Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Jelgavas novada Glūdas pagastā, “Dzelzceļa ēka 4” - 6



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 27. jūlijs

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Jelgavas novada Glūdas pagastā, "Dzelzceļa ēka 4" – 6, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	*5452 900 0411*	Glūdas pagasta ZG nodalījums:	*1304 6*
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	*5452 005 0001 004*		
Šķūņa kadastra apz.:	*5452 005 0001 005*		
Domājamās daļas no ēkām:	*482/3598*		
Piezīmes:	*Dzīvojamā māja atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 5452 005 0014, kas nav vērtējamā īpašuma sastāvā un pieder fiziskai personai.*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Jelgavas novada pašvaldība*

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	*2/2*	Kopējā platība:	*48,2 m²*
Istabu skaits:	*2*	Ēkas projekts:	*Hruščova laika ķieģeļu mūra ēka*
Pārbūves:	*Nav.*		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*27.07.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Īpašumu apskatīja:	*Marika Galvanovska*	Vērtētājas tel. nr.	*29644269*
Apskates apstākļi:	*Bez ierobežojumiem.*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 27. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums sagatavots, lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību tā iespējamai pārdošanai izsolē.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. jūlijā ir
4 500 EUR (četri tūkstoši pieci simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 4

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 9

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 9

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS 10

3.1. TIRGUS ANALĪZE 10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 11
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 11

4. SLĒDZIENS 13

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 14

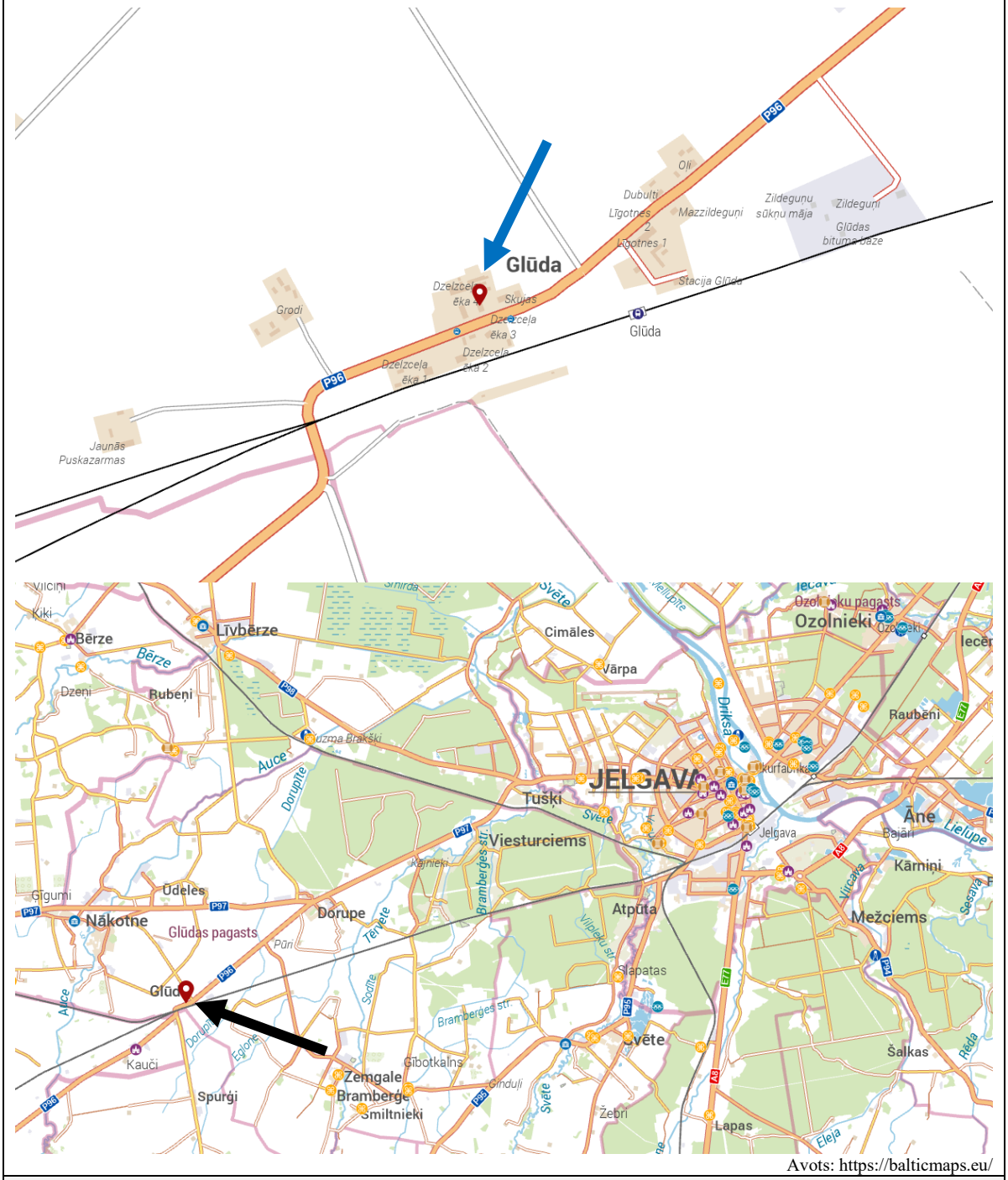
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 15

PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka - 1 lapa;
2. pielikums VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas - 3 lapas;
3. pielikums Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas - 4 lapas;
4. pielikums Jelgavas novada domes lēmuma dokuments - 2 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Avots: https://balticmaps.eu/

Atrašanās vietas apraksts:

Vairākdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Jelgavas novada Glūdas pagastā, pie valsts reģionālā autoceļa P96 Pūri – Auce – Grīvaši. Apkārtējā teritorijā pārsvarā atrodas lauksaimniecības zemes, atsevišķas lauku viensētas un neapbūvēti zemes gabali. Tuvākā apkārtne esošās būves galvenokārt ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļūšana pie īpašuma ir nodrošināta pa asfalta seguma ceļu, kas ir labā tehniskā stāvoklī un diennakts tumšajā laikā tas tiek apgaismots. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir vāji apmierinoša – tirdzniecības vietas, izglītības iestādes, medicīnas pakalpojumi, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi un citi pakalpojumu objekti izvietoti 6 - 16 km rādiusā, pārsvarā Jelgavas pilsētā, tuvākais veikals ir ~ 6 km attālumā. Pieejams sabiedriskais transports, autobusu pietura atrodas apmēram 50 m attālumā. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram aptuveni 16 km. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā vāji apmierinoša.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Projekts	Stāvu skaits	Uzbūvēšanas gads	Ērtības
Hruščova laika ķieģeļu mūra ēka	2	1962.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	Dzelzsbetona.	apmierinošs
sienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks.	apmierinošs
pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu.	daļēji apmierinošs
jumts:	Azbestcementa loksnes.	daļēji apmierinošs
Piezīmes:	Objekta apskates laikā tika konstatēts, ka dzīvojamā māja ir daļēji apmierinošā/ apmierinošā tehniskā stāvoklī. Iekštelpās konstatētie griestu bojājumi varētu liecināt par iespējamiem jumta seguma un pārseguma bojājumiem.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	**2/2**	**48,2 m^2**

Dzīvokļa izvietojums ēkā:

Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā.

Labiekārtojums:

Dzīvoklī ir ierīkota vietējā krāsns apkure. Telpās nav izbūvēti centralizēti vai lokāli ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli, elektroapgāde Objektā nedarbojas.

Plānojums:

Dzīvokli veido divas istabas, virtuve, tualete un divi gaiteņi. Telpu griestu augstums ir 2,5 m.

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:

Dzīvokļa telpu apdares tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams, kā daļēji apmierinošs.

Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5"; laba „4"; apmierinoša „3"; slikta „2".

Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1	*istaba*	*Krāsojums, koka*	*3*	*Tapetes*	*3*	*Krāsojums*	*2*	*Koka*	*2*	*Koka*	*3*
2	*istaba*	*Krāsojums, koka*	*3*	*Tapetes*	*3*	*Krāsojums*	*2*	*Koka*	*2*	*Koka*	*3*
3	*virtuve*	*Linolejs*	*2*	*Krāsotas*	*2*	*Krāsojums*	*2*	*Koka*	*2*	-	-
4	*tualete*	*Linolejs*	*2*	*Krāsotas/ Tapetes*	*2*	*Krāsojums*	*2*	*Koka*	*2*	*Koka*	*3*
5	*gaitenis*	*Linolejs*	*2*	*Krāsotas*	*2*	*Krāsojums*	*2*	-	-	*Koka*	*3*
6	*gaitenis*	*Linolejs*	*2*	*Tapetes*	*3*	*Krāsojums*	*3*	-	-	*Koka*	*3*

Novērtējamā Objekta fotoattēli



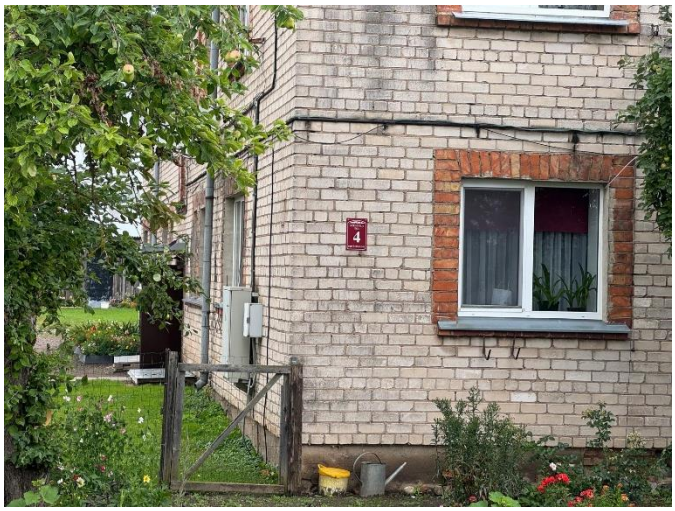
Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamās māju



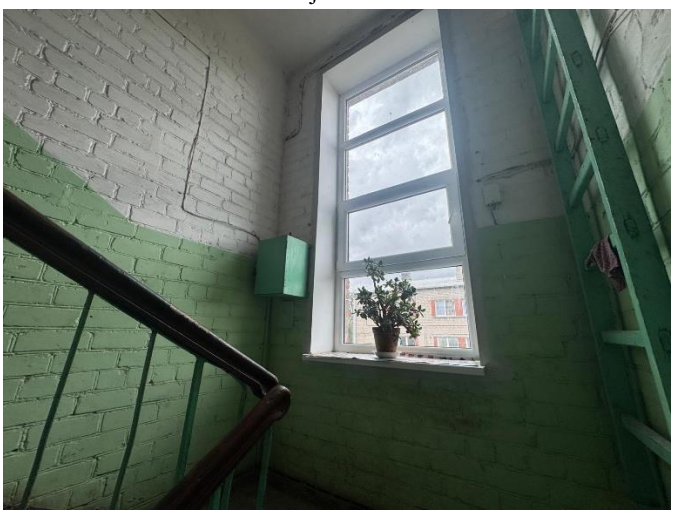
Skats uz ieejas durvīm



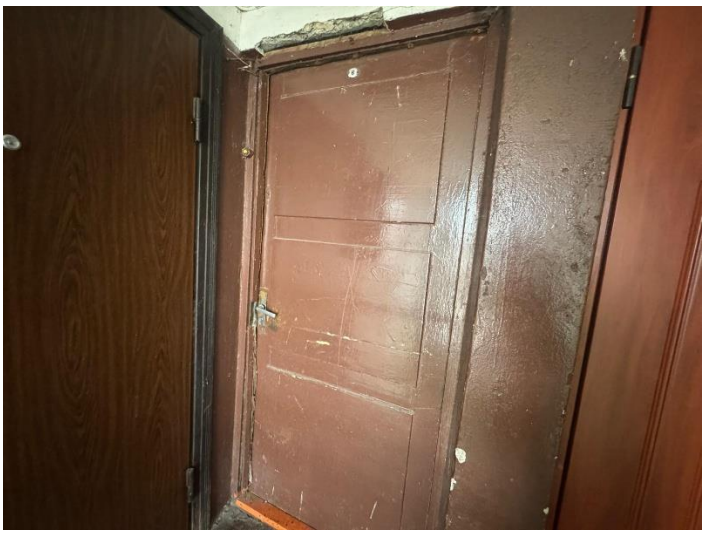
Skats uz mājas numura zīmi



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz ieejas durvīm



Skats uz istabu nr.1



Skats uz istabu nr.2



Skats uz virtuvi



Skats uz tualeti



Skats uz gaiteni nr.5



Skats uz gaiteni nr.6



Skats uz gaiteni nr.6



Skats uz bojājumiem



Skats uz bojājumiem



Skats uz šķūņiem



Skats uz valsts ceļu un blakus esošo pieturu

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība *– 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.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana *ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie dzīvokļa tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

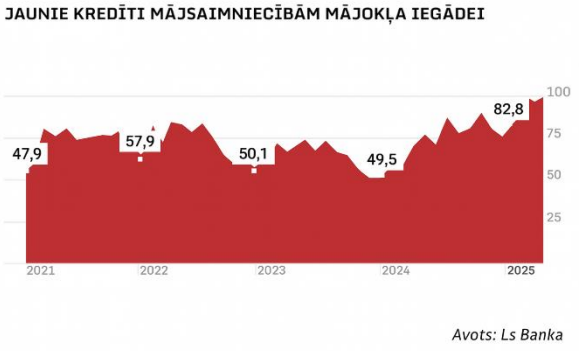
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

2025. gada sākums Latvijas mājokļu tirgū iezīmējās ar pieaugošu aktivitāti, ko sekmēja gan ienākumu kāpums, gan pircēju pārliecības uzlabošanās. Vidējā bruto alga valstī kopš 2023. gada 1. ceturkšņa pieauga no 1462 EUR līdz 1757 EUR, kas ir aptuveni 20 % kāpums. Tomēr mājokļu cenas nav augušas tik strauji – piemēram, Rīgā jaunbūvju tirgū vidējā kvadrātmetra cena 2025. gada 1. ceturksnī bija 2355 EUR/m², kas ir tikai par 9 % vairāk nekā gadu iepriekš. Ņemot vērā, ka iedzīvotāju pirktspēja uzlabojas straujāk nekā cenu pieaugums, tirgū izveidojies īslaicīgi labvēlīgs periods īpašuma iegādei.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Pēdējo mēnešu laikā Latvijas mājokļu tirgū vērojams būtisks aktivitātes pieaugums, ko galvenokārt sekmējusi sešu mēnešu EURIBOR likmes samazināšanās no vairāk nekā 4 % līdz nedaudz virs 2 %. Šī tendence ir tieši saistīta ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārās politikas maiņu, un tirgus analītiķi prognozē EURIBOR stabilizāciju 1,75-2,0 % robežās tuvākajos mēnešos. Šis samazinājums būtiski ietekmējis aizņēmēju maksātspēju – piemēram, 140 000 EUR hipotekārais kredīts ar 30 gadu termiņu, samazinoties likmei par 2 procentpunktiem, rada ikmēneša ietaupījumu aptuveni 180 EUR apmērā. Šāda samazinājuma tiešā ietekme ir veicinājusi pircēju atgriešanos tirgū, īpaši attiecībā uz energoefektīvu mājokļu segmentu.

Statistika apstiprina tirgus atdzīvošanos: 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā reģistrēts 21 % pieaugums hipotekāro kredītu līgumu skaitā, salīdzinot ar attiecīgo periodu iepriekšējā gadā, un kopējais izsniegto kredītu apjoms pat pārsniedzis 2022. gada pirmā pusgada rādītājus – tātad periodu pirms EURIBOR straujā kāpuma. Vidējā aizdevuma summa pieaugusi līdz 92 503 EUR, kas ir par 12 % vairāk nekā pērn, savukārt kopējā izsniegtā summa – par 28,7 %. Īpaši izteikts pieaugums vērojams zaļo hipotekāro kredītu segmentā, kur noslēgto līgumu skaits audzis par 145 %, atspoguļojot pieaugošo interesi par energoefektīviem jaunajiem mājokļiem.



Analizējot 2 istabu dzīvokļu darījumus padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās kuros dzīvokļi pārdoti bez zemes domājamām daļām Jelgavas novadā, izņemot Jelgavas pilsētu, pēdējo 12 mēnešu periodā tika konstatēti 9 pārdošanas darījumi cenu diapazonā no 2 000 EUR līdz 71 000 EUR jeb no 54 EUR/m² līdz 1 452 EUR/m²

(avots: www.cenubanka.lv).

Papildus tika analizēti pēdējā gada laikā Glūdas pagastā reģistrētie dzīvokļu pārdošanas darījumi, kuros dzīvokļi pārdoti bez zemes domājamām daļām. Analīzes rezultātā tika konstatēti divi darījumi ar dzīvokļiem 29,4–74,1 m² platībā. Abi dzīvokļi bija samērā labā tehniskajā stāvoklī un aprīkoti ar individuālo gāzes apkuri. Darījumu cenas bija no 16 000 EUR līdz 34 000 EUR jeb no 459 EUR/m² līdz 544 EUR/m².

Kopumā Glūdas pagastā pēdējo 12 mēnešu periodā tika reģistrēti 7 dzīvokļu pārdošanas darījumi cenu diapazonā no 1 000 EUR līdz 47 000 EUR jeb no 24 EUR/m² līdz 762 EUR/m².

Aktuālajā piedāvājumā Glūdas pagastā tika konstatēti 6 dzīvokļi, piedāvājumā esošajiem dzīvokļiem ir pilnas ērtības un ir samērā labā tehniskā stāvoklī. Piedāvājuma cenas ir 17 500 EUR dzīvoklim līdz 81 800 EUR jeb attiecīgi no 343 EUR/m² līdz 835 EUR/m².

Dzīvokļu tirgus cenu amplitūdu galvenokārt nosaka konkrētā īpašuma tehniskais un vizuālais stāvoklis, dzīvojamās mājas atrašanās vieta, pieejamās ārtelpas (piemēram, balkons vai lodžija), kā arī mājas koplietošanas telpu un inženiertehnisko komunikāciju nolietojuma pakāpe un esamība. Būtisku ietekmi uz cenu var atstāt arī dzīvokļa stāvs, ēkas sērija, autostāvvietas pieejamība un tuvumā esošā infrastruktūra.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- dzīvoklis atrodas Glūdas pagastā;
- asfalta seguma piebraucamais ceļš,
- sabiedriskā transporta pieturas tuvums;
- dzīvoklis izvietots otrajā stāvā;

Negatīvie:
- dzīvojamā māja nav renovēta;
- īpašuma sastāvā nav zemes gabala domājamo daļu;
- dzīvokļa remontam nepieciešams veikt nozīmīgums ieguldījumus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m^2 tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m^2 tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Dzelzceļa ēka 4 - 6, Glūdas pag., Jelgavas nov.	Liepu iela 7 - 5, Šķibe, Bērzes pag., Dobeles nov.		Straumes iela 10 - 12, Jēkabnieki, Svētes pag., Jelgavas nov.		Dzērves - 2, Glūdas pag., Jelgavas nov.		Skolas iela 1 - 7, Krimūnu pag., Dobeles nov.	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	4000		6073		4600		5000	
Darījuma laiks		12.2025.		12.2025.		12.2025.		06.2026.	
Istabu skaits	2	2		2		2		2	
Projekts (sērija)	Ķieģeļu mūra	Ķieģeļu mūra		Ķieģeļu mūra		Ķieģeļu mūra		Ķieģeļu mūra	
Stāvs	2/2	2/2		3/3		1/1		2/2	
Iekštelpu platība, m^2	**48.2**	43.2		51.2		43.0		45.1	
Ārtelpu platība, m^2	**0.0**	0.0		6.2		0.0		0.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m^2 pārdevuma cena, EUR/m^2	----	93		119		107		111	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījumu apstākļi kopā		**līdzvērtīgi**	**0.0%**	**līdzvērtīgi**	**0.0%**	**līdzvērtīgi**	**0.0%**	**līdzvērtīgi**	**0.0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 92.6**		**EUR 118.6**		**EUR 107.0**		**EUR 110.9**	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	labāk	-5.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		**labāk**	**-5.0%**	**labāk**	**-5.0%**	**labāk**	**-5.0%**	**labāk**	**-5.0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 88.0**		**EUR 112.7**		**EUR 101.6**		**EUR 105.3**	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-1.5%	lielāka	0.9%	mazāka	-1.6%	mazāka	-0.9%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%
Dzīvokļa plānojums (griestu augstums/slīpums)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-5.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Labierīcību nodrošinājums dzīvoklī		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Apgrūtinājumi		līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%	līdzvērtīga	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā		**labāk**	**-6.5%**	**labāk**	**-9.1%**	**labāk**	**-6.6%**	**labāk**	**-5.9%**
Koriģētā iekštelpu m^2 vērtība		**EUR 82.2**		**EUR 102.4**		**EUR 95.0**		**EUR 99.1**	
Kopējais pārrēķinu koeficients		**-11.5%**		**-14.1%**		**-11.6%**		**-10.9%**	
Kopējā pārrēķinu korekcija		**-EUR 10**		**-EUR 16**		**-EUR 12**		**-EUR 12**	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		**EUR 3,540**		**EUR 5,217**		**EUR 4,068**		**EUR 4,454**	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m^2 koriģētā cena		**EUR 82**		**EUR 102**		**EUR 95**		**EUR 99**	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		**0.25**		**0.25**		**0.25**		**0.25**	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m^2 vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 94**							
Vērtējamā objekta kopējā tirgus vērtība		**EUR 4 545**							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļoti) ir **EUR 4 500**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Jelgavas novada Glūdas pagastā, "Dzelzceļa ēka 4" - 6, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. jūlijā ir
4 500 EUR (četri tūkstoši pieci simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

(personiskais paraksts*)

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamiem īpašumiem un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)