

**Dzīvokļa Jelgavā,
Kārļa ielā 2 – 1
(kadastra Nr.0900 902 8595)
novērtējums**



2025.gada janvāris

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2025. gada 27.janvārī

Par dzīvokļa Jelgavā, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2025. gada 18.janvārī tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595, ar kopējo platību 23,6 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 236/3688 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 005 0081 001), būves (kadastra apz.0900 005 0081 002), būves (kadastra apz.0900 005 0081 003), būves (kadastra apz.0900 005 0081 004) un zemes (kadastra apz.0900 005 0081) 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, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 18.janvārī aprēķināta **2 800 EUR** (Divi tūkstoši astoņi simti euro).

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

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

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

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

Ģirts Kļaviņš

Saturs

1. Vispārējās ziņas par vērtējamo īpašumu	4.lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5.lpp.
2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis	6.lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	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	9.lpp.
3.5. Īpašuma pašreizējās tirgus vērtības aprēķins	9.lpp.
4. Kopsavilkums	12.lpp.
Fotoattēli	13.lpp.
Pielikums	
1.pielikums – zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka	
2.pielikums – informācija no inventarizācijas lietas	

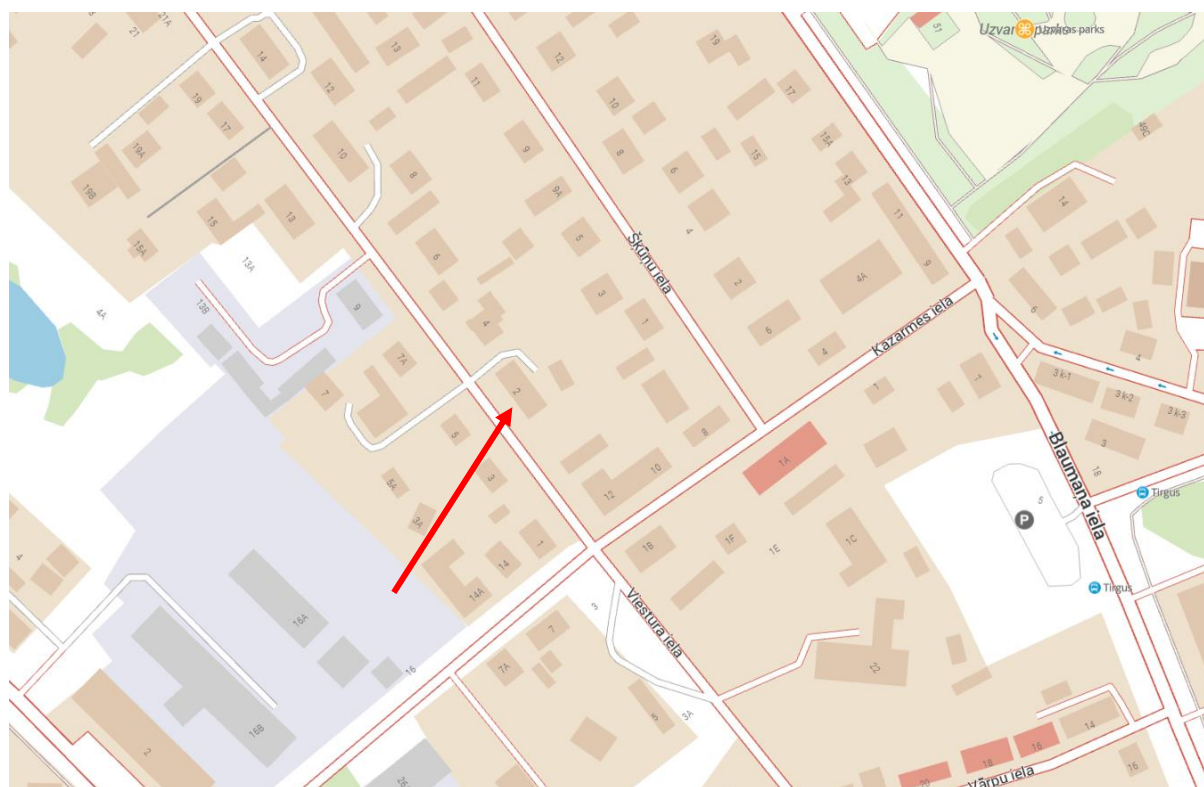
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 236/3688 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 005 0081 001), būves (kadastra apz.0900 005 0081 002), būves (kadastra apz.0900 005 0081 003), būves (kadastra apz.0900 005 0081 004) un zemes (kadastra apz.0900 005 0081)
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2025. gada 18.janvāris
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 23,6 m ² .
Īpašumtiesības	<p>Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai.</p> <p>Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļjums Nr.1375 – 1.</p> <p>Zemesgrāmatā nav reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu.</p>
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots. Dzīvoklis piedrazots. Kaudzes ar atkritumiem.
Specifiskie nosacījumi	<p>Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2025. gada 18.janvārī. 2. Zemesgrāmatas nodaļjuma 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 centrālajai daļai pieguļošā teritorijā pie Kārļa ielas, netālu no krustojuma ar Kazarmes ielu, kvartālā ko norobežo Kārļa, Liepu, Šķūņu un Kazarmes ielas. Tuvākajā apkārtnē pamatā individuālās apbūves teritorijas un mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Netālu Uzvaras parks, skola un bērnudārzs, visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē un pilsētas centra virzienā. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas blakus, uz Blaumaņa ielas. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1930.gadā celtas 2.stāvu koka daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājās 1-stāvā.

Ēkas sienas koka. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas vizuāli daļēji apmierinošā stāvoklī.

Māja izvietota pie Kārļa ielas, netālu no krustojuma ar Kazarmes ielu.

Pieklūšana laba. Iebrauktuve pagalmā no Kārļa ielas. Kārļa iela ar grants segumu. Teritorija nav slēdzama. Pie mājas, pagalmā, ir auto

novietošanas iespējas. Pagalma teritorija nav labiekārtota, daļēji nožogota (robežas ar pieguļošajiem īpašumiem), daļa bez nožogojuma.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 1.stāvā, nav stūra. Māja orientēta ziemeļrietumu virzienā, paralēli Kārļa ielai. Dzīvokļa logi orientēti dienvidrietumu virzienā, ar skatu uz Kārļa ielu.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Koplietošanas telpu apdare nolietajusies, grīdas koka, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka, apšūtas ar metālu. Koplietošanas telpas sliktā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas ar virtuves, kas vienlaicīgi ir ieejas mezglis dzīvoklī.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir pieejama centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas, plīts virtuvē ar mūrīti. Dzīvoklis piedrazots. Kaudzes ar atkritumiem. Plīts virtuvē zem atkritumu kaudzes, informācijas par tās stāvokli nav. Tualete laukā, pagalmā.

Situācija īpašumā 2025. gada 18.janvārī

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Grīdas dēļu, sienas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logi stikla pakešu, PVC vērtņēs, ieejas durvis dzīvoklī koka.

Dzīvokļa apdare ievērojami nolietajusies. Santehnika nolietajusies. Viens logs izsists, ieejas durvis nav slēdzamas, salauztas, telpas piedrazots, kaudzes ar atkritumiem, plīts virtuvē zem atkritumu kaudzes, informācijas par tās stāvokli nav (skatīt fotopielikumu).

Dzīvoklis bez ieguldījumu veikšanas dzīvošanai nav izmantojams.

Dzīvokļa kopējā platība 23,6 m². Griestu augstums 2.5 m. Ārtelpu nav.

Zemes daļa ir īpašuma sastāvā.

Pie dzīvokļa īpašuma piederošās 236/3688 kopīpašuma domājamās daļas no būves

- būves (kadastra apz.0900 005 0081 002), sliktā stāvoklī esošs koka šķūnis,
- būves (kadastra apz.0900 005 0081 003), sliktā stāvoklī esošs koka šķūnis,
- būves (kadastra apz.0900 005 0081 004), sliktā stāvoklī esošs koka šķūnis.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

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

atbilstoša mārketinga; pie tam, tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Vērtējumā tiek aprēķināta dzīvokļa pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Jelgavas pilsētā 2024.gada beigās un 2025.gada sākumā.

Ņemot 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 m² cenu koriģējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot koriģējošos faktoros.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 23,6 m².

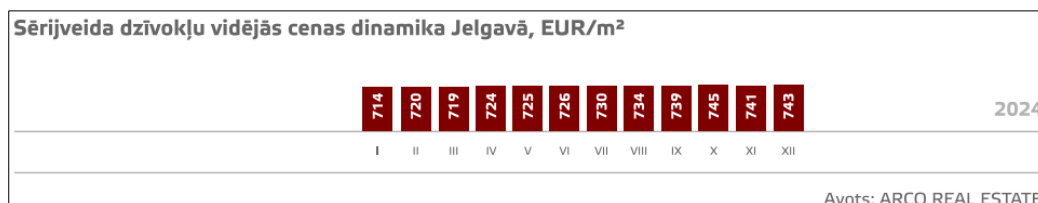
Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav aprūtināts ar tādām saistībām, kas ietekmētu īpašuma vērtību, īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

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 decembrī palielinājās par ~ 0,3 %, līdz ~ 740 - 745 EUR/m² līmenim. Analizējot dzīvokļu tirgus cenu apskatus, var secināt, ka kopš 2024. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir pieaugušas par ~ 4 %. Pēdējā gada laikā dzīvokļu vidējās cenas praktiski nemainās, ir vērojamas nelielas svārstības.



Lai ierobežotu rekordaugsto inflāciju eirozonā un mazinātu ilgstoši augstas inflācijas riskus ekonomikai, Eiropas Centrālā banka mazināja savu atbalstu ekonomikai un kopš 2022.gada 21.jūlija ECB bija cēlusi procentu likmes kopumā par 4,5 procentpunktiem.

2024.gadā ECB trīs reizes ir samazinājusi procentu likmes. Tas nozīmē – Centrālā banka uzskata, ka cīņa ar inflāciju jāsāk piebremzēt. Noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3,25%. Noguldījumu iespējas likme ir procentlikme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,4% un aizdevumu iespējas uz nakti likme – līdz 3,65%, teikts ECB paziņojumā. Jaunās likmes stāsies spēkā 23. oktobrī.

Kopumā ar augstajām mājokļu uzturēšanas, remonta un celtniecības izmaksām, tas mainījis situāciju nekustamo īpašumu tirgū. Īpašumu iegāde paliek pārdomātāka, piedāvājamo objektu skaits palielinājies, potenciālo pircēju skaits samazinājies, vairāki attīstītāji "piebremzēja" projektu gaitu, dažos nekustamā īpašuma segmentos notiek cenu korekcija.

Jelgavas pilsētā kopumā vienistabas dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara koka un koka/mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 150 līdz 220 EUR/m², remontēti, labā stāvoklī esoši dzīvokļi pārdoti robežās no 400 līdz 600 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, mājas kvalitātes, dzīvokļa platības, kvalitātes, komunikāciju nodrošinājuma, labiekārtojuma līmeņa un citiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtēšanas brīdī, nekustamā īpašuma tirgū, līdzvērtīgu dzīvokļu, līdzvērtīgās dzīvojamajās mājās, Jelgavas pilsētā piedāvājums pārdošanai ir neliels. Prasītās cenas par vienistabas un divstāvu dzīvokļiem pirmskara laika vienstāva un divstāvu mūra un koka/mūra dzīvojamajās mājās pašlaik ir robežās no 220 līdz 350 EUR/m² un vairāk, atkarībā no vērtību ietekmējošiem faktoriem. Pārdošanas iespējas, ņemot vērā ļoti augsto prasīto cenu līmeni, pašlaik ir visai apšaubāmas. Dzīvokļi pārdošanai piedāvājas ilgstoši, pašlaik vērojama prasīto cenu samazināšana, lai varētu notikt darījums.

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

3.3. Īpašuma labākais izmantošanas veids

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

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

3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori

1. Atrašanās vieta pilsētā netālu no centra (+).
2. Māja koka, nesošās un norobežojošās konstrukcijas nolietojušās (-).
3. Maza dzīvokļa platība (-).
4. Dzīvokļa apdare sliktā stāvoklī (-).
5. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
6. Tualete laukā (-).
7. Koplietošanas telpas sliktā stāvoklī (+).
8. No dzīvokļa nav izvāktas vecās mantas (-).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

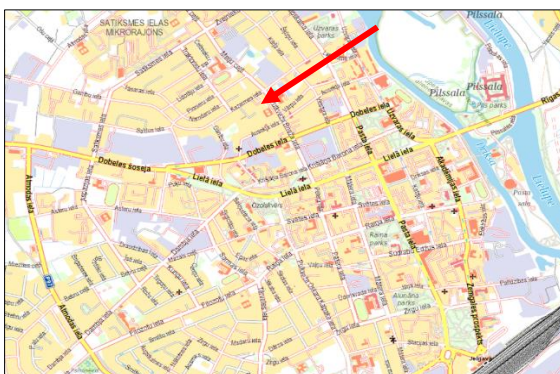
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

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

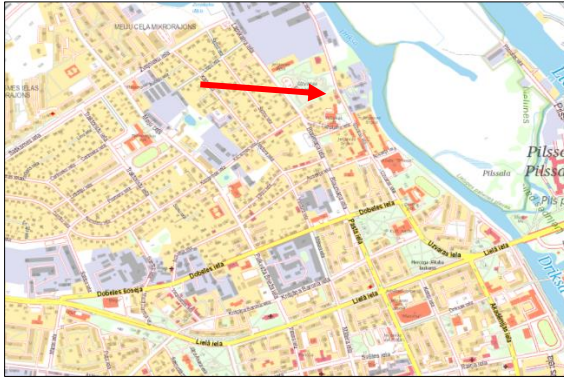
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 23,6 m².

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:

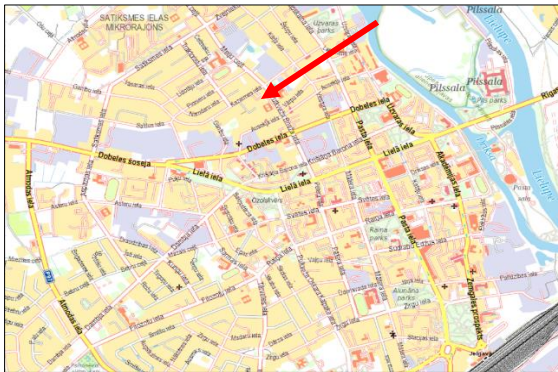
- Pulkveža Brieža ielā 27 - 12 (kad.nr.0900 902 9261) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1911. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 25,2 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, koplietošanas tualete koplietošanas telpās, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 5 000 EUR, jeb 198 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



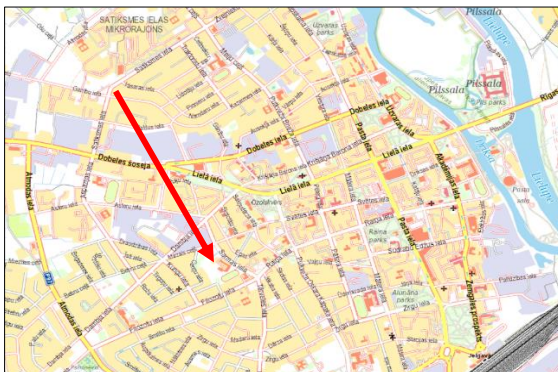
- Uzvaras ielā 49 - 8 (kad.nr.0900 902 8963) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1928. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 28,9 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, sliktā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, koplietošanas tualete koplietošanas telpās, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 4 600 EUR, jeb 159 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Pulkveža Brieža ielā 27 - 13 (kad.nr.0900 902 9262) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1911. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 25,1 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, sliktā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, koplietošanas tualete koplietošanas telpās, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 4 600 EUR, jeb 183 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Tirgoņu ielā 7 – 10 (kad.nr.0900 902 8943) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1910. gadā celtā, 2.stāvu koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 17,8 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis neapmierinošā stāvoklī, piegāzts ar sadzīves atkritumiem, ir centralizēta elektroapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija, malkas apkure, koplietošanas tualete koplietošanas telpās, pārdots 2024.gada janvārī, darījuma summa 3 000 EUR, jeb 169 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Dārza ielā 7 – 13 (kad.nr.0900 902 8942) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1920. gadā celtā, 1.stāva koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 20,7 m², (ārtelpu nav) 2/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklim nepieciešams remonts, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas telpās, no dzīvokļa nav izvāktas vecās mantas, pārdots 2025.gada janvārī, darījuma summa 4 500 EUR, jeb 217 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



Vērtējamo un salīdzināmos objektus raksturojošie lielumi	VO	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4	Salīdzināmais objekts Nr.5					
Salīdzināmais nekustamais īpašums	Kārļa iela 2-1	Pulkveža Brieža iela 27-12	Uzvaras iela 49-8	Pulkveža Brieža iela 27-13	Tirgoņu iela 7-10	Dārza iela 7-13					
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	07.2023.	07.2023.	07.2023.	01.2024.	01.2025.					
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	5,000	4,600	4,600	3,000	4,500					
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	23.60	25.2	28.9	25.1	17.8	20.7					
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir	ir	ir	ir	ir					
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m ²		198.4	159.2	183.3	168.5	217.4					
Korekcijas par darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
<i>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis</i>		-20%	-39.68	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
<i>Darījuma laiks, tirgus situācija</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-20%	-39.68	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR			158.7		159.2		183.3		168.5		217.4
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-10%	-16.85	-10%	-21.74
- <i>novietojums pilsētā</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-8.43	-5%	-10.87
- <i>novietojums kvartālā, apkārtējā vide</i>		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-8.43	-5%	-10.87
Dzīvokļa platība		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-5%	-8.43	0%	0.00
Ēkas kvalitāte		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	-10%	-16.85	0%	0.00
Izvietojums mājā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Plānojums		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Uzlabojumi dzīvoklī (lodž., balkons)		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Labiekārtojums		-20%	-31.75	-20%	-31.83	-20%	-36.65	-20%	-33.71	-20%	-43.48
Zemes daļa īpašumā		0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00	0%	0.00
Dzīvoklis piemēslots		-10%	-15.87	-10%	-15.92	-10%	-18.33	0%	0.00	0%	0.00
Kopējā korekcija		-30%	-47.62	-30%	-47.75	-30%	-54.98	-45%	-75.84	-30%	-65.22
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR			111.1		111.4		128.3		92.7		152.2
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	119										
Īpašuma tirgus vērtība, EUR							2 800				

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 119 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 23,6 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 2 800 EUR.

Vērtējumā analizēts arī vērtēšanas brīdī nekustamā īpašuma tirgū esošais dzīvokļu piedāvājums pirmskara un padomju laikā celtās koka/mūra mājās, ar daļējam ērtībām (izmantota informācija no interneta portāliem www.ss.lv, www.reklama.lv un www.dzivoklis.lv) Jelgavas

pilsētā:

- Uzvaras ielā 49, piedāvā 1-istabas dzīvokli pirmskara laikā celtā koka mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa kopējā platība 15 m², izvietots 1/2 stāvā, dzīvoklim nepieciešams remonts, malkas apkure, tualete koplietošanas telpās, prasītā cena 3 300 EUR, jeb 220 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību,
- Mātera ielā 64, piedāvā 1-istabas dzīvokli pirmskara laikā celtā koka dzīvojamā mājā, dzīvokļa kopējā platība 20 m², izvietots 1/2 stāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, ūdens, kanalizācija dzīvoklī, malkas apkure, duša dzīvoklī, var uztaisīt tualeti, tualete laukā, prasītā cena 6 900 EUR, jeb 345 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību,

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 80 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jābrīdina ar risku, vai īpašums vispār tiks pārdots, vai nāksies samazināt cenu. Prasītās cenas ļoti augstas un dzīvokļi piedāvājumā atrodas ilgstoši. Pēdējā gada laikā vērojama lēna dzīvokļu pārdevumu cenu samazināšanās.

Salīdzinot vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus (atrašanās vieta, dzīvokļa, mājas kvalitāte, platība, stāvs un apkārtējās vides kvalitāte) ar tirgū piedāvāto īpašumu kvalitātes rādītājiem un rēķinoties ar tirgus intensitāti, šī vērtējuma autors uzskata, ka iepriekš aprēķinātā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav pretrunā pašreizējai situācijai līdzīgu īpašumu tirgū Jelgavā.

4. Kopsavilkums

Apkopojot visus izklāstītos faktus, apsvērumus un aprēķinu rezultātus, vērtējamā dzīvokļa Jelgavā, Kārļa ielā 2 – 1, kadastra Nr.0900 902 8595, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2025. gada 18.janvārī aprēķināta **2 800 EUR** (Divi tūkstoši astoņi simti euro).

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

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

Apliecinu, ka, pamatojoties uz savām zināšanām un 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)

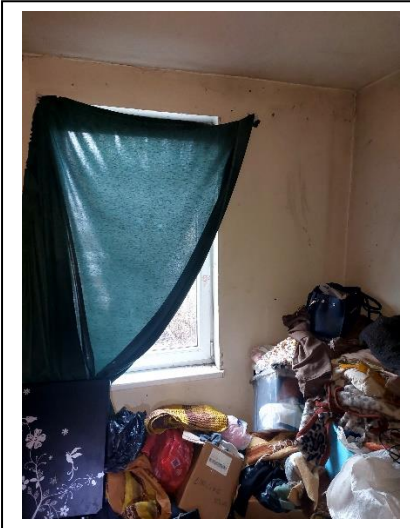
Ģirts Kļaviņš

Skati uz dzīvojamo māju



Dzīvokļa telpu iekšskati

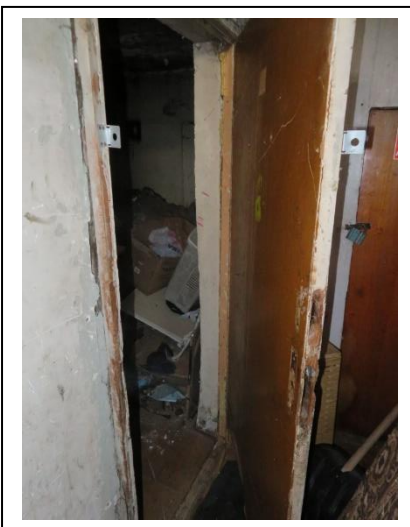
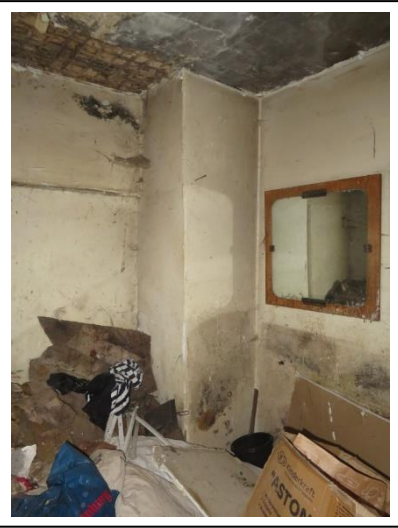




Ieeja dzīvoklī



Ieeja koplietošanas telpās



Palīgēkas un teritorija

