

**Dzīvokļa Jelgavā,
6.līnijā 72 – 23
(kadastra Nr.0900 902 8549)
novērtējums**



2024.gada jūnijs

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2024. gada 5.jūnijā

Par dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2024. gada 1.jūnijā tika veikta divistabu dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549, ar kopējo platību 61,2 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 612/9225 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 030 0018 003) un būves (kadastra apz.0900 030 0018 004) pašreizējās tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus pieeju.

Apkopojot visus izklāstītos faktus, apsvērumus un aprēķinu rezultātus, vērtējamā dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2024. gada 1.jūnijā aprēķināta **8 700 EUR** (Astoņi tūkstoši septiņi simti euro).

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

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

Pateicos par sadarbību. Ja arī turpmāk ar savām zināšanām un pieredzi varu būt Jums noderīgs, lūdzu, zvaniet, tālrunis – 26528069.

Ar cieņu,
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs
(sertifikāts Nr.88)

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārējās ziņas par vērtējamo īpašumu	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	6.lpp.
3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	7.lpp.
3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids	8.lpp.
3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	8.lpp.
3.5. Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķins	9.lpp.
4. Kopsavilkums	11.lpp.
Fotoattēli	12.lpp.

Pielikums

- 1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka
- 2.pielikums – informācija no inventarizācijas lietas
- 3.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas

1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 612/9225 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 030 0018 003) un būves (kadastra apz.0900 030 0018 004).
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2024. gada 1.jūnijs
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 61,2 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.5788 – 23.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2024. gada 1. jūnijā. 2. Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. 3. Informācija no inventarizācijas lietas. 4. Informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas.

2. Īpašuma raksturojums

2.1. Atrašanās vieta

Ēka, kurā izvietots vērtējamais īpašums, atrodas Jelgavas pilsētas rietumu daļā, Bemberu apkaimē, pie 6.līnijas un Meldru ceļa krustojuma. Tuvākajā apkārtnē gar ceļiem un ielām individuālās apbūves teritorijas, sadalīti individuālās apbūves zemes gabali un neapgūtas pilsētas zemes. Netālu Svētes upe un Bemberu dīķis, visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas pilsētas centra virzienā. Netālu pilsētas sabiedriskā transporta galapunkts Bemberi. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša, vājš infrastruktūras nodrošinājums.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1959.gadā celtas 3.stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājas 3-stāvā. Ēka kopmītņu tipa, ar gaiteni pa vidu un dzīvokļiem uz katru pusi.

Ēkas sienas ķieģeļu mūra. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli apmierinošā stāvoklī.

Māja orientēta ziemeļrietumu virzienā, paralēli 6.līnijai, nedaudz atvērta no ielas. Piekļūšana laba pa 6.līniju. 6.līnija ar asfalta segumu, no netālu esošā autobusa galapunkta ar

grants segumu, Meldru ceļš bez seguma. Pie mājas un pagalmā ir auto novietošanas iespējas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 3.stāvā, ir stūra. Dzīvokļa logi orientēti ziemeļaustrumu virzienā, ar skatu uz pagalmu. Teritorijas ap māju nav nožogota.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolieņusies, grīdas dēļu un betona, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis koplietošanas telpās metāla, ir koda atslēga, logi stikla pakešu, PVC vērtēs.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no divām dzīvojamajām istabām un virtuves.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, lokālā aukstā ūdens apgāde un lokālā kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir centralizēta elektroapgāde, apkure malkas, krāsnis dzīvojamajā istabā un plīts ar sildmūri virtuvē. Plīts demontēta. Tualete koplietošanas telpās, sausā. Ūdens apgādes un kanalizācijas nav.

Dzīvokļa kopējā platība 61,2 m².

Zemesgabala daļa nav īpašuma sastāvā.

Situācija īpašumā 2024. gada 1.jūnijā

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīdas dēļu un noklātas ar linoleju, sienas noklātas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logi vecie, dubultā stiklojuma, koka vērtēs, durvis koka. Dzīvoklī divas ieejas. Ieejas durvis koka.

Dzīvokļa apdare nolieņusies, plīts virtuvē demontēta, komunikācijas nolieņusies, logi sliktā stāvoklī, ieejas durvis dzīvoklī koka, vecas, sliktā stāvoklī (skatīt fotopielikumu).

Īpašuma sastāvā ir domājamā daļā no šķūņa (kadastra apz.0900 030 0018 004). Sienas koka. Tehniskais stāvoklis sliktš.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

Vērtējumā tiek aprēķināta dzīvokļa pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Jelgavas pilsētā 2024.gada sākumā un pirmajā pusē.

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

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

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

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojušo lielumu "1,0", iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cenu koriģējošo koeficientu k :

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m^2 cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m^2 cenu ievērtējot koriģējošos faktorus.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība $61,2 \text{ m}^2$.

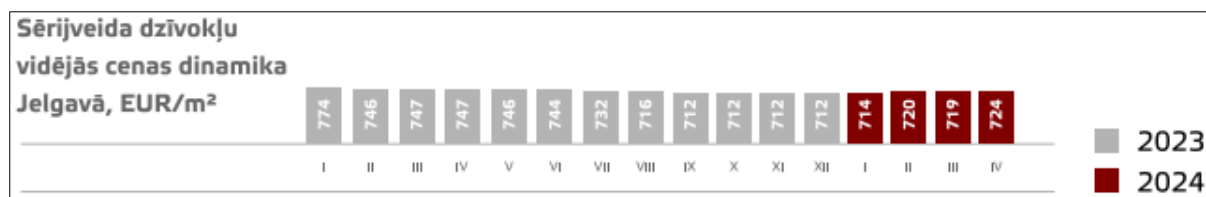
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

3.2. Dzīvokļu tirgus situācijas analīze

Pēdējos gados Latvijā nekustamā īpašuma tirgus atsevišķos sektoros bija vērojams aktivizācijas pieaugums. Potenciālo pircēju aktivitāte salīdzinoši augsta, tomēr kredītu saņemšanas iespējas ierobežotas, vidēji prasītās cenas augstas, bet nekustamā īpašuma reālo darījumu cenas zemākas kā tās sākotnēji tiek prasītas. Aktivitātes pieaugums nekustamā īpašuma tirgū galvenokārt vērojams galvaspilsētā, Jūrmalā, novados pie jūras un lielākajās pilsētās, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Interese par nekustamā īpašumu iegādi galvenokārt vērojama pilsētā un tai pieguļošo pagastu centros, pamatā attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem par saprātīgu cenu. No pilsētas attālinātos pagastos tirgus aktivitāte joprojām zema. Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami kapitālieguldījumi, pieprasījums mazāks. Bieži vien piedāvājumā esošo īpašumu prasīto cenu ir ļoti augsts un īpašumi tiek piedāvāti ilgstoši.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu darījumu firmu "Latio" un "Arco Real Estate" dzīvokļu tirgus analīzi un interneta portālos publicēto informāciju, sērijveida dzīvokļu vidējās cenas Jelgavā 2024. gada aprīlī palielinājās par $\sim 0,7 \%$, līdz $\sim 724 \text{ EUR/m}^2$ līmenim. Analizējot dzīvokļu tirgus cenu apskatus, var secināt, ka kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir pieaugušas par $\sim 2 \%$. Pēdējā pusgada laikā dzīvokļu vidējās cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.



Avots: ARCO REAL ESTATE

Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazina savu atbalstu ekonomikai. Viens no atbalsta mazināšanas instrumentiem ir ECB pārziņā esošo procentu likmju paaugstināšana. Kopš 2022.gada 21.jūlija ECB ir cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem, tādējādi izbeidzot negatīvo procentlikmju periodu. Kopumā ar pieaugošajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzē" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Jelgavas pilsētā un pilsētā pieguļošo pagastu apdzīvotās vietās pie pilsētas robežas divstābu un trīsstābu dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara ķieģeļu mūra divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējo pāris gadu laikā, pārdoti robežās no 200 līdz 250 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 300 līdz 400 EUR/m² un vairāk, atkarībā no atrašanās vietas, mājas kvalitātes, dzīvokļa platības, kvalitātes, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Līdzvērtīgi dzīvokļi šobrīd pārdošanai netiek piedāvāti. Kopumā pārdošanas iespējas, ņemot vērā augsto prasīto cenu līmeni, pašlaik ir visai apšaubāmas. Dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgstoši, pašlaik vērojama prasīto cenu samazināšana, lai varētu notikt darījums.

Izvēloties dzīvokli, pircēji lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 (punkti 3.12.4. - 3.12.6.) īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un vērtēšanas Objekta raksturu, secinām, ka vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids, ar ko pamatoti turpmākie aprēķini saglabājams paredzētais – vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētā attālināti no centra (-).
2. Māja ķieģeļu mūra (+).
3. Dzīvoklis izvietots mājas trešajā stāvā, ir stūra (-).
4. Optimāla dzīvokļa platība (+).
5. Dzīvokļa apdare nolietojusies (-).
6. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure, nav ūdens un kanalizācijas (-).
7. Tualete koplietošanas telpās (-).

8. Plīts virtuvē demontēta (-).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (-).
11. Zemes daļa nav īpašuma sastāvā (-).

3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

Precīzas informācijas par pārdotajiem dzīvokļiem iegūšana ir problemātiska. Daudzi pirkšanas – pārdošanas darījumi ilgstoši netiek reģistrēti zemesgrāmatā. Bez tam nereti, lai izvairītos no nodokļu maksāšanas, īpašumu pārdošanas cenas zemesgrāmatā tiek uzrādītas samazinātas, bet patiesā informācija tiek formulēta kā konfidenciāla.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 61,2 m².

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

- 6.līnija 74-4 (kad.nr.0900 902 2467) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1957.gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 42,0 m² (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, malkas apkure, tualete dzīvoklī, ūdens un kanalizācijas nav, pārdots 2021.gada martā, darījuma summa 10 000 EUR, jeb 238,1 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 42,0 m²,



- Tetelē, Progresā ielā 4 - 5 (kad.nr.5444 900 1018) pārdots 3-istabas dzīvoklis 1953.gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 68,8 m² (ārtelpas 2,7 m²) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, daļa pakešu logi, malkas apkure, tualete un vanna dzīvoklī, pārdots 2022.gada augustā, darījuma summa 15 400 EUR, jeb 233 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 66,1 m², bez ārtelpu platības,



- Cenās, Vētras 3 (kad.nr.5444 900 0141) pārdots 2-istabu dzīvoklis 1970.gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 42,3 m² (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, malkas apkure, vannas istaba un tualete dzīvoklī, pārdots 2023.gada septembrī, darījuma summa 10 000 EUR, jeb 236,4 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 56,1 m².



- 6.līnija 74-6 (kad.nr.0900 902 8801) pārdots 3-istabu dzīvoklis 1957.gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 56,1 m² (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa nav īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, malkas apkure, tualete sausā, dzīvoklī, ūdens un kanalizācijas nav, dzīvoklī pakešu logi, jaunas krāsnis un plīts, jauna elektroinstalācija, pārdots 2023.gada oktobrī, darījuma summa 15 000 EUR, jeb 267,4 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību 56,1 m².



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4				
Salīdzināmais nekustamais īpašums	6.līnija 72-23	6.līnija 74-4	Tetele, Progres iela 4-5	Cenās, Vētras 3	6.līnija 74-6				
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	03.2021.	08.2022.	09.2023.	10.2023.				
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	10 000	15 400	10 000	15 000				
Dzīvokļa platība bez ārtelpām, m²	61,20	42,0	66,1	42,3	56,1				
Ārtelpas	nav	nav	2,7	42,3	56,1				
Zemes daļa īpašuma sastāvā	nav	nav	ir	ir	nav				
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m²		238,1	233,0	236,4	267,4				
Korekcijas par dzīvokļa tehnisko stāvokli, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-23,81	-10%	-23,30	-10%	-23,64	-20%	-53,48
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Darījuma laiks, tirgus situācija		-5%	-11,90	-5%	-11,65	-5%	-11,82	-5%	-13,37
Kopējā korekcija		-15%	-35,71	-15%	-34,95	-15%	-35,46	-25%	-66,84
Atbilstoši tehnisko stāvoklim, darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		202,4		198,0		200,9		200,5	

Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Atrašanās vieta		0%	0,00	0%	0,00	-5%	-10,05	0%	0,00
- novietojums pilsētā nu apkaimē		0%	0,00	0%	0,00	-5%	-10,05	0%	0,00
- novietojums kvartālā, apkārtējā vide		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa platība		-10%	-20,24	0%	0,00	-10%	-20,09	-5%	-10,03
Ēkas kvalitāte		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0,00	0%	0,00	-5%	-10,05	0%	0,00
Izvietojums mājā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0,00	-2%	-3,96	0%	0,00	0%	0,00
Labiekārtojums		-10%	-20,24	-20%	-39,61	-20%	-40,19	-20%	-40,11
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	-5%	-9,90	-5%	-10,05	0%	0,00
Kopējā korekcija		-20%	-40,48	-27%	-53,47	-45%	-90,43	-25%	-50,13
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģēta vērtība, EUR		161,9		144,6		110,5		150,4	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	142								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		8 700							

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 142 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 61,2 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 8 700 EUR.

Vērtēšanas brīdī, nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgi dzīvokļi, līdzvērtīgās dzīvojamajās mājās, Jelgavas pilsētā pārdošanai netiek piedāvāti.

4. Kopsavilkums

Apkopojot visus izklāstītos faktus, apsvērumus un aprēķinu rezultātus, vērtējamā dzīvokļa Jelgavā, 6.līnijā 72 – 23, kadastra Nr.0900 902 8549, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2024. gada 1.jūnijā aprēķināta **8 700 EUR** (Astoņi tūkstoši septiņi simti euro).

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

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

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un pārliedību:

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

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

Girts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju un teritoriju

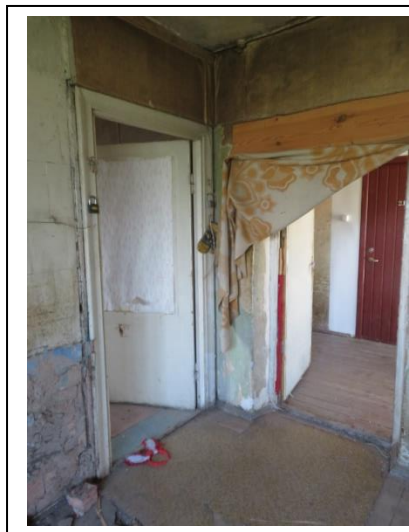


Šķūnis



Dzīvokļa telpu iekšskati





Ieeja dzīvoklī



Koplietošanas telpas



Ieeja koplietošanas telpās

