

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Dzelzceļnieku iela 9 - 4, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Kadastra nr. 5448 900 0310
Novērtējums.





Nr. 2025/02/E104/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 47.5m² un pie tā piederošas 475/3048 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54480060564001); būves (kadastra apzīmējums 54480060564002) un zemes (kadastra apzīmējums 54480060564), kadastra nr. 5448 900 0310, kas atrodas **Dzelzceļnieku ielā 9, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību pasūtītāja vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 5448 900 0310, kas atrodas Dzelzceļnieku ielā 9, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov., 2025. gada 20. februārī, tirgus vērtība ir noteikta:

10 000EUR (desmit tūkstoši eiro).

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5 000EUR (pieci tūkstoši eiro).

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 piespiedšanas.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

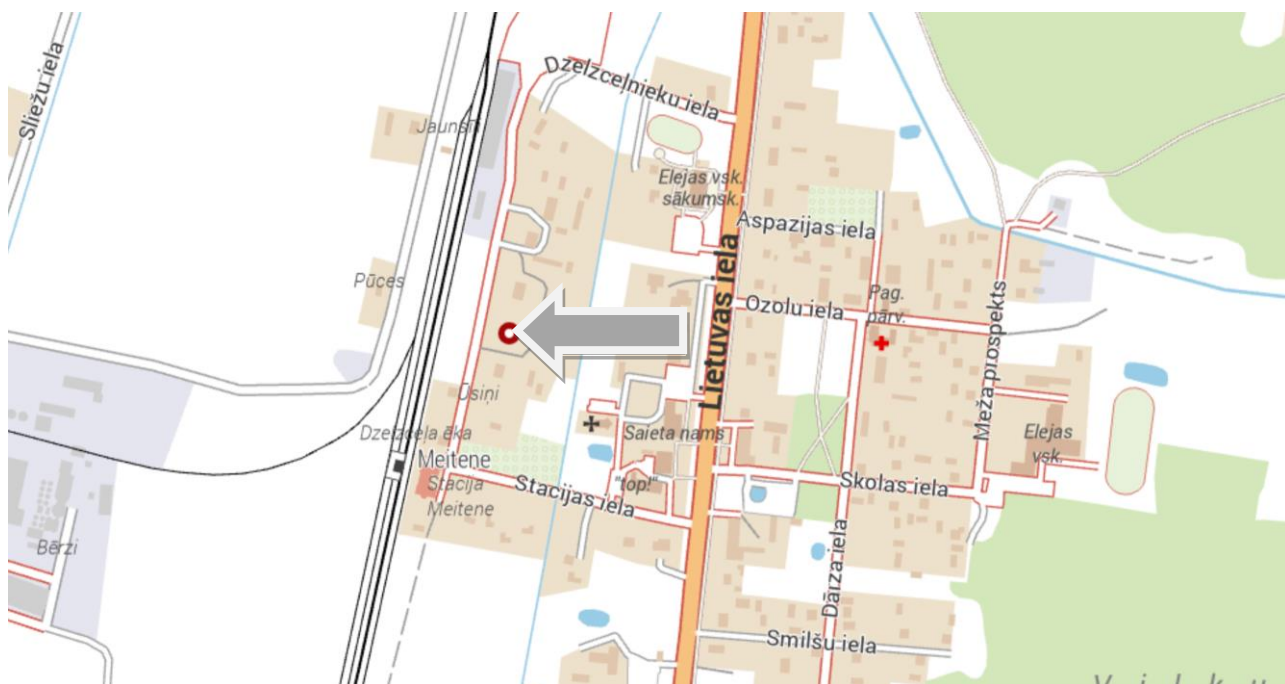
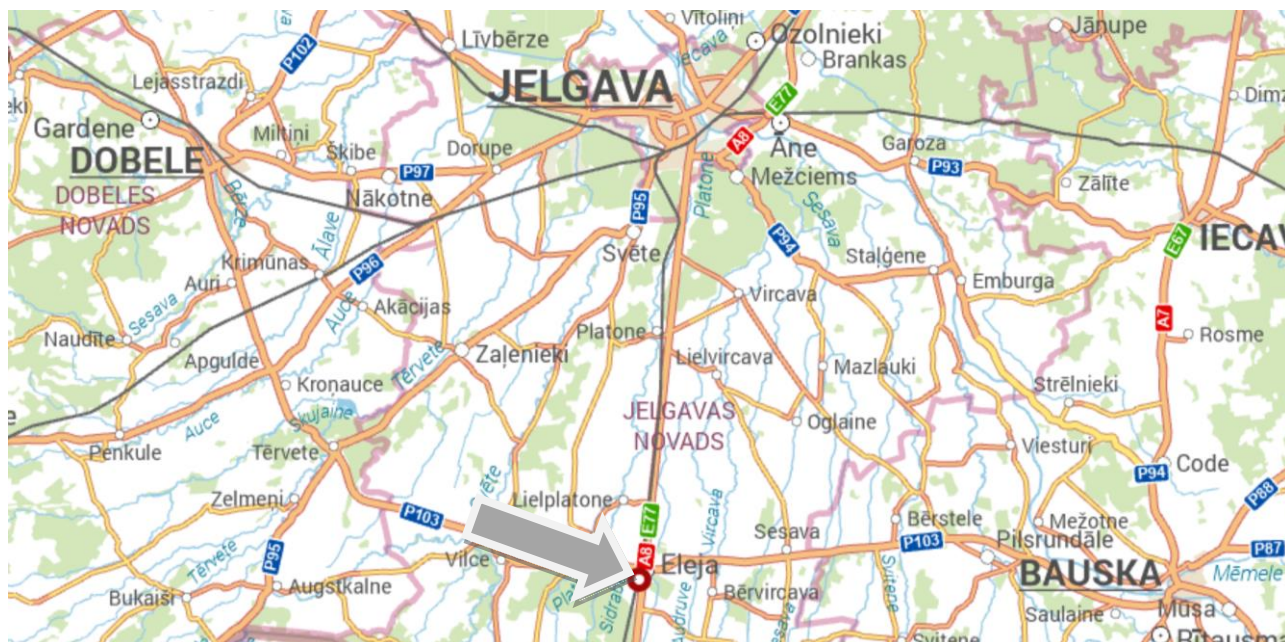
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 47.5m ² un pie tā piederošas 475/3048 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54480060564001); būves (kadastra apzīmējums 54480060564002) un zemes (kadastra apzīmējums 54480060564), kadastra nr. 5448 900 0310, kas atrodas Dzelzceļnieku ielā 9, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 20. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Pasūtītāja vajadzībām.
Tirgus vērtība	10 000EUR (desmit tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: TAMĀRA GALKINA.
Kadastra Nr.	5448 900 0310.
Izpētes apjoms	Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 20. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



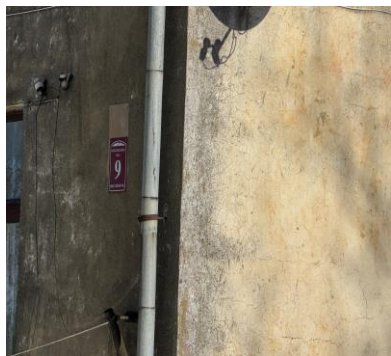
Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ēkas ārdurvis.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Koplietošanas telpas.



Iespējamās dzīvokļa ārdurvis.

4. VĒRĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Elejā, Dzelzceļnieku ielā 9. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura būves un dzelzceļu līnijas. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, dus, pasts u.c. objekti) ir novietoti 150m līdz 450km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1950. gada ēka
lifts	nav
stāvs ēkā	2/2
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	47.5m ² (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.93
Pieejamās komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nosacīti apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

Plānojums (Kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.93	-	-	15.4	-
2	virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.93	-	-	5.8	-
3	pieļekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.93	-	-	2.6	-
4	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.93	-	-	3.4	-
5	gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.93	-	-	6.0	-
6	istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.93	-	-	14.3	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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 piespiedības.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jelgavā pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi, pēc tam seko vienistabas un trīsistabu dzīvokļi. Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 700EUR/m². Vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena ir apmēram 480 EUR/m². Ārpus aktīvā centra, dzīvokļu cenas ir zemākas.

Jelgavā pēdējā gada laikā ar dzīvokļiem ir veikti 472 darījumi:

Kategorija	Adrese	Izraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Kop., EUR/m ²	Zeme, EUR/ha	Veids	Dom. daļa
Dzīvoklis	Dambja iela 4 - 30, Jelgava	D	28/06/2023	1975	1/6	68.8	0	58 000	843	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Garmās iela 32 - 28, Jelgava	D	28/06/2023	1980	5/5	53.6	0	34 000	634	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Rozu iela 1/3 - 15, Jelgava	D	28/06/2023	1960	1/2	18.4	0	1 300	71	-	Cits	1/1
Dzīvoklis	Lietā iela 16 - 7, Jelgava	D	28/06/2023	1958	3/3	50.8	0	60 500	1 191	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Lietā iela 34 - 39, Jelgava	D	28/06/2023	1966	2/5	30.3	0	32 000	1 056	-	Cits	1/1
Dzīvoklis	4. Brīva 3 - 9, Jelgava	D	21/06/2023	1975	3/3	64.9	0	75 000	1 156	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Posta iela 42 - 19, Jelgava	D	20/06/2023	1980	2/5	53.9	0	22 000	408	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Sudrabu Ežu iela 4 - 22, Jelgava	D	20/06/2023	1965	1/5	42.1	0	36 000	855	-	Cits	1/1
Dzīvoklis	Neretas iela 10 - 113, Jelgava	D	20/06/2023	1991	1/5	72.0	0	5 000	69	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Egas iela 1 - 8, Jelgava	D	19/06/2023	1906	2/2	54.7	0	20 000	366	-	Koka mājas	1/1
Dzīvoklis	Asteru iela 16 - 36, Jelgava	D	19/06/2023	1987	2/5	54.8	0	53 000	967	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Almodes iela 76 - 24, Jelgava	D	19/06/2023	1987	3/5	50.1	0	22 800	455	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Svītes iela 35 - 19, Jelgava	D	19/06/2023	1972	2/5	47.3	0	44 000	934	-	Cits	1/1

Elejā uz vērtēšanas brīdi, pēc portāla www.ss.lv datiem, pārdošanā tiek piedāvāti 6 dzīvokļi. Cenas ir robežās no 200-660EUR/m².

Pēdējo divu gadu laikā Elejā ir veikti 39 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Dzelzceļnieku iela 7 - 4, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	06/01/2025	2/2	65.6	0	3 900	59	59	Kieģeļi
Dzīvoklis	Bauskas iela 9 - 5, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	27/12/2024	2/4	31.1	0	1 865	60	60	Kieģeļi
Dzīvoklis	Parku iela 2 - 13, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	19/12/2024	2/3	54.0	0	10 000	185	198	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Dārza iela 19 - 3, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	14/12/2024	2/3	70.8	0	8 500	120	133	Nav info
Dzīvoklis	Bauskas iela 5 - 44, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	31/10/2024	4/4	30.6	0	6 000	196	196	Kieģeļi
Dzīvoklis	Aspazijas iela 4 - 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	24/10/2024	2/2	39.9	0	10 000	251	251	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Lietuvas iela 21 - 2, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	21/10/2024	1/1	68.2	0	20 000	293	293	Kokmateriāli
Dzīvoklis	Dārza iela 13 - 21, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	14/10/2024	2/3	72.6	0	8 000	110	129	Mākslīgie materiāli
Dzīvoklis	Gaišas iela 1 - 15, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	07/10/2024	2/3	72.5	0	6 000	83	83	Dzelzsbetons
Dzīvoklis	Bauskas iela 7 - 25, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	25/06/2024	3/4	40.8	0	3 100	76	76	Kieģeļi
Dzīvoklis	Lietuvas iela 65/67 - 4, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	D	20/06/2024	2/3	47.2	0	100	2	2	Kieģeļi

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- reģistrēts Zemesgrāmatā;
- pieprasīta platība;
- zemes daļa ir īpašumā;

- daļēja infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēdējais stāvs;
- pēc VZD datiem iekštelpās nav izvietota tualete un vannas istaba.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Eleja, Aspazijas iela 4-1.

Platība-39.9m².

2/2 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 10.2024 par 10 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Aspazijas iela 4 - 1, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.

DzīvoklisKokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
24/10/2024	1971736	54489000353	2/2	1	39.9	0.0	10 000	251	251	1/1	398/1699

Informācija

Sludinājumi 2

Darījumi 1

Attēli

Komentāri

Karte

Aspazijas iela 4, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.

DzīvoklisPārdevējaKoka

✓ Apstiprināt

Veģetācija

Datums	ID	Stāvs	Līdš	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
20/08/2024	1916395	2/2	nav	1	40.0	11 000	275

Pārdošu remontējamo vienīstabas dzīvokli Elejā. Dzīvoklis atrodas trīs dzīvokļu mājā ar atbilstošu ieeju uz otro stāvu. Zemi komunālā maksājumi. Sīkāk pa tālruni.



Bauskas iela 9 - 24, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.

DzīvoklisKieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
15/02/2024	1805306	54489000224	3/4	2	44.6	0.0	12 000	269	269	1/1	446/17673

Informācija

Darījumi 31

Attēli 1

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

1805306

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

15/02/2024

Reģistrācijas datums

21/02/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

1 883.2 m²

Apbūves laukums

591.0 m²

Tipums

6 801 m²

Stāvi

4

Fiziskais nolietojums

40%

Uzcelšanas gads

1964

Būves kadastra apzīmējums

54480060274003

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

54480060274003

Būves veids

Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)

Būves daļas

446/17673

Būves ārlietu materiāls

212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

44.6 m²

Iekšējai platība

44.6 m²

Ārējais

0.0 m²

Istabas

2

Stāvs

3/4

Telpu grupas kadastra apzīmējums

54480060274003021

Telpu grupas lietošanas veids

Daudzdzīvokļu

Telpu grupas daļas

1/1

Lietuvas iela 21 - 2, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.

DzīvoklisKokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājamās daļas				
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
21/10/2024	1971481	54489000009	1/1	3	68.2	0.0	20 000	293	293	1/1	341/681

Informācija

Darījumi 4

Attēli

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

1971481

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

21/10/2024

Reģistrācijas datums

25/10/2024

Pārdevēja tips

Fiziska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Būves informācija

Platība

136.2 m²

Apbūves laukums

167.2 m²

Tipums

557 m²

Stāvi

1

Fiziskais nolietojums

50%

Uzcelšanas gads

1952

Būves kadastra apzīmējums

54480060269003

Būves kadastra apzīmējuma saraksts

54480060269003

Būves veids

Divu dzīvokļu mājas (T121)

Būves daļas

341/681

Būves ārlietu materiāls

243 - Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka oīļi

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits

0/1

Platība

68.2 m²

Iekšējai platība

68.2 m²

Ārējais

0.0 m²

Istabas

3

Stāvs

1/1

Telpu grupas kadastra apzīmējums

54480060269003002

Telpu grupas lietošanas veids

Dzīvojamā

Telpu grupas daļas

1/1

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	10 000		12 000		20 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	10 000		12 000		20 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	39,9		44,60		68,2	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	250,63		269,06		293,26	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	3%	7,52	3%	8,07	3%	8,80
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-12,53	0%	0,00	-10%	-29,33
apkure	-3%	-7,52	-3%	-8,07	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	5%	14,66
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-37,59	-15%	-40,36	-20%	-58,65
stāvs	0%	0,00	-3%	-8,07	3%	8,80
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-20%	-50,13	-18%	-48,43	-19%	-55,72
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	200,50		220,63		237,54	
	219,56					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	47,50					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	10 429					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	10 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	5000EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 5448 900 0310, kas atrodas Dzelzceļnieku ielā 9, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov., 2025. gada 20. februārī, tirgus vērtība ir noteikta:

10 000EUR (desmit tūkstoši eiro).

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

5 000EUR (pieci tūkstoši eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs
LĪVA Sertifikāts Nr.143

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

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI