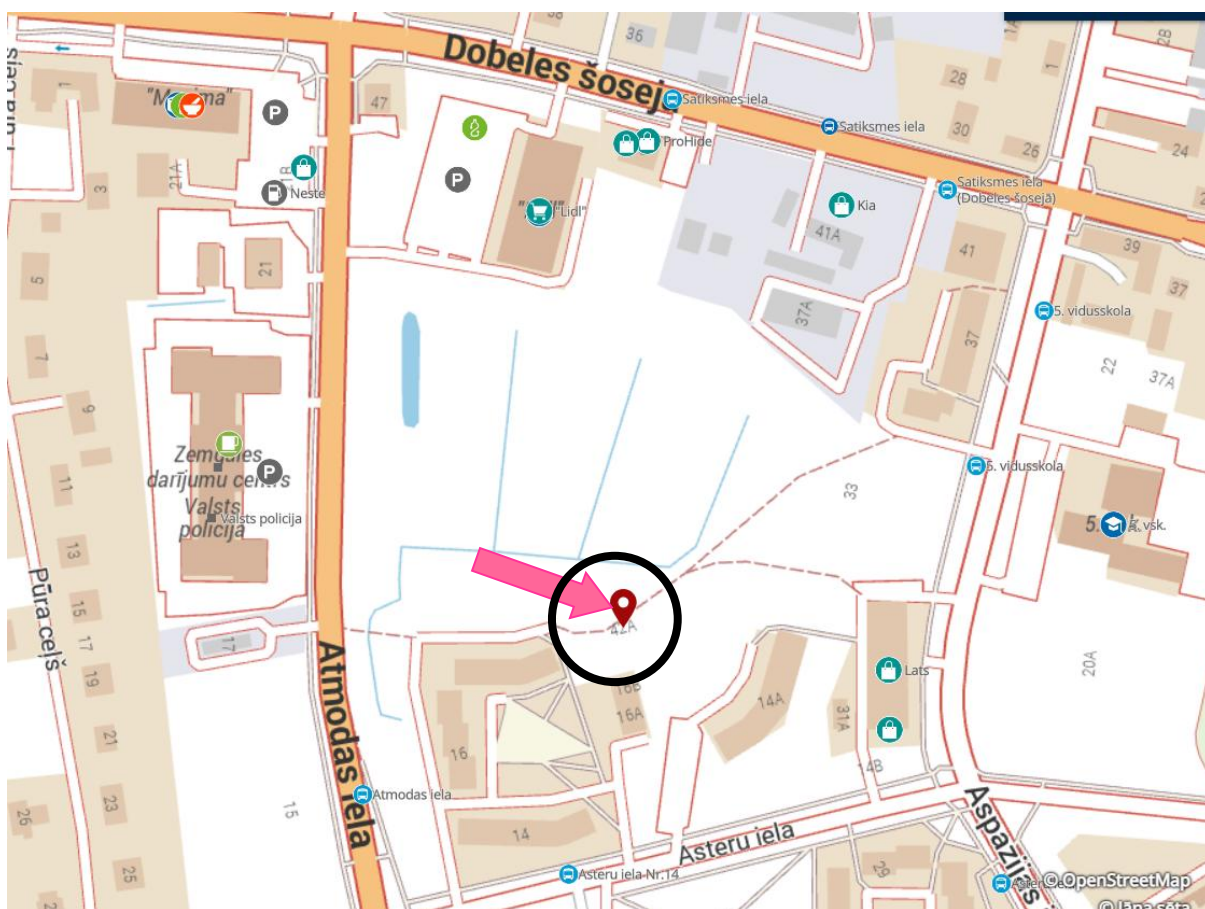
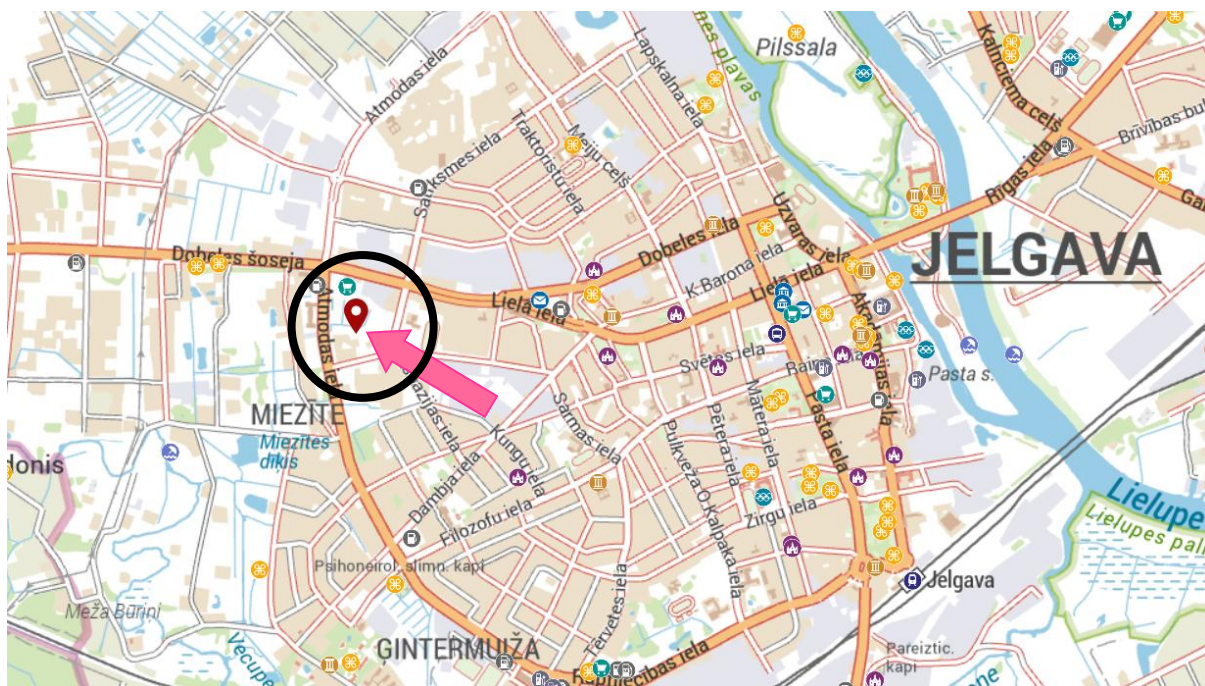
Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko  
parakstu un satur laika zīmogu.

|                                                          |                |
|----------------------------------------------------------|----------------|
| <b>SATURS .....</b>                                      | <b>3.lpp.</b>  |
| <b>1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS.....</b>             | <b>4.lpp.</b>  |
| <b>2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....</b>              | <b>5.lpp.</b>  |
| <b>3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU.....</b> | <b>8.lpp.</b>  |
| <b>4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....</b>            | <b>9.lpp.</b>  |
| 4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....                  | 9.lpp.         |
| 4.2. Tehniskais raksturojums.....                        | 9.lpp.         |
| <b>5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VERTĒJUMS.....</b>               | <b>11.lpp.</b> |
| 5.1. Vērtējuma pamatojums.....                           | 11.lpp.        |
| 5.2. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....    | 11.lpp.        |
| 5.3. Tirgus situācijas analīze.....                      | 11.lpp.        |
| 5.4. Tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....            | 13.lpp.        |
| 5.5. Vērtēšanas pieejas.....                             | 14.lpp.        |
| 5.6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....           | 14.lpp.        |
| <b>6. SLĒDZIENS.....</b>                                 | <b>16.lpp.</b> |

### PIELIKUMI

|                                                             |                |
|-------------------------------------------------------------|----------------|
| GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI..... | PIELIKUMS NR.1 |
| DOKUMENTU KOPIJAS.....                                      | PIELIKUMS NR.2 |
| LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....          | PIELIKUMS NR.3 |

## 1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

**Vērtējamā objekta atrašanās vieta**

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







### 3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

|                                                                                |                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtējamā objekta</b>                                                       | <b>adrese</b>                                 | Atmodas iela 42A, Jelgava                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|                                                                                | <b>kadastra Nr.</b>                           | 0900 003 0263                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|                                                                                | <b>kadastra apzīmējuma Nr.</b>                | 09000030261                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|                                                                                | <b>īpašuma sastāvs</b>                        | zemes gabals ar kopējo platību 2855 m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība</b>             |                                               | 2026. gada 28. jūlijā                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Vērtējuma pasūtītājs</b>                                                    |                                               | Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Centrālā pārvalde"                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Vērtēšanas darbu uzdevums</b>                                               |                                               | Noteikt objekta tirgus vērtību                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtēšanas mērķis</b>                                                       |                                               | Vērtības noteikšana zemes gabala atsavināšanai                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Kadastrālā vērtība</b> saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem |                                               | uz 23.12.2025.: Fiskālā - 27581,- EUR      Universālā - 29691,- EUR                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu</b>                                     | <b>uz zemi</b>                                | Jelgavas valstspilsētas pašvaldība                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Vērtējamajam objektam ir noteikts statuss</b>                               |                                               | Neapbūvēts zemesgabals                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā</b>      |                                               | Nav                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu</b>                        | <b>nomas līgumi</b>                           | Nav zināmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                | <b>hipotēka</b>                               | Nav ieraksta                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                                                | <b>Kadastra izdrukā minētie apgrūtinājumi</b> | - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko tīklu kabeļu līniju - 0,0129 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0,0028 ha;<br>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0,0009 ha. |
|                                                                                | <b>citi</b>                                   | Vērtētājam nav zināmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Juridiski atļautais izmantošanas veids</b>                                  |                                               | Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumam 2009 – 2021 gadam grozījumi funkcionālais zonējums un atļautai izmantošanai ir - Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1);                                                                                                                                     |
| <b>Esošais izmantošanas veids</b>                                              |                                               | Neapbūvēts zemes gabals                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</b>                             |                                               | Saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumu                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Apskati veica</b>                                                           |                                               | Naziras Iso (sert.#125)                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Vērtēšanas pieejas</b>                                                      |                                               | Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti</b>                                    |                                               | <b>EUR 78 800,00</b><br>(septiņdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro)                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>Apkārtne</b>                                                                |                                               | Apkārtne dominē padomju laikā celtas piecstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un komerciālās apbūves objekti.                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Stāvoklis</b>                                                               |                                               | Objekts ir apsaimniekots, uzturēts un samērā labā kārtībā.                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <b>Piezīme:</b>                                                                |                                               | Uz zemes gabala minētie apgrūtinājumi tirgus vērtību būtiski neietekmē.<br>Novērtējuma pasūtītājs nodrošināja īpašuma apskatīšanu, bez ierobežojumiem.                                                                                                                                                                |

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Jelgavas valstspilsētas rietumu daļā, Atmodas ielas vidusposma dzīvojamās apbūves rajonā, iekškvartālā, ko ierobežo Asteru, Atmodas un Aspazijas ielas, kā arī Dobeles šoseja. Objekta tiešajā apkārtnē ir blīvi apbūvēta teritorija ar daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām, savrupmāju apbūvi un komerciāla rakstura objektiem. Kopumā apkārtnē esošie īpašumi ir apdzīvoti, apsaimniekoti un sakopti.

Tuvākie sabiedriskās un komerciālās infrastruktūras objekti – izglītības un veselības aprūpes iestādes, tirdzniecības centri, degvielas uzpildes stacijas, parki, Jelgavas dzelzceļa stacija, tirgus un pasta nodaļa – atrodas līdz 2 km attālumā no vērtējamā objekta. Apkārtnes infrastruktūra ir labi attīstīta.

Sabiedriskā transporta satiksmi ar Jelgavas pilsētas centru un apkārtējām apdzīvotajām vietām nodrošina pilsētas un starppilsētu autobusu maršruti. Tuvākās autobusu maršruti Nr. 6, 7, 13, 14, 18 un 22 pieturvietas – "Asteru iela 14", "Atmodas iela" un "5. vidusskola" – atrodas aptuveni 300–400 m attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu vērtējams kā labs.

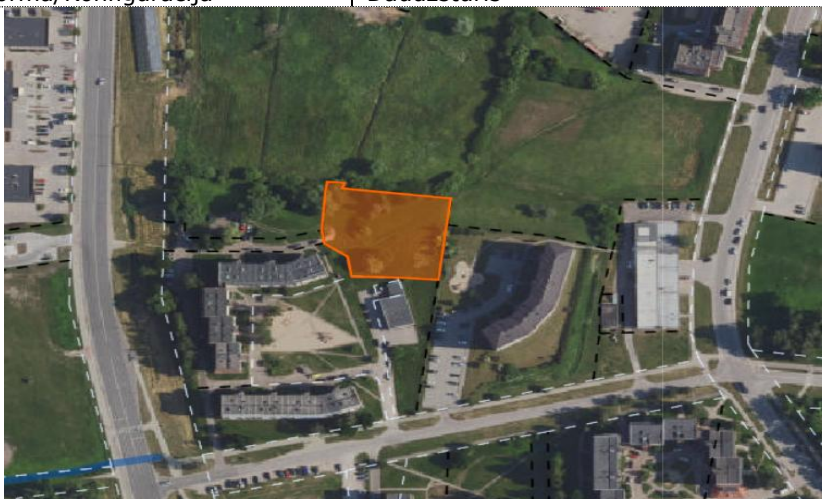
Piebraukšana pie objekta ar autotransportu ir ērta. Piebraucamajiem ceļiem ir asfalta segums, to tehniskais stāvoklis ir labs, ielas ir apgaismotas, un apkārtējā vide ir sakopta.

Attālums līdz Rīgas valstspilsētas administratīvajai robežai ir aptuveni 30 km, savukārt līdz Jelgavas valstspilsētas centram – Jelgavas valstspilsētas pašvaldības administrācijas ēkai – aptuveni 2,2 km.

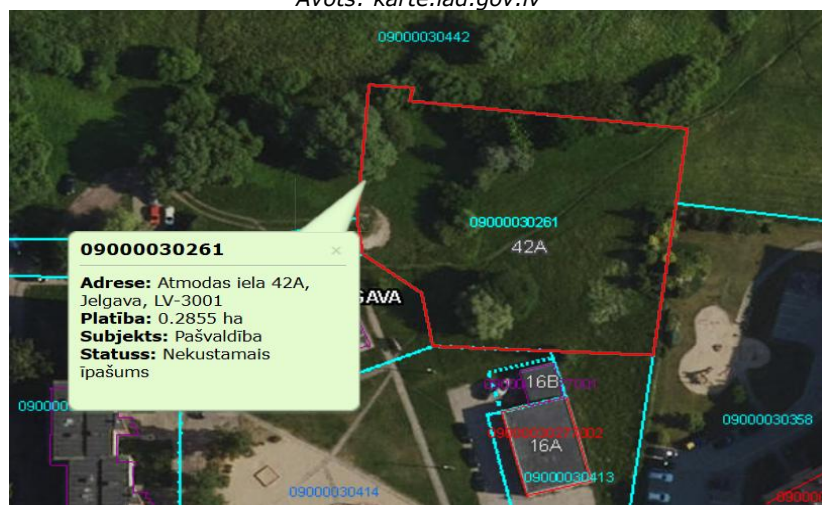
Kopumā vērtējamā objekta novietojums Jelgavas valstspilsētā vērtējams kā labs.

### 4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

|                                          |                                                     |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Zemes gabala platība                     | 2855 m <sup>2</sup>                                 |
| Kadastrālā vērtība uz 23.12.2025.: (VZD) | Fiskālā - 27581,- EUR      Universāla – 29691,- EUR |
| Kadastra Nr.                             | 09000030263                                         |
| Kadastra apzīmējums                      | 09000030261                                         |
| Zemes gabala forma/Konfigurācija         | Daudzstūris                                         |



Avots: [karte.lad.gov.lv](http://karte.lad.gov.lv)



Avots: [kadastrs.lv](http://kadastrs.lv)

**Vērtējamā objekta atrašanās vieta**

|                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Zemes gabala reljefs</b>            | Zemes gabals pārsvarā ir līdzens; atsevišķā tā daļā konstatējamas reljefa augstuma izmaiņas                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Inženiertehniskās komunikācijas</b> | Zemes gabalam izbūvēti pieslēgumi nav zināmi; inženiertīkli atrodas tuvumā                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Apgrūtinājumi</b>                   | -eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0129 ha;<br>- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0,0028 ha;<br>- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju – 0,0009 ha. |
| <b>Labākais izmantošanas veids</b>     | Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojumam 2009 – 2021 gadam grozījumi funkcionālais zonējums un atļautai izmantošanai ir -Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1);                                                                                                                                   |



**Apzīmējumi un funkcionālais zonējums**

|                                                            |                                                     |
|------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)                  | Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)                 |
| Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)               | Transporta infrastruktūras teritorija (TR)          |
| Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2) | Tehniskās apbūves teritorija (TA)                   |
| Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4)           | Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3) |
| Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)                | Mežu teritorija (M)                                 |
|                                                            | Cēģu teritorija (C)                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Aplūšanas riski:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><input checked="" type="checkbox"/> Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes ***</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ***</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> Ūdens līmeņa atzīmes ***</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 1/10 gados (10%) plūdi: ***</li> <li><input checked="" type="checkbox"/> 1/100 gados (1%) plūdi: ***</li> </ul> <p>Avots: LVGMC.lv</p> |                                                                                                  |
| <b>Vides tirība</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem. Novērtējamā īpašuma tuvumā nav rūpnieciska rakstura apbūves  |
| <b>Gruntsūdeņu līmenis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Nav informācijas                                                                                 |
| <b>Labiekārtojums/Uzlabojumi</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Visā teritorijā ierīkota zaļā zona ar retiem daudzgadīgiem koku un vietām arī krūmu stādījumiem. |
| <b>Stāvoklis</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Objekts ir apsaimniekots, uzturēts un samērā labā kārtībā.                                       |

## 5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

### 5.1. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta – zemes gabala (kadastra numurs 0900 003 0263, kadastra apzīmējums 0900 003 0261) tirgus vērtība 2026. gada 28. jūlijā.

#### DEFINĪCIJAS:

**Tirgus vērtība** ir 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.

/LVS 401:2013, p.3.12. 1./

**Patiesā vērtība** – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

/LVS 401:2013, p.2.1.3./

Patiesā vērtība vērtēšanas datumā tiek pielīdzināta visiespējamākai tirgus cenai, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamām pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

**Vērtēšanas datums** izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties kļūdaina vai neprecīza. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta 2026. gada 28. jūlijā.

### 5.2. LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu

Termiņš „**labākā un efektīvākā izmantošana**” tiek definēts kā tāda īpašuma tirgus vērtība, kas atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda aktīva izmantošana, kura ļauj iegūt maksimālo labumu un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar pašreizējo aktīva izmantošanas veidu, bet var pastāvēt arī kāds cits, alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.3.12. 4./

Mūsu gadījumā, lai veiktu nekustamā īpašuma labākās un efektīvākās izmantošanas analīzi, vērtējamam ir jāņem vērā sekojoši faktori:

- *reāli iespējami un saprātīgi pamatoti;*
- *tiesiskā atļauja – teritoriālajā plānojumā paredzētajam izmantošanas veidam;*
- *finansiālais pamatots – lai tas būtu iespējams;*
- *maksimālā produktivitāte – no visiem izdevīgajiem izmantošanas veidiem tam ir jārada vislielākie ienākumi vai arī jāatspoguļo vislielākā pašreizējā īpašuma vērtība.*

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atļauto attīstību, atrašanās vietu un tirgus situāciju, vērtētājs par labāko un efektīvāko izmantošanas veidu nosaka – **saskaņā ar teritorijas plānojumu.**

Esošais lietošanas veids neatbilst labākajam lietošanas veidam.

Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

### 5.3. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai izprastu pašreizējo nekustamā īpašuma tirgus situāciju, vērtētājs ir veicis padziļinātu tirgus izpēti, analizējot tirgus dinamiku un tās saistību ar ģeopolitiskiem notikumiem, ekonomiskās izaugsmes tendencēm, tautsaimniecības cikliskumu, kā arī makroekonomiskajiem un mikroekonomiskajiem faktoriem, kas var ietekmēt nekustamā īpašuma tirgus attīstību.

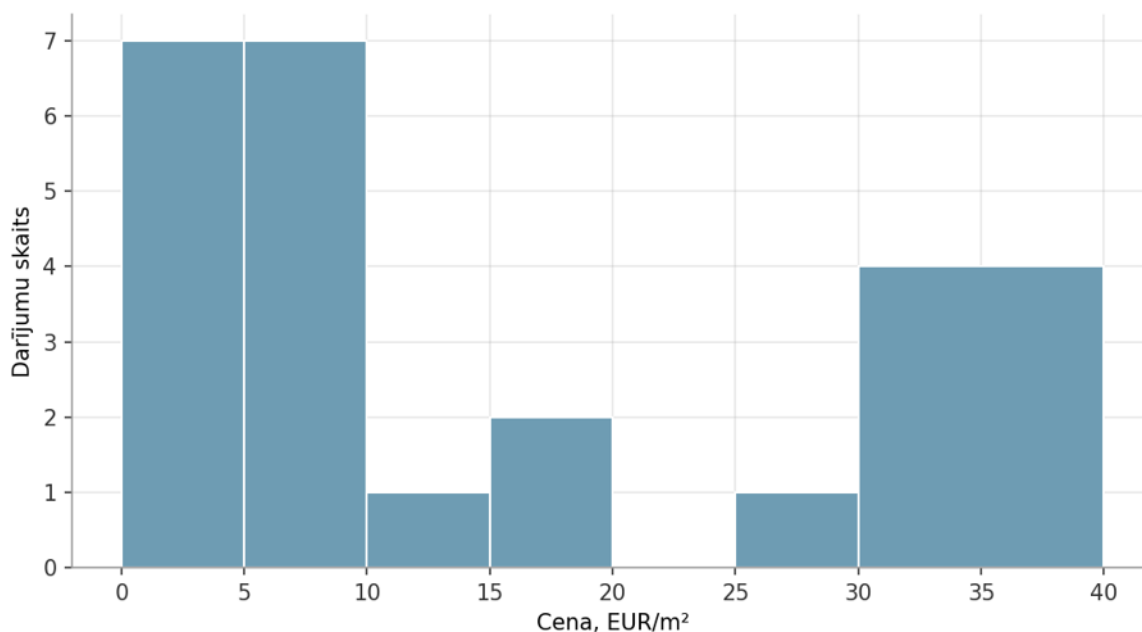
Latvijas ekonomikas attīstības tendences kopumā vērtējamās kā mēreni pozitīvas. 2025. gadā Latvijas iekšzemes kopprodukts pieauga par 2,1%, saglabājās stabils nodarbinātības līmenis un turpinājās darba samaksas pieaugums. Inflācija stabilizējās aptuveni 3,7% līmenī. Minētie faktori kopumā veicina pieprasījumu un pozitīvi ietekmē nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Vienlaikus tirgu joprojām ietekmē ģeopolitiskā nenoteiktība un svārstības energoresursu un būvniecības izmaksu tirgos, kas var ietekmēt investoru aktivitāti un nekustamo īpašumu attīstības tempus.

Saskaņā ar SIA “Lursoft IT” apkopotajiem Valsts zemes dienesta publiskotajiem datiem, 2026. gada pirmajā pusgadā Jelgavā reģistrēti 469 nekustamā īpašuma darījumi, ierindojošot Jelgavu desmitajā vietā starp Latvijas pašvaldībām pēc darījumu skaita. Nekustamā īpašuma darījumu vidējā summa Jelgavā šajā periodā bija 57,33 tūkst. EUR, kas bija astotais augstākais rādītājs Latvijas pašvaldību vidū.

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības 2025. gada publiskajā pārskatā norādīts, ka 2025. gadā pilsētā deklarēto iedzīvotāju skaits palielinājās par 0,23 % jeb 138 personām, sasniedzot 59 441 iedzīvotāju. Vienlaikus Jelgavas uzņēmējdarbības vidē bija vērojama pozitīva tendence – 2025. gadā pilsētā reģistrēti 322 uzņēmumi, bet likvidēti 189 uzņēmumi, savukārt apstrādes rūpniecības produkcijas apgrozījums, salīdzinot ar 2024. gadu, palielinājās par 2,5 %.

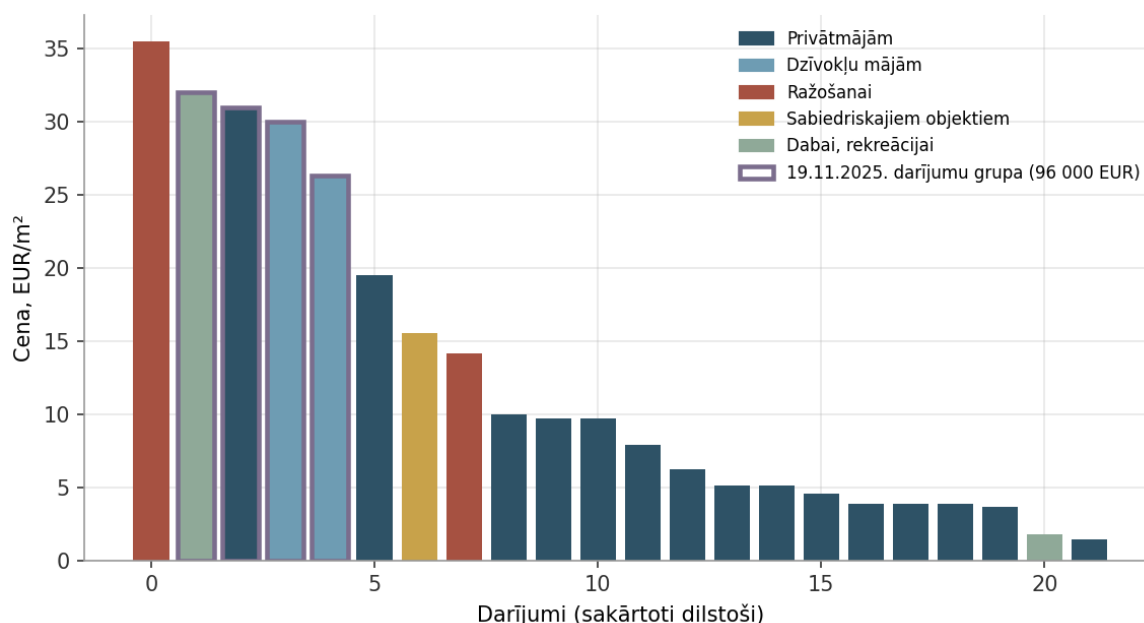
Analizējot darījumu reģistra informāciju par neapbūvētu zemes gabalu pārdošanas darījumiem Jelgavas valstspilsētā, atlasīti 22 darījumi ar zemes gabalu platību no 2 000 līdz 4 000 m<sup>2</sup>. Darījumi reģistrēti laikposmā no 2025. gada 6. augusta līdz 2026. gada 7. maijam. Darījumu summas svārstās no 4 000 līdz 96 000 EUR, savukārt zemes vienības cenas – no 1,5 līdz 35,5 EUR/m<sup>2</sup>. Visā analizētajā darījumu kopā vidējā cena ir 12,8 EUR/m<sup>2</sup>, bet mediānā cena – 8,8 EUR/m<sup>2</sup>, kas liecina par samērā plašu cenu izkliedi un atšķirīgu zemes gabalu izmantošanas potenciālu.

Darījumu sadalījums pēc cenas par m<sup>2</sup>



Privātmāju apbūvei paredzēti zemes gabali veido lielāko darījumu grupu – 15 no 22 darījumiem. Šajā grupā cenas svārstās no 1,5 līdz 31,0 EUR/m<sup>2</sup>, vidējā cena ir 8,4 EUR/m<sup>2</sup>, bet mediānā cena – 5,1 EUR/m<sup>2</sup>. Daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūvei paredzētu zemes gabalu cenas ir 26,4–30,0 EUR/m<sup>2</sup>, bet ražošanas apbūvei paredzētu zemes gabalu cenas – 14,2–35,5 EUR/m<sup>2</sup>. Darījumu analīze liecina, ka augstāks cenu līmenis raksturīgs zemes gabaliem ar plašākām un intensīvākām izmantošanas iespējām, savukārt zemākās cenas galvenokārt konstatētas individuālās dzīvojamās apbūves zemes segmentā pilsētas perifērijā.

Visi darījumi sakārtoti pēc cenas par m<sup>2</sup>



Papildus tika analizēti aktuālie neapbūvētu zemes gabalu pārdošanas piedāvājumi Jelgavas valstspilsētā ar platību no 2 000 līdz 4 000 m<sup>2</sup>. No 15 identificētajiem sludinājumiem par salīdzināmiem atzīti 13 pārdošanas piedāvājumi. Devīniem privātmāju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem piedāvājuma cenas ir no 5,95 līdz 21,30 EUR/m<sup>2</sup>, vidējā cena – 13,51 EUR/m<sup>2</sup>, bet mediānā cena – 13,90 EUR/m<sup>2</sup>.

Komercapbūvei un jauktas centra apbūves teritorijās esošiem zemes gabaliem konstatēti četri piedāvājumi par 24,75–108,65 EUR/m<sup>2</sup>. Šīs grupas vidējā cena ir 54,58 EUR/m<sup>2</sup>, bet mediānā cena – 42,47 EUR/m<sup>2</sup>. Augstāko cenu būtiski ietekmē viens pilsētas centrālajā daļā esošs piedāvājums par 108,65 EUR/m<sup>2</sup>. Ņemot vērā šo izteikti augsto piedāvājumu, pārējo trīs komercapbūves un jauktas centra apbūves zemes gabalu cenas ir 24,75–44,99 EUR/m<sup>2</sup>, bet vidējā cena – 36,56 EUR/m<sup>2</sup>.

Salīdzinot notikušos darījumus ar aktuālajiem piedāvājumiem, secināms, ka piedāvājumu cenas kopumā ir augstākas par reģistrētajām darījumu cenām. Privātmāju apbūves segmentā darījumu mediāna ir 5,1 EUR/m<sup>2</sup>, bet piedāvājumu mediāna – 13,90 EUR/m<sup>2</sup>. Intensīvākai apbūvei izmantojamu zemes gabalu darījumos konstatētais cenu līmenis galvenokārt ir aptuveni 26–35 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt aktuālajos komercapbūves un jauktas centra apbūves piedāvājumos – pārsvarā aptuveni 25–45 EUR/m<sup>2</sup>. Atšķirība skaidrojama ar piedāvājuma cenās ietverto kaulēšanās rezervi, kā arī konkrēto zemes gabalu atrašanās vietas, atļautās izmantošanas, inženierkomunikāciju un attīstības potenciāla atšķirībām.

Kopumā 2 000–4 000 m<sup>2</sup> neapbūvētu zemes gabalu tirgus Jelgavā ir izteikti segmentēts. Individuālās dzīvojamās apbūves zemes cenu līmenis ir būtiski zemāks par komercapbūvei, daudzdzīvokļu dzīvojamai apbūvei un jauktas centra apbūvei izmantojamu zemes gabalu cenu līmeni. Cenu galvenokārt nosaka zemes gabala atrašanās vieta un atļautās izmantošanas intensitāte, savukārt platības ietekme analizētā diapazona robežās ir mazāk izteikta.

#### 5.4. TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

##### Pozitīvie faktori:

- novietojums Jelgavas valstspilsētā;
- zemes gabala platība;
- zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā;
- tuvākajā apkārtnē ir attīstīta dzīvojamā un komerciālā apbūve;
- zemes gabala tuvumā atrodas elektroapgādes, centralizētās ūdensapgādes, kanalizācijas un gāzes inženiertīkli;
- tuvējā apkārtnē, Atmodas ielā 30, plānota piecu jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecība;
- blakus esošas pašvaldības ielas ir asfaltētas.

##### Negatīvie faktori:

- zemes gabala konfigurācija var ierobežot tā racionālas apbūves iespējas;
- atsevišķā zemes gabala daļā ir nevienmērīgs reljefs;
- zemes gabala attīstīšanai nepieciešami būtiski kapitālieguldījumi.

## 5.5. VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

### *Izpētes metodoloģija*

Vērtēšanas (vērtības noteikšanas) procedūra ir problēmu risināšanas process, kurā dažādi fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori tiek analizēti attiecībā uz konkrētu nekustamā īpašuma objektu.

Nekustamo īpašumu novērtēšanas praksē tiek izmantotas trīs galvenās vērtēšanas metodes: izmaksu metode, salīdzināmo darījumu metode un ieņēmumu metode.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā tiek pielietota viena metode – salīdzināmo darījumu metode.

## 5.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU AR SALĪDZINĀŠANAS PĪEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Šīs pieejas pamatā ir līdzīgu nekustamo īpašumu darījumu, kas notikuši nesenā pagātnē, cenu analīze. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var tikt apskatīti arī šobrīd tirgū piedāvājumā esoši šādi nekustamie īpašumi. Atlasot pēc iespējas Vērtējamam Objektam līdzīgākus nekustamos īpašumus, tiek veikta to salīdzināšana ar Vērtējamo Objektu, kā rezultātā tiek koriģēta pārdošanas vai piedāvājuma cenas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Galvenokārt Vērtējamā Objekta vērtību nosaka, koriģējot salīdzināmo platības 1 m<sup>2</sup> pārdošanas cenu, taču atsevišķos gadījumos koriģējamo bāzes cenu var definēt arī citu lielumu (piem. kopējo darījuma summu vai zemes gabala 1 ha pārdošanas cenu). Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, pēc kuriem tiek veikta korekcija ir: darījuma apstākļi, tirgus aktivitāte, novietojums, zemes platība (cenas par platības 1 m<sup>2</sup> ir zemākas nekustamiem īpašumiem ar lielāku platību), esošās inženiertehniskās komunikācijas, pieejamās komunikācijas, labiekārtojums, apgrūtinājumi. Aprēķinos tiek ņemti vērā arī citi faktori, jo dažkārt nekustamo īpašumu darījumu cenas un līdz ar to arī tirgus vērtību ietekmē iepriekš neminēti faktori, piemēram, iekopts pagalmis, blakus esošo īpašumu raksturs (piem., blakus atrodas grausts), nomas līguma esamība u.c.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem – apbūvētiem zemes gabaliem, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Salīdzināmie īpašumi:

### **OBJEKTS Nr.1:**

nekustamais īpašums Draudzības ielā 12, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0369. Īpašuma sastāvā ietilpst neapbūvēts zemes gabals ar platību 3 643 m<sup>2</sup>, kas atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī par 96 000 EUR jeb aptuveni 26 EUR/m<sup>2</sup>.

### **OBJEKTS Nr.2:**

nekustamais īpašums Atmodas ielā 30, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0259. Īpašuma sastāvā ietilpst neapbūvēts zemes gabals ar platību 3 200 m<sup>2</sup>, kas atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī par 96 000 EUR jeb aptuveni 30 EUR/m<sup>2</sup>.

### **OBJEKTS Nr.3:**

nekustamais īpašums Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0294. Īpašuma sastāvā ietilpst neapbūvēts zemes gabals ar platību 3 000 m<sup>2</sup>, kas atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025. gada novembrī par 96 000 EUR jeb aptuveni 32 EUR/m<sup>2</sup>.

### **OBJEKTS Nr.4:**

nekustamais īpašums Stadiona ielā 69, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 024 0415. Īpašuma sastāvā ietilpst neapbūvēts zemes gabals ar platību 2 250 m<sup>2</sup>, kas atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025. gada augustā par 60 000 EUR jeb aptuveni 27 EUR/m<sup>2</sup>.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskāpošanas ar tiem neizpaustu konfidencialu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula:

|                                                                                   |                                                                     |              |              |              |     |             |      |                     |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|-----|-------------|------|---------------------|-------------|
| OBJEKTS Nr.1                                                                      | Draudzības ielā 12, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0369             |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| OBJEKTS Nr.2                                                                      | Atmodas ielā 30, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0259.               |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| OBJEKTS Nr.3                                                                      | Jelgavā, kadastra Nr. 0900 003 0294                                 |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| OBJEKTS Nr.4                                                                      | Stadiona ielā 69, Jelgavā, kadastra Nr. 0900 024 0415               |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| PARAMETRI                                                                         | Salīdzinošo objektu galvenie raksturlielumi                         |              |              |              |     |             |      | VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS |             |
|                                                                                   | Objekts Nr.1                                                        | Objekts Nr.2 | Objekts Nr.3 | Objekts Nr.4 |     |             |      |                     |             |
| pārdots/piedāvāts tirgū                                                           | Pārdots                                                             | Pārdots      | Pārdots      | Pārdots      |     |             |      | 2855                |             |
| Kad pārdots                                                                       | 11.2025.                                                            | 11.2025.     | 11.2025.     | 08.2025.     |     |             |      |                     |             |
| Kopējā platība, kv.m                                                              | 3643                                                                | 3200         | 3000         | 2250         |     |             |      |                     |             |
| Pārdošanas cena                                                                   | EUR 96,000                                                          | EUR 96,000   | EUR 96,000   | EUR 60,000   |     |             |      |                     |             |
| Viena m² cena                                                                     | EUR 26.35                                                           | EUR 30.00    | EUR 32.00    | EUR 26.67    |     |             |      |                     |             |
| Vērtības koriģēšana                                                               | Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objektu           |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| Darījuma apstākļi                                                                 | 0%                                                                  | 0%           | 0%           | 0%           |     |             |      |                     |             |
| Darījuma laiks                                                                    | 0%                                                                  | 0%           | 0%           | 0%           |     |             |      |                     |             |
| Koriģētā īpašuma cena                                                             | EUR 26.35                                                           | EUR 30.00    | EUR 32.00    | EUR 26.67    |     |             |      |                     |             |
| KRITĒRIJI                                                                         | Procenti, kas raksturo kritēriju ietekmi uz vērt. objekta 1 m² cenu |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| Īpašumtiesības (domājamās daļas)                                                  | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Novietojums rajonā                                                                | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Novietojums apkārtnē                                                              | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | -5%          | sliktāks     | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Novietojums kvartālā                                                              | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Pieklūšanas iespējas, tās ierobežojumi                                            | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Apkārtējā apbūve                                                                  | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   |                     | vienlīdzīgi |
| Zemes gabala platība                                                              | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | -10% |                     | sliktāks    |
| Zemes gabala reljefs, konfigurācija                                               | -5%                                                                 | sliktāks     | -5%          | sliktāks     | -5% | sliktāks    | -5%  |                     | sliktāks    |
| Inženierkomunikācijas                                                             | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Ainaviskums, ūdenskrātuves vai parka tuvums                                       | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Teritorijas labiekārtojums                                                        | 0%                                                                  | vienlīdzīgs  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Izmantošanas iespējas                                                             | 0%                                                                  | vienlīdzīgs  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Apgrūtinājumi                                                                     | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Infrastruktūra, rajona morālais novecojums                                        | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 0%   | vienlīdzīgi         |             |
| Izmantošanas iespējas                                                             | 0%                                                                  | vienlīdzīgi  | 0%           | vienlīdzīgi  | 0%  | vienlīdzīgi | 20%  | labāks              |             |
| KOPĒJĀ KOREKCIJA                                                                  | -5%                                                                 | -10%         | -5%          | 5%           |     |             |      | EUR 27.61           |             |
| Koriģētā 1 kv.m pārdošanas cena                                                   | EUR 25.03                                                           | EUR 27.00    | EUR 30.40    | EUR 28.00    |     |             |      |                     |             |
|                                                                                   |                                                                     |              |              |              |     |             |      |                     |             |
| noapaļoti                                                                         |                                                                     |              |              |              |     |             |      | EUR 78,800          |             |
| VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA tirgus vērtība, izmantojot TIRGUS DATU SALĪDZINĀŠANAS metodi ir |                                                                     |              |              |              |     |             |      |                     |             |

## 6. SLĒDZIENS

---

Pamatojoties uz pieejamo informāciju un aprēķiniem, vērtētājs secina, ka novērtējamā nekustamā īpašuma Jelgavā, Atmodas ielā 42A, kadastra Nr. 0900 003 0263, tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2026. gada 28. jūlijā, varētu būt, noapaļoti:

**EUR 78 800,-**  
(septiņdesmit astoņi tūkstoši astoņi simti eiro)

**Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārlicību:**

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personiskas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- īpašuma apskati ir veikta dabā;
- šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem;
- neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

**Sertificēts vērtētājs:** \_\_\_\_\_  
Nazira Iso,  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 125

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

# PIELIKUMI

**GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
- Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu un tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, izņemot tās, kas ir minētas novērtējuma atskaites sadaļā „Svarīgākā informācijas par novērtējamo īpašumu”, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.
- Novērtējumā paustā informāciju ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, saturs ir konfidenciāls, tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta ir cieta un stingra, taču novērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot novērtējuma pasūtītāja sniegto mutisko informāciju.
- Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Nekustamā īpašuma tirgus pastāvīgi mainās un svārstās. No novērtētāja nevar tikt prasīts noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstīsies nākotnes investīcijas. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas dienā, un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.