

**Dzīvokļa Jelgavā,
Dobeles šosejā 39 – 8
(kadastra Nr.0900 902 8989)
novērtējums**



2024.gada marts

Jelgavas valstspilsētas pašvaldības Vadībai

2024. gada 14.martā

Par dzīvokļa Jelgavā, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989, tirgus vērtību

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos 2024. gada 2.martā tika veikta vienistabas dzīvokļa Jelgavā, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989, ar kopējo platību 10,9 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošo 109/5573 kopīpašuma domājamo daļu no būves (kadastra apz.0900 003 0251 001), būves (kadastra apz.0900 003 0251 002), būves (kadastra apz.0900 003 0251 003), būves (kadastra apz.0900 003 0251 004) un zemes (kadastra apz. 0900 003 0251) 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, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2024. gada 2.martā aprēķināta **2 500 EUR** (Divi tūkstoši pieci 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. Īpašuma labākais izmantošanas veids	7.lpp.
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	8.lpp.
3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	8.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	
3.pielikums – informācija no VZD Kadastra informācijas sistēmas	

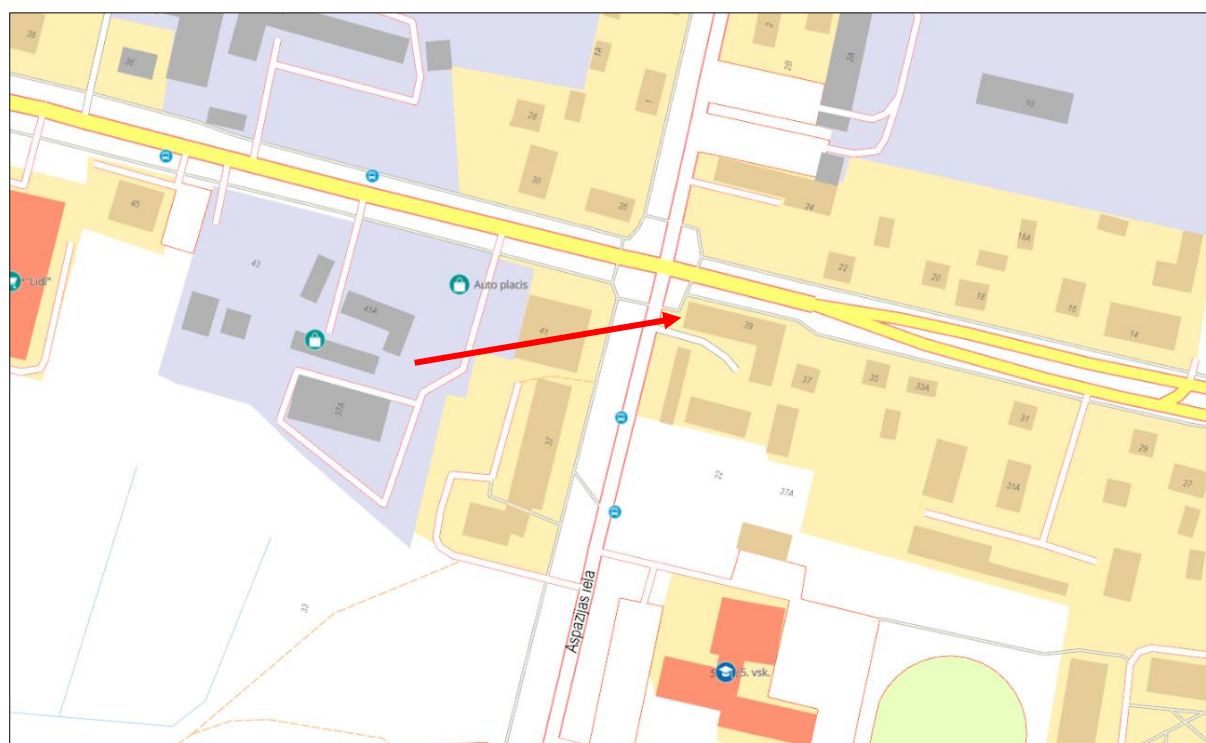
1. Vispārējā informācija par vērtējamo īpašumu

Vērtējamais īpašums	Dzīvoklis Jelgavā, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989 un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 109/5573 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apz.0900 003 0251 001), būves (kadastra apz.0900 003 0251 002), būves (kadastra apz.0900 003 0251 003), būves (kadastra apz.0900 003 0251 004) un zemes (kadastra apz. 0900 003 0251).
Vērtējuma pasūtītājs	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Vērtēšanas laiks	2024. gada 2. marts
Vērtēšanas mērķis	Noteikt dzīvokļa tirgus vērtību.
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 10,9 m ² .
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz dzīvokli Jelgavā, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989, ar ierakstu zemesgrāmatā nostiprinātas Jelgavas valstspilsētas pašvaldībai. Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.5734 – 8.
Īpašuma pašreizējā izmantošana	Dzīvokli paredzēts izmantot kā vienas ģimenes dzīvokli. Pašlaik netiek apdzīvots.
Specifiskie nosacījumi	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka: - īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), - īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotā informācija	<ol style="list-style-type: none">1. Īpašuma apsekojums uz vietas 2024. gada 2. februārī.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 centrālajai daļai pieguļošā teritorijā, pie Aspazijas ielas un Dobeles šosejas krustojuma, kvartālā, ko norobežo Aspazijas, Asteru, Māras ielas un Dobeles šoseja. Tuvākajā apkārtnē mazstāvu, daudzstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves, individuālās apbūves, sabiedriskas un komerciāla rakstura apbūves teritorijas. Netālu skola un bērnudārzs, visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas tuvākajā apkārtnē un pilsētas centra virzienā. Pilsētas sabiedriskā transporta pieturvietas tuvumā, uz pieguļošajām ielām. No komerciālā viedokļa īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā laba.



2.2. Dzīvokļa tehniski ekonomiskie rādītāji un tehniskais stāvoklis



Vērtējamais dzīvoklis izvietots 1958.gadā celtas 2.stāvu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamajās mājas 2-stāvā.

Ēkas sienas ķieģeļu. Ēkas nesošās un norobežojošās konstrukcijas sliktā stāvoklī, sienas vietām izdrupušas.

Māja orientēta praktiski rietumu - austrumu virzienā, paralēli Dobeles šosejai, izvietota pie ielas. Ļoti tuvu Dobeles šosejas braucamajai daļai. Iebraukšana teritorijā no Aspazijas ielas.

Vērtējamais dzīvoklis izvietots ēkas 2.stāvā, ir stūra. Dzīvokļa logs orientēts rietumu virzienā ar skatu uz Aspazijas ielu. Piekļūšana laba. Pieguļošās ielas ar labas kvalitātes asfalta segumu. Pie mājas pagalmā ir auto novietošanas iespējas. Teritorijas ap māju nav nožogota, nožogojums daļēji pa robežām ar pieguļošajiem īpašumiem.

Ieeja dzīvoklī no koplietošanas telpām. Uzeja otrajā stāvā pa koka kāpnēm ārējā piebūvē pie mājas, kas ir sliktā stāvoklī, sašķiebusies. Koplietošanas telpu apdare nolietojusies, grīdas dēļu, sienas un griesti krāsoti. Ieejas durvis koplietošanas telpās koka, logi vecie, stikloti, koka vētrnēs.

Vērtējamais dzīvoklis sastāv no dzīvojamās istabas ar virtuves zonu. Ieeja istabā no koplietošanas telpām.

Mājai ir centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Dzīvoklī ir pieejama centralizēta elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija, apkure malkas. Plīts daļēji sagrauta. Tualete koplietošanas telpās.

Dzīvokļa kopējā platība 10,9 m².

Zemesgabala daļa ir īpašuma sastāvā.

Situācija īpašumā 2024. gada 2.martā

Dzīvokļa apdares elementu raksturojums

Dzīvokļa kopējā platība 10,9 m².

Grīdas noklātas ar linoleju, sienas noklātas ar tapetēm un krāsotas, griesti krāsoti, logs stikla pakešu, PVC vētrnēs, ieejas durvis dzīvoklī koka.

Dzīvokļa apdare nolietojusies. Santehnika sliktā stāvoklī, plīts daļēji sagrauta (skatīt fotopielikumu).

Īpašuma sastāvā ir 109/5573 kopīpašuma domājamās daļas no būves - šķūņa (kadastra apz.0900 003 0251 002), sienas koka, tehniskais stāvoklis slikts.

Īpašuma sastāvā ir 109/5573 kopīpašuma domājamās daļas no būves - šķūņa (kadastra apz.0900 003 0251 003), sienas koka, tehniskais stāvoklis slikts.

Īpašuma sastāvā ir 109/5573 kopīpašuma domājamās daļas no būves - šķūņa (kadastra apz.0900 003 0251 004), sienas koka/ķieģeļu, tehniskais stāvoklis daļēji apmierinošs.

3. Īpašuma vērtējums

3.1. Vērtējuma pamatojums

Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka*”

pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša marketinga; pie tam, tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Vērtējumā tiek aprēķināta dzīvokļa pašreizējā tirgus vērtība atbilstoši tai nekustamo īpašumu tirgus situācijai, kāda tā ir Jelgavas pilsētā 2023.gada beigās un 2024.gada sākumā.

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 piedāvājajiem dzīvokļiem Jelgavas pilsētā.

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

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

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korigējošo 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 korigējošos faktorus;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktorus.

Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 10,9 m².

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

3.2. Dzīvokļu tirgus situācijas analīze

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 janvārī palielinājās par ~ 0,2 %, līdz 710 - 715 EUR/m² līmenim. Analizējot dzīvokļu tirgus cenu apskatus, var secināt, ka kopš 2023. gada sākuma Jelgavā sērijveida dzīvokļu cenas ir samazinājušās par ~ 3 %. Pēdējā pusgada laikā vērojama lēna dzīvokļu vidējo cenu samazināšanās.



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 kopumā vienistabas dzīvokļi ar daļējām ērtībām, apmierinošas kvalitātes pirmskara mūra un koka/mūra vienstāva un divstāvu dzīvojamajās mājās, pēdējā gada laikā, pārdoti robežās no 200 līdz 390 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 400 līdz 500 EUR/m², 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. Mājas sienas ķieģeļu mūra (+).
3. Māja nesošās un norobežojošās konstrukcijas nolietojušās, sienas vietām izdrupušas (-).
4. Uzeja otrajā stāvā sliktā stāvoklī (-).
5. Maza dzīvokļa platība (-).
6. Dzīvokļa apdare nolietojusies (-).
7. Dzīvoklis ar daļējām ērtībām, malkas apkure (-).
8. Tualete koplietošanas telpās (-).
9. Piekļūšanas un auto novietošanas iespējas (+).
10. Infrastruktūras nodrošinājums (+).

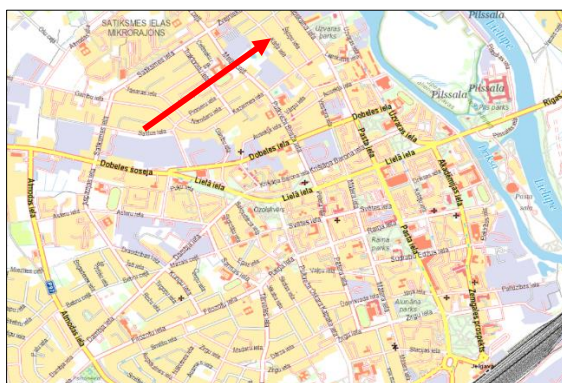
3.5. Dzīvokļa tirgus vērtības aprēķins

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.

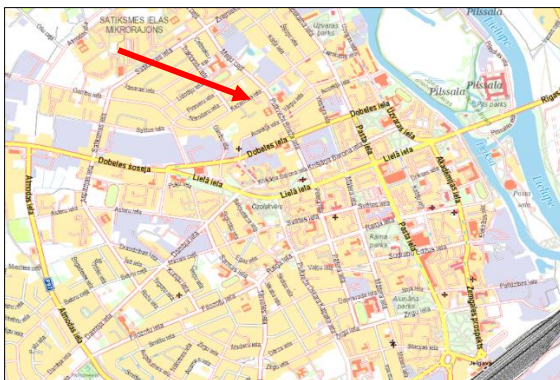
Par aprēķinu pamatvienību pieņemta dzīvokļa kopējā platība 10,9 m².

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:

- Kārļa ielā 14 - 2 (kad.nr.0900 902 8578) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1930. gadā celtā, 2.stāvu ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 20,9 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklim nepieciešams remonts, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2022.gada martā, darījuma summa 5 200 EUR, jeb 249 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



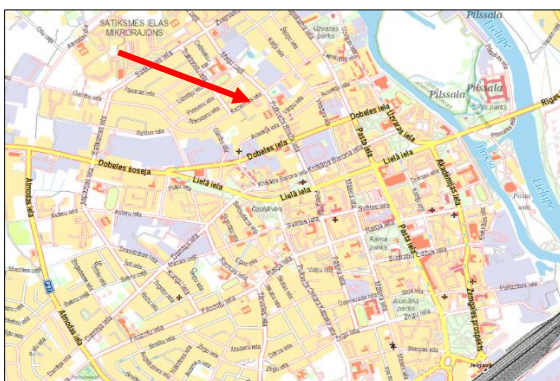
- Kazarmes ielā 19 - 1 (kad.nr.0900 902 7992) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1928. gadā celtā, 2.stāvu koka/mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 22,5 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklis apmierinošā stāvoklī, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete dzīvoklī, pārdots 2022.gada jūlijā, darījuma summa 7 200 EUR, jeb 320,0 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Zirgu ielā 8 - 2 (kad.nr.0900 902 9430) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1936. gadā celtā, 1.stāva ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 21,4 m², (ārtelpu nav) 1/1 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvoklim nepieciešams remonts, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2022.gada novembrī, darījuma summa 4 400 EUR, jeb 206 EUR/m² attiecinot uz dzīvokļa grīdu platību,



- Kazarmes ielā 19 - 4 (kad.nr.0900 902 8866) pārdots 1-istabu dzīvoklis 1928. gadā celtā, 2.stāvu koka/mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa platība 14,6 m², (ārtelpu nav) 1/2 stāvs, zemes domājamā daļa ir īpašuma sastāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, ir centralizēta elektroapgāde un malkas apkure, ūdens un kanalizācija dzīvoklī, tualete koplietošanas telpās, pārdots 2023.gada jūlijā, darījuma summa 5 700 EUR, jeb 390,0 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 nekustamais īpašums	Dobeles šoseja 39-8	Kārļa iela 14-2		Kazarmes iela 19-1		Zirgu iela 8-2		Kazarmes iela 19-4	
Dzīvokļa pārdošanas laiks	-	03.2022.		07.2022.		11.2022.		07.2023.	
Dzīvokļa pārdošanas cena, EUR	-	5,200		7,200		4,400		5,700	
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	10.90	20.9		22.5		21.4		14.6	
Zemes daļa īpašuma sastāvā	ir	ir		ir		ir		ir	
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m ²		248.8		320.0		205.6		390.4	
Korekcijas par tehnisko stāvokli, darījuma apstākļiem un laiku		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
<i>Dzīvokļa tehniskais stāvoklis</i>		0%	0,00	-10%	-32,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Darījuma apstākļi</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Darījuma laiks, tirgus situācija</i>		-2%	-4,98	-5%	-16,00	-2%	-4,11	0%	0,00
Kopējā korekcija		-2%	-4,98	-15%	-48,00	-2%	-4,11	0%	0,00
Atb. darījumu apstākļiem un laikam koriģ. 1 kv.m cena, EUR		243,8		272,0		201,5		390,4	
Vērtību ietekmējošas korekcijas:		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atrašanās vieta		5%	12,19	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>novietojums pilsētā</i>		5%	12,19	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
- <i>novietojums apkaimē, apkārtējā vide</i>		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa platība		5%	12,19	5%	13,60	5%	10,07	0%	0,00
Ēkas kvalitāte		0%	0,00	5%	13,60	0%	0,00	5%	19,52
Ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-12,19	-10%	-27,20	-5%	-10,07	-10%	-39,04
Izvietojums mājā (ieejas mezgls sliktas kvalitātes)		-10%	-24,38	-10%	-27,20	-10%	-20,15	-10%	-39,04
Plānojums		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
Labiekārtojums		-5%	-12,19	-15%	-40,80	-5%	-10,07	-5%	-19,52
Zemes daļa īpašumā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-10%	-24,38	-25%	-68,00	-15%	-30,22	-20%	-78,08
Salīdzināmo objektu 1 m ² koriģēta vērtība, EUR		219,4		204,0		171,3		312,3	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība, EUR	227								
Īpašuma tirgus vērtība, EUR		2,500							

Līdzsvarotā aprēķina pamatvienība aprēķināta (noapaļojot) 227 EUR/m², par pamatvienību pieņemot dzīvokļa platību 10,9 m². Pie šādiem nosacījumiem dzīvokļa tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 2 500 EUR.

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

- Ganību ielā 4, piedāvā 1-istabas dzīvokli pirmskara laikā celtā ķieģeļu mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa kopējā platība 28 m², izvietots 2/3 stāvā, dzīvokļa apdare nolietojusies, ūdens, kanalizācija dzīvoklī, tualete kāpņu telpā, prasītā cena 12 500 EUR, jeb 446 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, piedāvājumā ilgstoši,
- Uzvaras ielā 49, piedāvā 1-istabas dzīvokli pirmskara laikā celtā koka mūra dzīvojamā mājā, dzīvokļa kopējā platība 38 m², izvietots 2/2 stāvā, dzīvoklis labā/apmierinošā stāvoklī, pakešu logi, ūdens, kanalizācija dzīvoklī, boilers, tualete, duša dzīvoklī, prasītā cena 18 000 EUR, jeb 477 EUR/m², attiecinot uz dzīvokļa platību, dzīvoklis piedāvājumā ilgstoši,

Pašreizējā nekustamā īpašuma tirgus prakse rāda, ka reālā pirkuma darījuma rezultāts šobrīd vidēji nav augstāks par 80 – 95 % no sākumā prasītās summas, pie kam jāaprēķinās 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, Dobeles šosejā 39 – 8, kadastra Nr.0900 902 8989, visvairāk iespējamā tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2024. gada 2.martā aprēķināta **2 500 EUR** (Divi tūkstoši pieci 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 pārlicību:

- *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

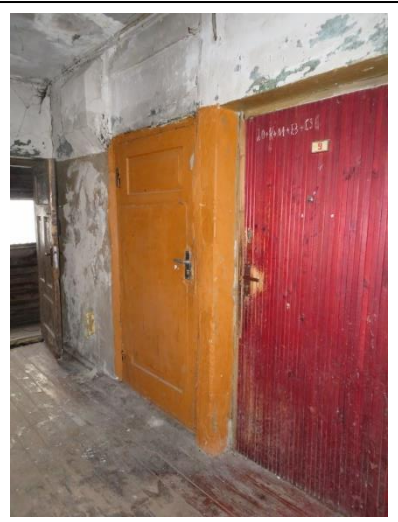
Skati uz dzīvojamo māju



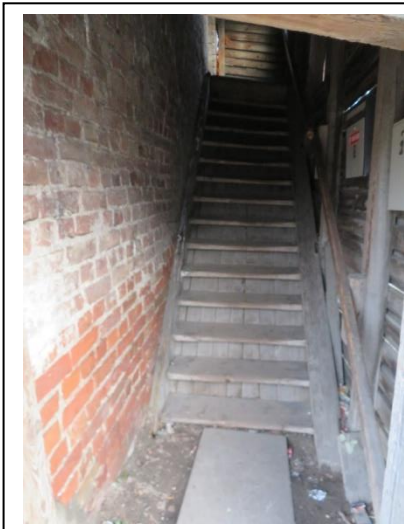
Dzīvokļa telpu iekšskati



Ieeja dzīvoklī



Koplietošanas telpas



Pagalms un šķūnīši



