

**ATZINUMS
PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
BŪVES 29/100 DOMĀJAMĀS DAĻAS (ŠĶŪŅA)
NOVĒRTĒJUMU**



**JELGAVĀ, PUĶU IELĀ 20A,
TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMA
Nr. 0900 003 0327 001 013**

**JELGAVA
2026. GADA 28. JŪLIJS**

*Par nekustamā īpašuma –
būves 29/100 domājamās daļas (šķūņa)
Puķu ielā 20A, Jelgavā,
novērtēšanu*

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, ir noteikta tirgus vērtība nekustamajam īpašumam – 2. stāvā esošai neapdzīvojamai telpai (šķūnim) ar kopējo platību 81,2 m² (telpu grupas kadastra apzīmējums 0900 003 0327 001 013), kas veido 29/100 domājamās daļas no garāžu ēkas (būves kadastra numurs 0900 503 0327, kadastra apzīmējums 0900 003 0327 001) (turpmāk – vērtējamais objekts), saskaņā ar pasūtītāja iesniegtajā pakalpojuma līgumā norādīto informāciju.

Vērtējamais objekts ir funkcionāli saistīts ar zemes gabalu Puķu ielā 20A, Jelgavā (kadastra numurs 0900 003 0327), kura īpašnieks ir Jelgavas valstspilsētas pašvaldība. Zemes gabals nav vērtējamā objekta sastāvdaļa un šajā vērtējumā zemes gabala vērtība nav iekļauta.

Vērtējamais objekts ir reģistrēts Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000094916, klasificēts kā Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai piekritīgs īpašums, un atrodas Puķu ielā 20A, Jelgavā.

Apskates laikā vērtējamais objekts bija brīvs un netika izmantots.

Objekts tika apsekots un identificēts 2026. gada 28. jūlijā.

Šis vērtējums ir sagatavots iesniegšanai Pasūtītājam, lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas izmantojama par pamatu pārdošanas sākumcenas noteikšanai. Vērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez iepriekšējas un rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums pamatojas uz labākā un efektīvākā izmantošanas veida koncepciju un saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku.

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

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību, laika ierobežojumiem, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir norādīts tālāk.

Nekustamā īpašuma – 29/100 domājamo daļu no garāžas ēkas, kas atbilst, saskaņā ar 2026. gada 27. jūlija pakalpojuma līgumu par tirgus vērtības noteikšanu nekustamajiem īpašumiem, 2. stāvā esošai neapdzīvojamai telpai (šķūnim) ar kopējo platību 81,2 m² (telpu grupas kadastra apzīmējums 0900 003 0327 001 013), kas atrodas Puķu ielā 20A, Jelgavā, tirgus vērtība 2026. gada 28. jūlijā ir:

EUR 3 000

(trīs tūkstoši eiro).

Mēs apliecinām, ka vērtējuma atskaites forma, izvēlētās vērtēšanas pieejas un to pielietojums atbilst Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām. Iso Naziras Individuālais uzņēmums "NA MA", kā arī tā 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 (izņemot tās, kas ir zināmas), nav trešo personu prasījumu vai aizliegumu, un īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka novērtējamajam īpašumam nepastāv īpaši apstākļi, kas pazeminātu vai paaugstinātu tirgus vērtību un kurus varētu atklāt 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./

Ar cieņu,

Nazira Iso

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

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

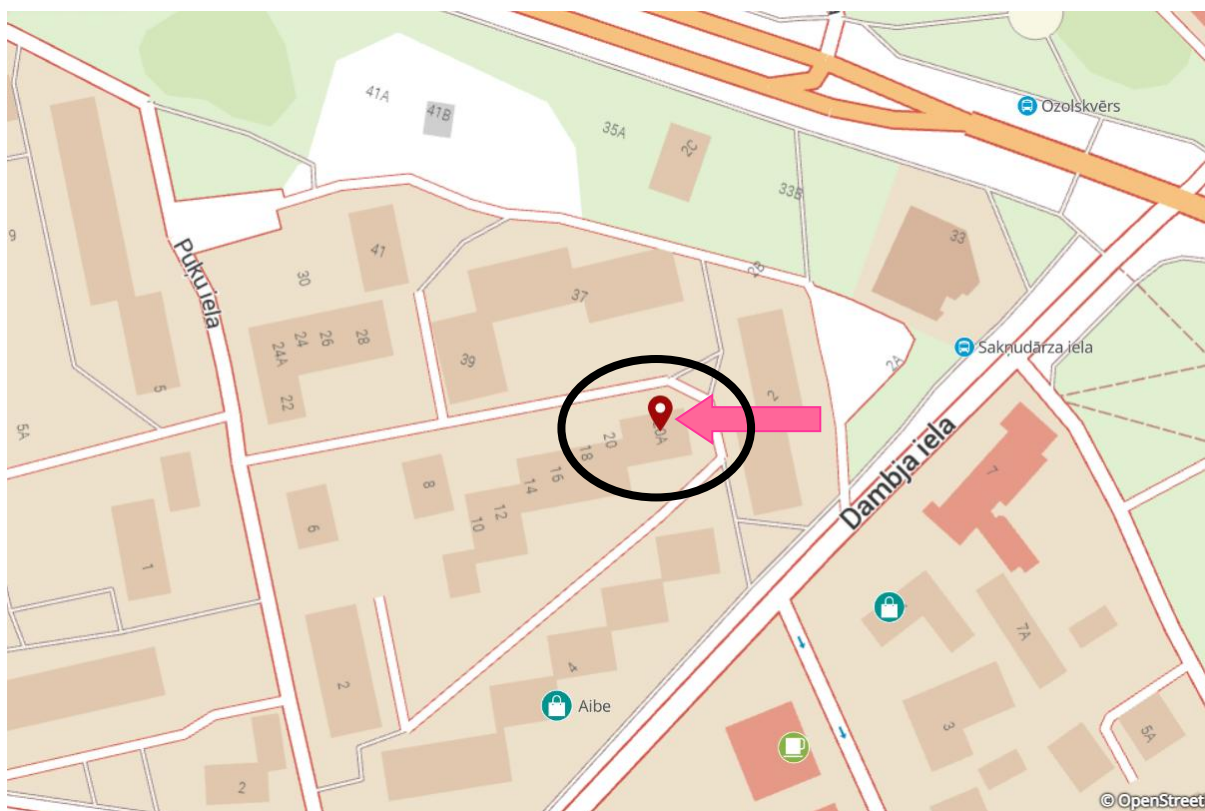
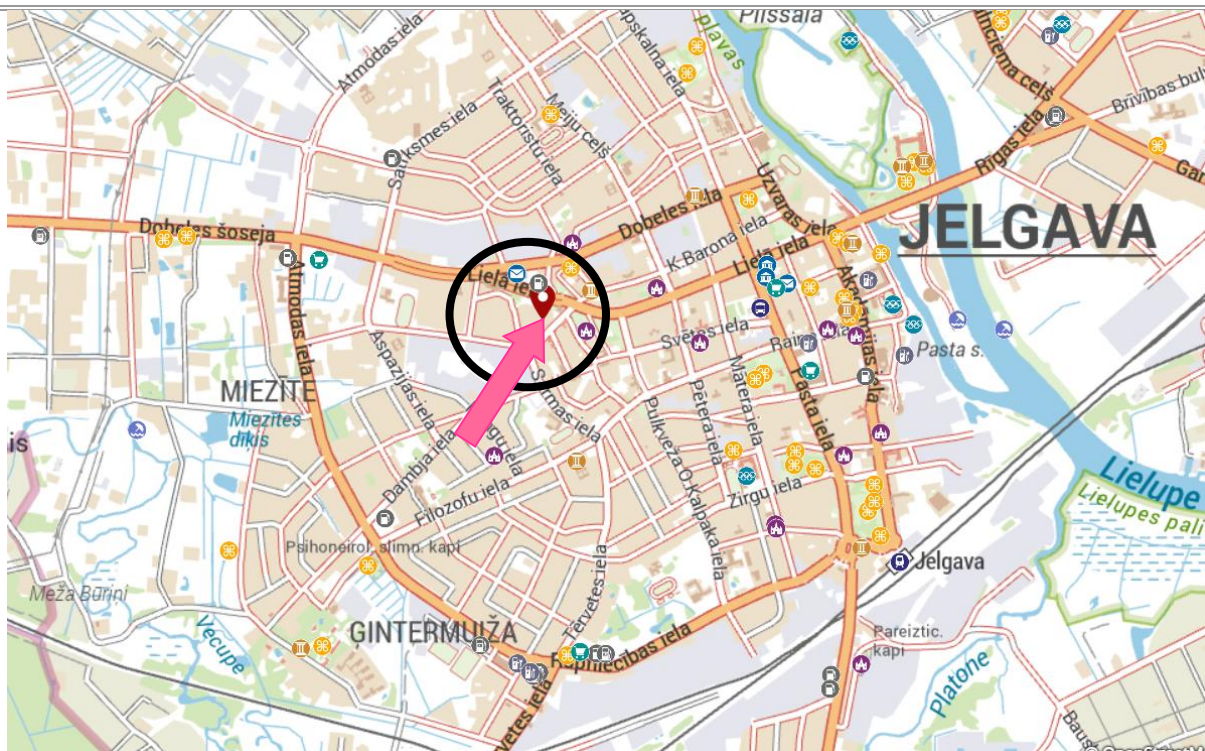
SATURS

SATURS	3.lpp.
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS	4.lpp.
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	5.lpp.
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU	8.lpp.
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	9.lpp.
4.1. Atrašanas vietas raksturojums.....	9.lpp.
4.2. Tehniskais raksturojums.....	9.lpp.
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS	12.lpp.
5.1. Vērtējuma pamatojums.....	12.lpp.
5.2. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.....	12.lpp.
5.3. Tirgus situācijas analīze.....	12.lpp.
5.4. Tirgus vērtību ietekmējošie faktori.....	14.lpp.
5.5. Vērtēšanas pieejas.....	14.lpp.
5.6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	15.lpp.
6. SLĒDZIENS	17.lpp.

PIELIKUMI

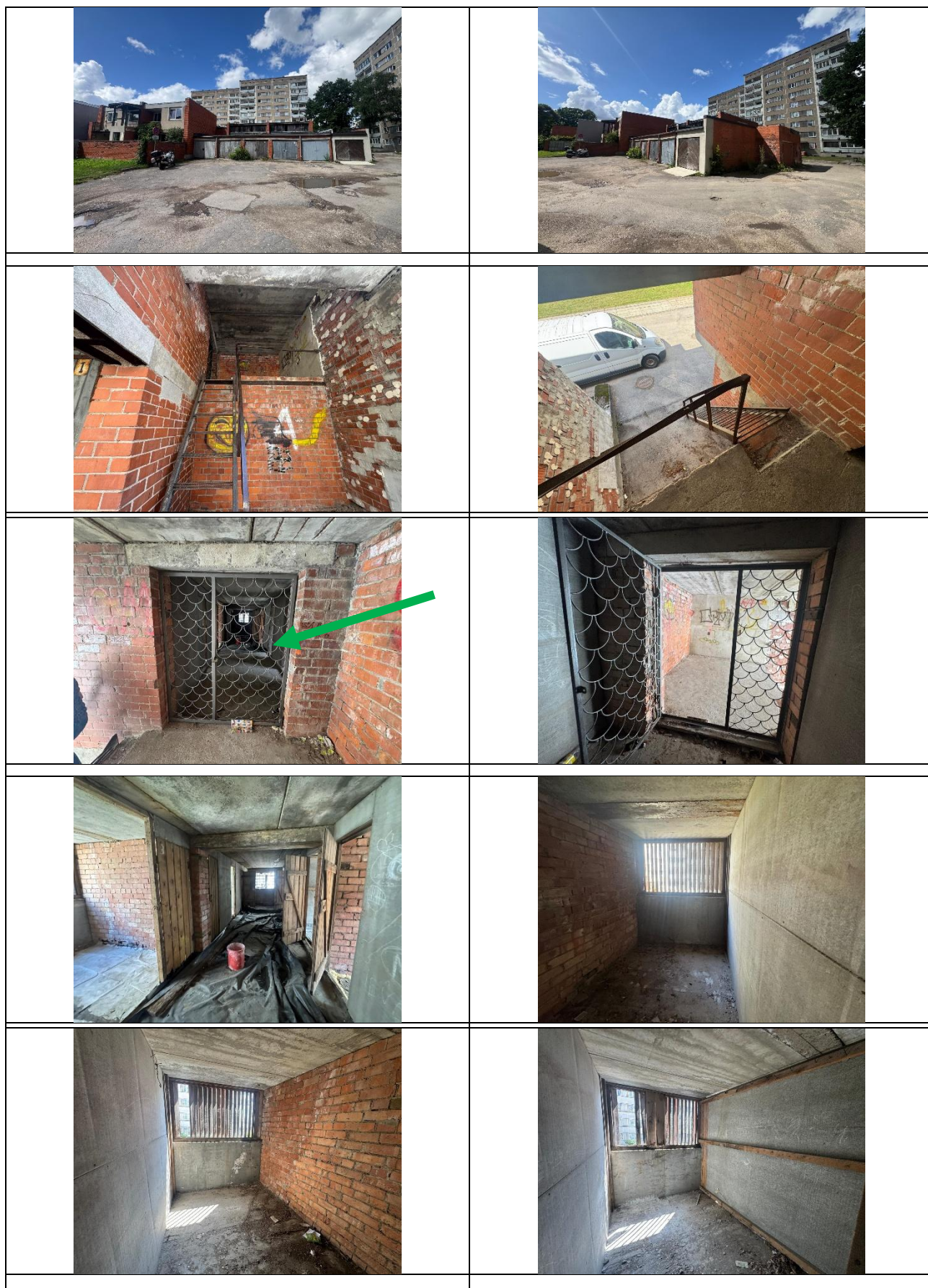
GALVENIE IZMANTOTIE PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS.....	PIELIKUMS NR.2
LĪVA CERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA CERTIFIKĀTA KOPIJA.....	PIELIKUMS NR.3

1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU

Vērtējamā objekta	adrese	Puku iela 20A, Jelgava
	kadastra Nr.	09005030327
	kadastra apzīmējums	09000030327001
	telpu grupas kadastra apzīmējums	09000030327001013
	ZG nodalījums	100000094916
	īpašuma sastāvs	2. stāvā neapdzīvojamā telpa, šķūnis, telpas Nr. 13 ar kopējo platību 81,2 m², kas veido 29/100 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 09000030327001)
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2026. gada 28. jūlijā
Vērtējuma pasūtītājs		Jelgavas valstspilsētas pašvaldības iestāde "Centrālā pārvalde"
Vērtēšanas darbu uzdevums		Noteikt objekta tirgus vērtību
Vērtēšanas mērķis		Vērtējamā objekta iespējamās pārdošanas sākumcenas noteikšana
Kadastrālā vērtība saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem		uz 01.01.2025.: Fiskālā - 3640,00 EUR. Universāla – 2183,00 EUR
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu		Jelgavas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900039904
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Vērtējamais objekts ir funkcionāli saistīts ar zemes gabalu Puku ielā 20A, Jelgavā (kadastra Nr. 09000030327), kura īpašnieks ir Jelgavas valstspilsētas pašvaldība. Zemes gabals nav vērtējamā objekta sastāvdaļa un šajā vērtējumā zemes gabala vērtība nav iekļauta
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	kopīpašuma lietošanas kārtība un vērtējumā izmantotais īpašais pieņēmums	
	Vērtētājs ir iepazinies ar nekustamā īpašuma Puku ielā 20A, Jelgavā, kadastra Nr. 09005030327, zemesgrāmatas nodalījuma norakstu. No zemesgrāmatas ierakstiem izriet, ka būvju īpašums, kura sastāvā ietilpst garāžu ēka ar kadastra apzīmējumu 09000030327001, sākotnēji pilnā apmērā piederēja Jelgavas pilsētas pašvaldībai, bet vēlāk atsevišķas tā domājamās daļas tika atsavinātas citām personām. Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai pašlaik ir nostiprinātas 29/100 domājamās daļas. Vērtētājam netika iesniegta kopīpašuma lietošanas kārtību apliecināšana vienošanās vai cits dokuments, kurā būtu noteikta konkrētu telpu atbilstība minētajām domājamām daļām. Vērtētājam iesniegtajā pakalpojuma līgumā par nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanu norādīts, ka vērtējamajām 29/100 domājamām daļām atbilst garāžu ēkas otrajā stāvā esošās šķūņa telpas 81,2 m² platībā — telpu grupas kadastra apzīmējums 0900 003 0327001013. Citi dokumenti, kas apliecinātu šādu kopīpašuma lietošanas sadalījumu, vērtētājam netika iesniegti. Tādēļ šā vērtējuma vajadzībām, pamatojoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju un nepastāvēt pretējai informācijai, izdarīts īpašs pieņēmums, ka minētās telpas atbilst vērtējamajām 29/100 domājamām daļām. Šis pieņēmums nav uzskatāms par juridisku apliecinājumu telpu lietošanas tiesībām. Ja minētais pieņēmums neatbilst faktiskajai vai tiesiskajai situācijai, šajā vērtējumā noteiktā tirgus vērtība nav piemērojama un pēc faktiskās lietošanas kārtības precizēšanas ir sagatavojams jauns nekustamā īpašuma vērtējums.	
	īres, nomas līgumi	Nav zināmi
	hipotēka	Nav zināmi
	VZD minētie apgrūtinājumi	Nav zināmi
	citi	Nav zināmi
Esošais izmantošanas veids		Neizmantota neapdzīvojamā telpa (šķūnis)
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Esošā izmantošana — palīgtelpa (šķūnis)
Apskatī veica		Naziras Iso (sert.#125) akreditēta asistente
Vērtēšanas pieejas		Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
Aprēķinātā tirgus vērtība, noapaļoti		EUR 3 000 (trīs tūkstoši eiro)
Apkārtne		Īpašums atrodas padomju laikā izveidotā mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku un komerciāla rakstura apbūves rajonā
Stāvoklis		Kopumā – neapmierinošs.
Piezīme:		-

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais objekts atrodas Jelgavas pilsētas centra rajona rietumu daļā, kvartālā starp Dambja, Asteru, Māras un Lielo ielu. Tuvākajā apkārtnē dominē blīva, galvenokārt padomju laikā veidota mazstāvu un daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā apbūve, ko papildina komerciāla rakstura objekti.

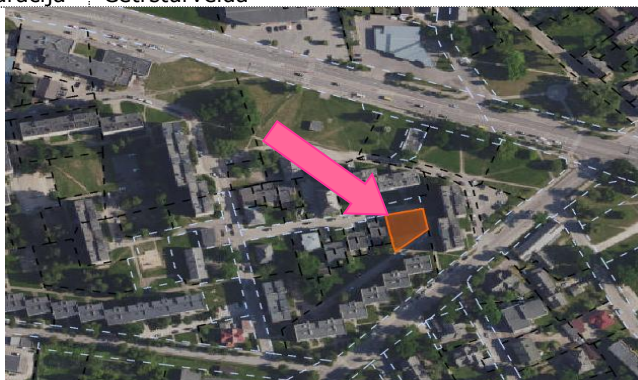
Tuvākie sabiedriskās infrastruktūras objekti — izglītības un veselības aprūpes iestādes, tirdzniecības objekti, degvielas uzpildes stacijas, parki un atpūtas vietas — atrodas aptuveni 0,3–2 km attālumā no vērtējamā objekta. Netālu atrodas viena no Jelgavas galvenajām transporta maģistrālēm — Lielā iela, kurai raksturīga intensīva satiksmes plūsma. Apkārtnes sociālā un komerciālā infrastruktūra ir samērā labi attīstīta.

Tuvākās sabiedriskā transporta pieturvietas „Māras iela”, „Sakņudārza iela” un „Ozolskvērs”, kurās kursē vairāki Jelgavas pilsētas autobusu maršruti, atrodas aptuveni 100–350 m attālumā. Sabiedriskā transporta pieejamība vērtējama kā laba.

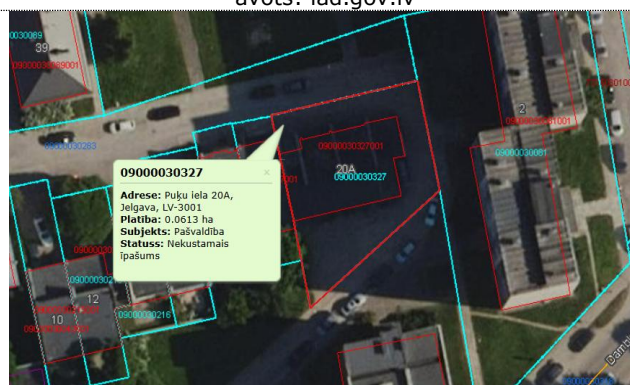
Piebraukšana pie objekta ar autotransportu vērtējama kā daļēji apgrūtināta, jo tas atrodas iekškvartālā. Piekļūšana iespējama pa pašvaldības ielu ar asfaltbetona segumu, kuram vietām konstatējami bojājumi. Apkārtnes ielas ir apgaismotas, bet tuvējā teritorija kopumā ir sakopta un apzaļumota. Ņemot vērā objekta novietojumu iekškvartālā un piekļūšanas apstākļus, tā atrašanās vieta Jelgavas pilsētas mērogā vērtējama kā apmierinoša.

4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Zemes gabals	Vērtējamais objekts ir funkcionāli saistīts ar zemes gabalu Puķu ielā 20A, Jelgavā (kadastra numurs 0900 003 0327). Zemes gabals nav vērtējamā objekta sastāvdaļa, tam nav piesaistītas īpašuma tiesības uz zemi, un šajā vērtējumā zemes gabala vērtība nav iekļauta.
Kadastrālā vērtība, EUR	uz 01.01.2025.: Fiskālā - 5678,00 EUR; Universāla - 8337,00 EUR
Visa zemes gabala platība, m ² :	613
Zemes gabala forma/ Konfigurācija	Cētrstūrveida



avots: lad.gov.lv

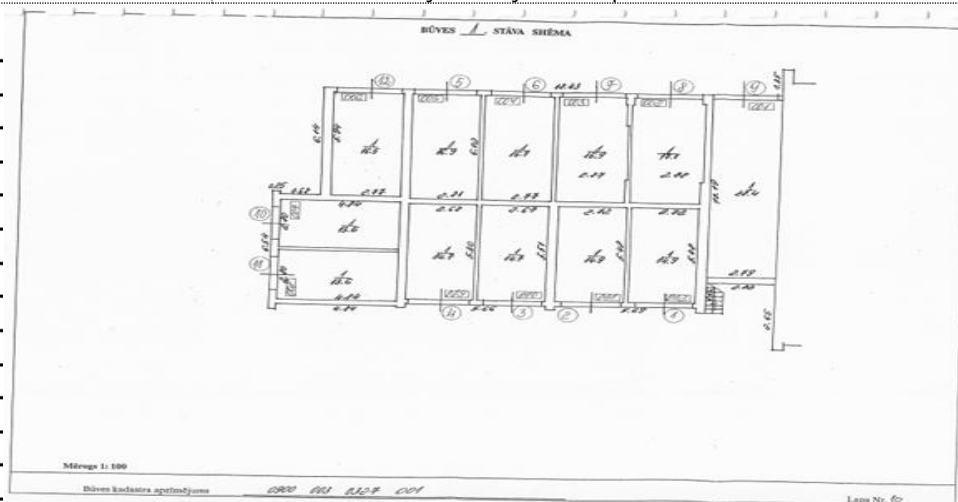


Vērtējamā objekta atrašanās vieta (avots: kadastrs.lv)

VZD minētie apgrūtinājumi	-eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0072ha; eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi -0,0026ha; -vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,0613 ha.
Vides tīrība	Apskates laikā tuvākajā apkārtnē vizuāli netika konstatēti acīmredzami piesārņojuma avoti
Trokšņu līmenis	Trokšņu fons raksturīgs pilsētas iekškvartālam
Zemes gabala stāvoklis	Uz zemes gabala atrodas viena divstāvu garāžu ēka (kadastra apzīmējums (09000030327001). Teritorija ir asfaltēta un apsaimniekota.

Būves nosaukums:	Garāžas
Kadastra Nr.:	0900 503 0327
Kadastra apzīmējuma Nr.	09000030327001
Kadastrālā vērtība, EUR	Uz 01.01.2025.: Fiskālā - 12550,00 EUR; Universāla – 7526,00 EUR
Kopējā platība, m²:	280,0
Galvenais lietošanas veids:	Garāžu ēkas
Telpu grupu skaits:	13
Būves tips:	Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām

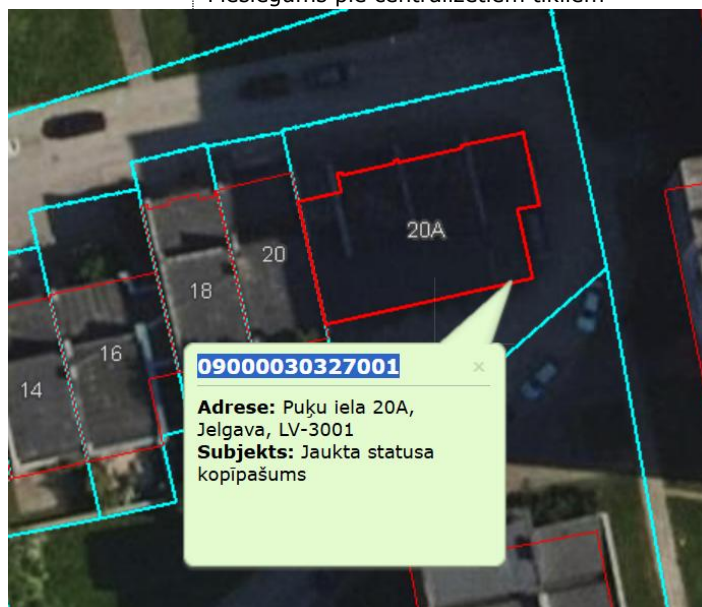
09000030327001001
09000030327001002
09000030327001003
09000030327001004
09000030327001005
09000030327001006
09000030327001007
09000030327001008
09000030327001009
09000030327001010
09000030327001011
09000030327001012
09000030327001013



Uzbūvēšanas gads:	1990
Virszemes/pazemes stāvu skaits:	2/0
Būvtilpums:	898,0 kub.m.
Apbūves laukums:	265,0 apbūves laukuma kv.m.

Konstruktīvais risinājums (VZD)		Tehniskais stāvoklis (vizuāli)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	apmierinošs
Pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	neapmierinošs
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	neapmierinošs
Ārdurvis:	Metāla režģis, slēdzamas	apmierinošs
Inženiertīkli		

Elektrība	Pieslēgums pie centralizētiem tīkliem
-----------	---------------------------------------

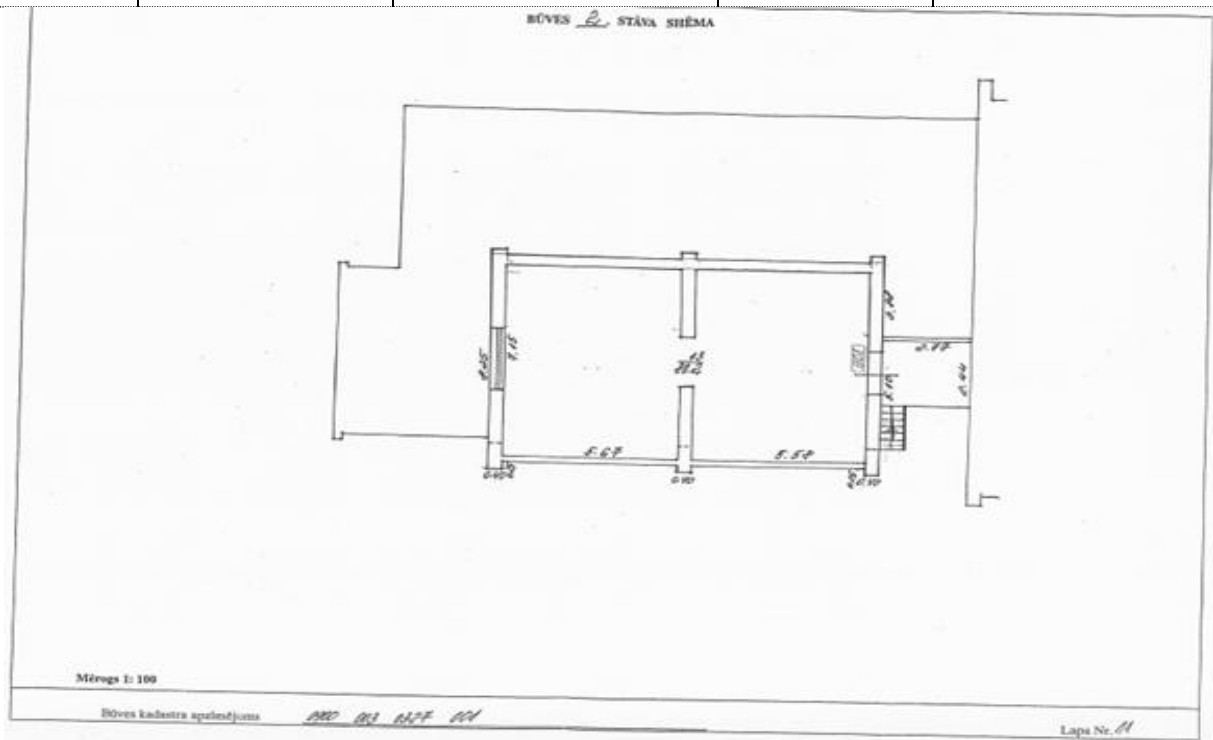


avots: kadastrs.lv

Vērtējamā šķūņa īss apraksts apskates dienā

Telpu grupas kadastra apzīmējuma Nr.	09000030327001013
Kadastrālā vērtība, EUR	uz 01.01.2025.: Fiskālā - 3640,00 EUR; Universāla - 2183,00 EUR
Inženiertīkli	<i>nav konstatēti</i>

Telpu skaits	Telpu Nr.	Telpu izvietojums ēkā:	Platība, m²	Griestu augstums, m
1	13	2/2	81,2	2,1



Iekštelpas Virsmas (vizuāli)	Sienas	Griesti	Grīdas	Durvis	Ārdurvis	Logi	Stāvoklis
	Koka dēļi / azbestcemen- ta/ ķieģeļu / cementa plāksnes.	Betona plāksnes/ aplūšanas pazīmes	Betona plāksne s	Koka	Dekoratīva metāla režģa konstrukcija, slēdzama.	Koka konstrukcijas, daļēji stikloti, ar vertikālām koka latām	slukts
Pārbūves:	Apskates laikā konstatēts, ka šķūņa 2. stāva iekštelpa ir sadalīta vairākās mazākās telpās, izmantojot koka konstrukcijas, ķieģeļu un azbestcimenta plāksņu starpsienas.						

5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

5.1. VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta tirgus vērtība uz 2026. gada 28. jūliju.

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

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

Termins „**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./

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, dzīvokļa atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir **esošā izmantošana – palīgtelpa (šķūnis)**.

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 nodrošinātu objektīvu un pamatotu nekustamā īpašuma vērtējumu, vērtētājs ir veicis padziļinātu aktuālās tirgus situācijas izpēti, analizējot nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendences un to saistību ar ģeopolitisko situāciju, makroekonomiskajiem un mikroekonomiskajiem rādītājiem, tautsaimniecības cikliskumu, kā arī monetārās politikas izmaiņām eirozonā.

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.

Komerציāla rakstura nekustamo īpašumu tirgus ir neviendabīgs, un pieprasījumu šajā segmentā būtiski ietekmē īpašuma atrašanās vieta, telpu izmantošanas veids, funkcionālā piemērotība, tehniskais stāvoklis, piekļūšanas iespējas un inženierkomunikāciju nodrošinājums. Tirgus attīstību ietekmē arī vispārējā ekonomiskā aktivitāte, finansējuma pieejamība un izmaksas, ģeopolitiskie riski, kā arī būvniecības un remonta izmaksas. Ārpus Rīgas un tās tuvākās apkārtnes komercīpašumu tirgus aktivitāte kopumā ir ierobežotāka, savukārt Jelgavā pieprasījums galvenokārt koncentrējas uz praktiski izmantojamām un konkrētai saimnieciskajai darbībai piemērotām telpām. Nestandarta vai šauri izmantojamu objektu realizācijas periods var būt ilgāks, un to cenu līmeni lielā mērā nosaka konkrētā pircēja vajadzības un iespējas telpas pielāgot paredzētajai izmantošanai.

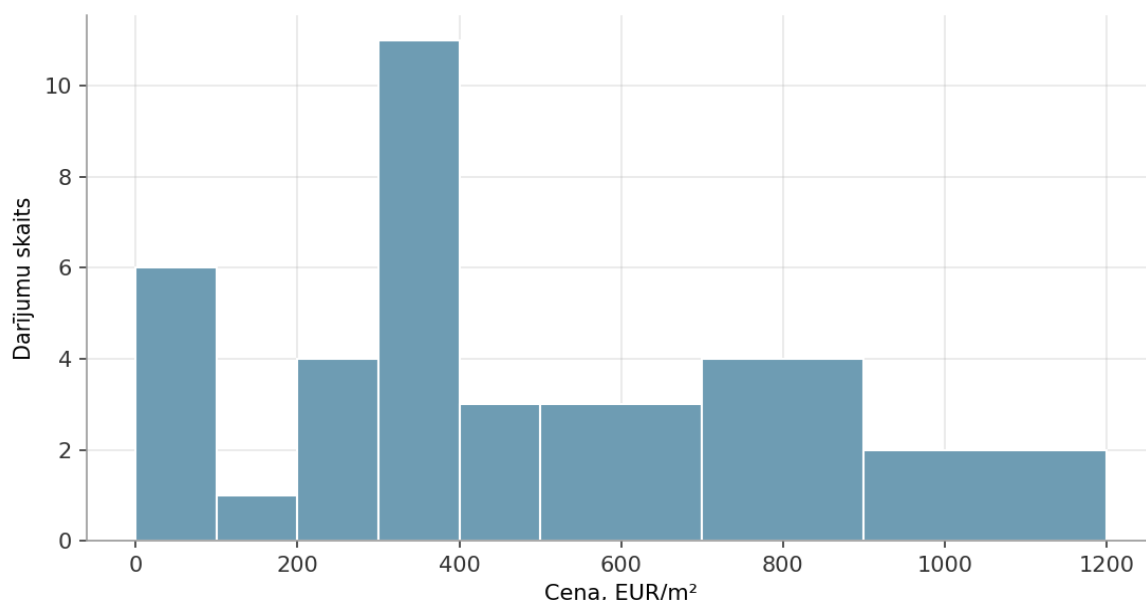
Saskaņā ar SIA "Lursoft IT" apkopotajiem Valsts zemes dienesta publiskotajiem datiem, 2026. gada pirmajā pusgadā Jelgavā reģistrēti 469 nekustamā īpašuma darījumi, ierindojoš Jelgavu desmitajā vietā starp Latvijas pašvaldībām pēc darījumu skaita. Nekustamā īpašuma darījumu vidējā summa Jelgavā šajā periodā 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 %.

Jelgavas nedzīvojamo telpu tirgū ietilpst savstarpēji būtiski atšķirīgi īpašumi – biroju un tirdzniecības telpas pilsētas centrālajā daļā, ražošanas un noliktavu telpas, garāžas, pagrabi, šķūņi un citas palīgtelpas. Atšķirīgais izmantošanas veids, novietojums ēkā, labiekārtojuma līmenis un tehniskais stāvoklis nosaka plašu darījumu cenu diapazonu, tādēļ kopējie vidējie tirgus rādītāji ne vienmēr tieši raksturo konkrēta objekta iespējamo cenu. Augstāks cenu līmenis parasti raksturo labā tehniskā stāvoklī esošām biroju un tirdzniecības telpām ar ērtu piekļūšanu, atsevišķu ieeju, komunikācijām un labu redzamību. Savukārt zemāko cenu segmentu galvenokārt veido garāžas, pagrabi, noliktavas un citas palīgtelpas ar ierobežotu funkcionālo izmantošanu.

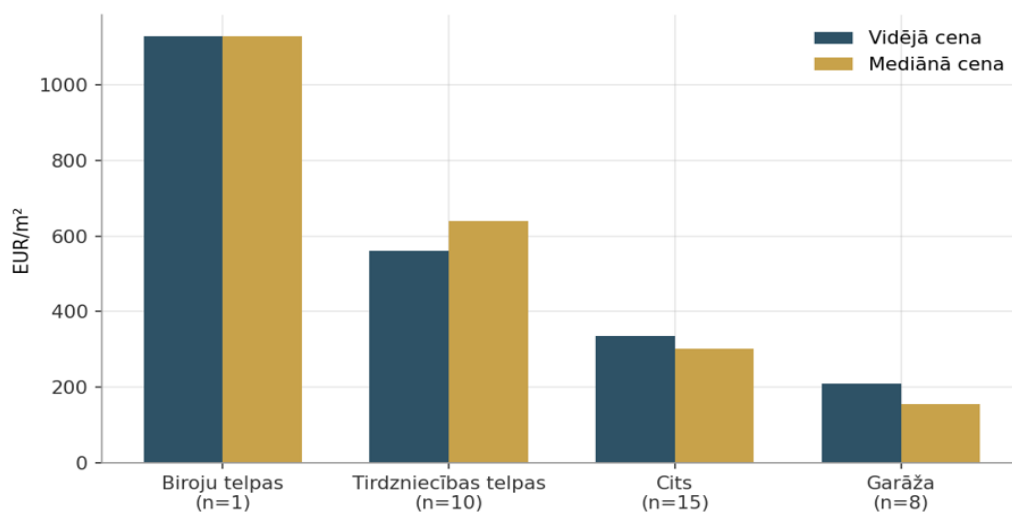
Izvērtējot Jelgavas pilsētā reģistrētos nedzīvojamo telpu pārdošanas darījumus laikposmā no 2024. gada 9. augusta līdz 2026. gada 2. jūnijam, tika konstatēti 36 darījumi. Turpmākajā analizē izmantoti 34 darījumi, neiekļaujot divus darījumus par 10 EUR, jo tie pēc cenas nav uzskatāmi par konkrētā tirgus segmenta cenu līmeni raksturojošiem. Analizētajā kopā darījumu cenas bija robežās no 51 līdz 1 129 EUR/m², vidējai cenai sasniedzot 395 EUR/m², bet mediānai – 310 EUR/m². Plašā cenu izkliede apliecina segmenta nevienmērīgumu. Biroju un tirdzniecības telpu cenas lielākoties bija augstākas, savukārt funkcionāli vērtējamajam objektam tuvāko garāžu un kategorijā "Cits" ietvertu palīgtelpu cenas bija ievērojami zemākas. Garāžu grupā konstatētais cenu diapazons bija no 51 līdz 637 EUR/m², mediānai veidojot 155 EUR/m², bet kategorijā "Cits" – no 82 līdz 602 EUR/m², mediānai sasniedzot 303 EUR/m².

Nedzīvojamo telpu darījumu sadalījums pēc cenas par m²



Vērtējamais objekts ir šķūņa tipa nedzīvojamās telpas ēkas otrajā stāvā, kuru tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts un griestu augstums ir aptuveni 2,1 m. Šāds griestu augstums, atrašanās otrajā stāvā un ierobežota piekļūšana samazina telpu funkcionālo lietderību, un iespējamo izmantošanas veidu loku. Potenciālajam pircējam jāreķinās arī ar telpu remonta vai pārbūves izdevumiem, kas negatīvi ietekmē pieprasījumu, realizācijas iespējas un cenu. Analizētajā darījumu kopā netika konstatēti darījumi ar telpām, kas pilnībā atbilstu vērtējamā objekta raksturlielumu kopumam – šķūņa izmantošanai, sliktam tehniskajam stāvoklim, pazeminātam griestu augstumam un novietojumam ēkas otrajā stāvā. Tādēļ biroju un tirdzniecības telpu darījumi nav uzskatāmi par tieši salīdzināmiem.

Vidējā un mediānā cena par m² sadalījumā pēc telpu izmantošanas veida



Kopumā secināms, ka vērtējamais objekts attiecināms uz Jelgavas nedzīvojamo telpu tirgus zemāko cenu un ierobežotas likviditātes segmentu. Tā tirgus vērtību galvenokārt ietekmē nevis telpu platība, bet faktiskā lietderība, tehniskais stāvoklis, piekļūšanas iespējas, nepieciešamo ieguldījumu apmērs un ierobežotās alternatīvas izmantošanas iespējas.

5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie faktori:

- novietojums Jelgavas pilsētā;
- īpašumam ir atsevišķa ieeja.

Negatīvie faktori:

- garāžas ēka nav renovēta;
- jumta un pārsegumu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs;
- zemes gabals nav īpašuma sastāvā;
- griestu augstums ir 2.1m;
- īpašums atrodas iekšpagalmā;
- piekļūšanai paredzēto ārējo kāpņu konstruktīvais risinājums nav pietiekami funkcionāls.

5.5. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i., izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

➤ Ienākumu pieeja	Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu. Pieejas būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību. Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo līdzīga rakstura nekustamie īpašumi pārsvarā tiek iegādāti personiskai lietošanai. Šāda veida telpu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, un pieejamā informācija par nomas maksām ir ierobežota.
➤ Izmaksu pieeja	Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku. Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo vērtējamais objekts atrodas vecā, nolietotā ēkā un tā būvniecības izmaksas neatspoguļotu objekta faktisko tirgus vērtību.
➤ Tirgus pieeja	Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma pārdošanas-piedāvājuma informācija. Pārdotie un/vai piedāvājuma īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi. Mūsu gadījumā tiek izmantota, lai noteiktu objekta tirgus vērtību, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem. Vadoties no objekta atrašanās vietas, objekta rakstura un tirgus konjunktūras, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

5.6. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANU AR TIRGUS (SALĪDZINĀŠANAS) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips ir šāds: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā izmaksātu kvalitātes un lietderības ziņā līdzvērtīga īpašuma iegāde. Šīs pieejas pamatā ir nesen notikušu līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu cenu analīze. Ja darījumu skaits ir ierobežots, papildus var analizēt arī tirgū piedāvātos līdzīga rakstura īpašumus. Atlasītie īpašumi tiek salīdzināti ar vērtējamo objektu, veicot pārdošanas vai piedāvājuma cenu korekcijas atbilstoši vērtību ietekmējošo faktoru atšķirībām.

Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta, koriģējot salīdzināmo īpašumu pārdošanas vai piedāvājuma cenu par telpu platības 1 m². Iegūtās koriģētās cenas sniedz pamatojumu vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai. Salīdzināmie īpašumi izvēlēti, ņemot vērā to izmantošanas veidu, platību, tehnisko stāvokli, novietojumu un citus pieejamos raksturlielumus.

Korekcijas atspoguļo salīdzināmo īpašumu un vērtējamā objekta atšķirību iespējamo ietekmi uz tirgus vērtību. Ja salīdzināmais īpašums kāda būtiska raksturlieluma ziņā ir pārāks par vērtējamo objektu, tā cenai tiek piemērota negatīva korekcija. Savukārt, ja salīdzināmais īpašums ir sliktāks par vērtējamo objektu, tā cenai tiek piemērota pozitīva korekcija.

Galvenie vērtību ietekmējošie faktori, par kuriem nepieciešamības gadījumā tiek veiktas korekcijas, ir darījuma apstākļi, tirgus apstākļu izmaiņas, novietojums, telpu platība, tehniskais stāvoklis, atrašanās vieta ēkā, griestu augstums, inženierkomunikāciju nodrošinājums, īpašuma tiesību forma un apgrūtinājumi. Aprēķinos var tikt ņemti vērā arī citi konkrētā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji kā salīdzināmos objektus izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīga rakstura nedzīvojamām telpām, aprēķinos piemērojot attiecīgas korekcijas.

Salīdzināmie īpašumi

OBJEKTS Nr. 1

Nekustamais īpašums Rīgas ielā 2–15, Baložos, Ķekavas novadā, kadastra Nr. 8007 900 2305. Īpašuma sastāvā ietilpst pagraba telpas ar kopējo platību 94,1 m² un zemes domājamās daļas. Telpu griestu augstums ir 2,15 m. Ķieģeļu mūra ēka, kurā atrodas telpas, uzbūvēta 1953. gadā. Telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Īpašums pārdots 2025. gada martā par 6 000 EUR jeb 64 EUR/m².

OBJEKTS Nr. 2

Nekustamais īpašums Lielā iela 4 - 24N, Liepājā, kadastra Nr. 1700 903 1613. Īpašuma sastāvā ietilpst pagraba telpas ar kopējo platību 75,6 m² un zemes domājamās daļas. Telpu griestu augstums ir 2,2 m. Ķieģeļu mūra ēka, kurā atrodas telpas, uzbūvēta 1909. gadā. Telpu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Īpašums pārdots 2026. gada oktobrī par 5 000 EUR jeb 66 EUR/m².

OBJEKTS Nr. 3

Nekustamais īpašums Smilšu ielā 38B–45, Tukumā, Tukuma novadā, kadastra Nr. 9001 900 6698. Īpašuma sastāvā ietilpst pagraba telpas ar kopējo platību 47,7 m²; zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā neietilpst. Telpu griestu augstums ir no 2,25 līdz 2,45 m. Ķieģeļu mūra ēka, kurā atrodas telpas, uzbūvēta 1990. gadā. Telpu tehniskais stāvoklis vērtējams, kā daļēji apmierinošs. Īpašums pārdots 2026. gada aprīlī par 2 000 EUR jeb 42 EUR/m².

OBJEKTS Nr. 4

Nekustamais īpašums Jelgavas ielā 21–50A, Saldū, Saldus novadā, kadastra Nr. 8401 900 0715. Īpašuma sastāvā ietilpst pagraba telpas ar kopējo platību 69,9 m²; zemes domājamās daļas īpašuma sastāvā neietilpst. Telpu griestu augstums ir 2,4 m. Ķieģeļu mūra ēka, kurā atrodas telpas, uzbūvēta 1970. gadā. Telpu tehniskais stāvoklis vērtējams, kā daļēji apmierinošs. Īpašums pārdots 2025. gada janvārī par 3 000 EUR jeb 43 EUR/m².

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas 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..

Aprēķina gaita attēlota tabulā:

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3		Īpašums Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	6,000		5,000		2,000		3,000	
Pārdošanas/piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1.00		1.00		1.00		1.00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1.00		1.00		1.00		1.00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	6,000		5,000		2,000		3,000	
Telpu platība, m²	94.1		75.6		47.7		69.9	
Telpu kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	63.76		66.14		41.93		42.92	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0.00	-5%	-3.31	0%	0.00	0%	0.00
Telpu platība	0%	0.00	0%	0.00	-10%	-4.19	-5%	-2.15
Ēkas un kāpņu telpu tehniskais stāvoklis	-10%	-6.38	-10%	-6.61	-10%	-4.19	-10%	-4.29
Telpu tehniskais stāvoklis	-10%	-6.38	-5%	-3.31	0%	0.00	0%	0.00
Telpu plānojums un griestu augstums	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-2.10	-5%	-2.15
Atrašanās vieta mājā	5%	3.19	5%	3.31	5%	2.10	5%	2.15
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0.00	-10%	-6.61	-10%	-4.19	-10%	-4.29
Zeme īpašumā	-5%	-3.19	-5%	-3.31	0%	0.00	0%	0.00
Ārtelpas	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Apgrūtinājumi/domajamās daļas	-5%	-3.19	-5%	-3.31	-5%	-2.10	-5%	-2.15
Telpas kopējās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	47.82		42.99		27.25		30.04	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	37.03							
Telpu platība, m²	81.2							
Telpu tirgus vērtība, EUR	3,007							
Telpu tirgus vērtība, noapaļota, EUR	3,000							

6. SLĒDZIENS

Atbilstoši tirgus vērtības definīcijai, šajā vērtējuma pārskatā sniegtajai informācijai, kā arī pamatojoties uz vērtētāja profesionālajām zināšanām, pieredzi un veikto aprēķinu rezultātiem, vērtējamā objekta — neapdzīvojamās telpas (šķūņa) ar kopējo platību 81,2 m² (telpu grupas kadastra apzīmējums 0900 003 0327 001 013), kas veido 29/100 domājamās daļas no garāžu ēkas (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 0900 503 0327, būves kadastra apzīmējums 0900 003 0327 001), — tirgus vērtība 2026. gada 28. jūlijā ir:

EUR 3 000
(trīs tūkstoši eiro).

Es, zemāk parakstījusies, 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 apskate 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. Nepastāv trešo personu prasījumi un nav noteikti atsavināšanas aizliegumi un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū.
- Novērtējumā izmantotā informācija 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 norādīts vērtēšanas uzdevumā 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.