

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
"Lāčplēši 2", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.,
kadastra nr. 5456 011 0103
novērtējums.





Nr. 2026/08/E355/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apz.5456 011 0103) ar platību 4963m² un uz tās stāvošas ēkas (kadastra apzīmējums 5456 011 0103 001); būves (kadastra apzīmējums 54560110103002) un būves (kadastra apzīmējums 54560110103003), kadastra nr. 5456 011 0103, kas atrodas "**Lāčplēši 2**", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles 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. 5456 011 0103, kas atrodas "Lāčplēši 2**", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 11. augustu ir noteikta:**

18 000EUR (astoņpadsmit 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 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 rastos 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

SIA "Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs", Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
4.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija	9
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus vērtības aprēķins	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8. Apliecinājums.....	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

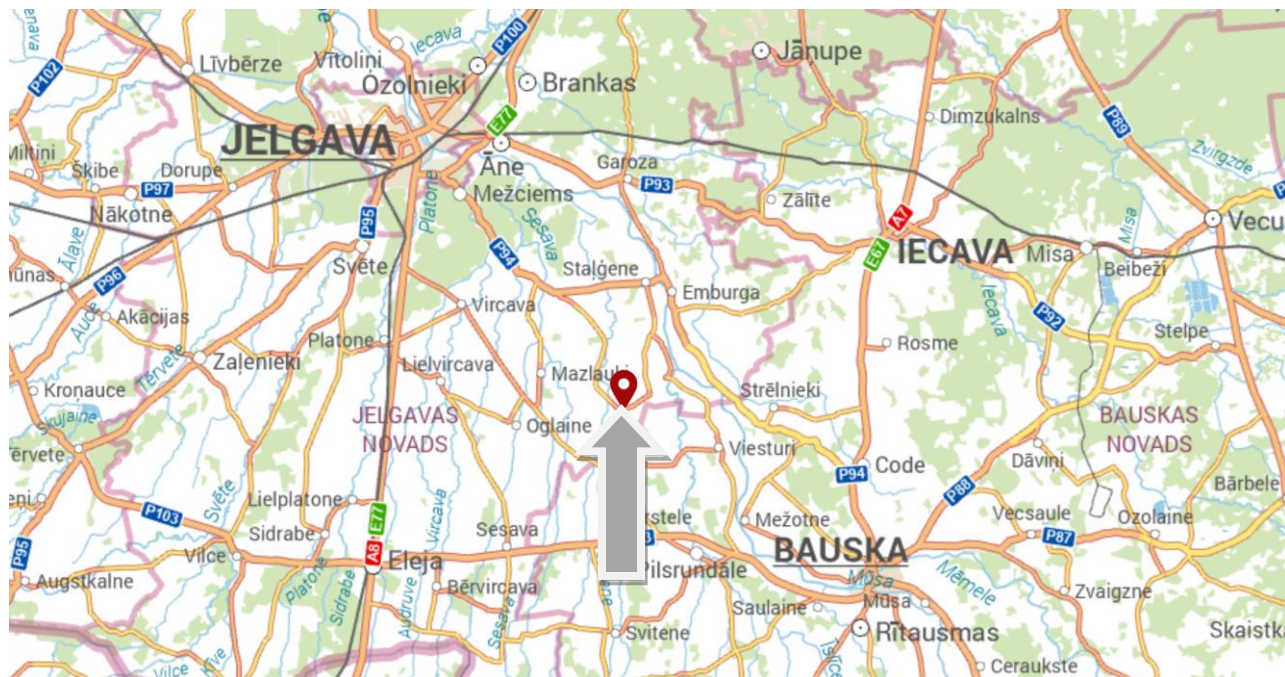
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apz.5456 011 0103) ar platību 4963m ² un uz tās stāvoša ēka (kadastra apzīmējums 5456 011 0103 001); būve (kadastra apzīmējums 54560110103002) un būve (kadastra apzīmējums 54560110103003), kadastra nr. 5456 011 0103, kas atrodas "Lāčplēši 2", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.																				
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 11. augusts.																				
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.																				
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																				
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																				
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 000EUR (astoņpadsmit tūkstoši eiro).																				
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ARVILS AGARSKIS.																				
Kadastra Nr.	5456 011 0103.																				
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apz. 5456 011 0103 001) ar platību 497.9m ² . Noliktava (kadastra apz. 5456 011 0103 002) ar platību 113m ² . Šķūnis (kadastra apz. 5456 011 0103 003) ar platību 102.3m ² .																				
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz.5456 011 0103) ar platību 4963m ² .																				
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1113</td><td>ha</td></tr><tr><td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos</td><td>0.4963</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem</td><td>0.1113</td><td>ha</td></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.2148</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td><td>0.2148</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1113	ha	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.4963	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1113	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2148	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2148	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																			
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1113	ha																			
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.4963	ha																			
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1113	ha																			
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2148	ha																			
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2148	ha																			
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 ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, dzīvojamās ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.																				
Vērtējuma atskaides datums	2026. gada 11. augusts.																				
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

		
Piebraucamais ceļš/apkārtne.	Dzīvojamā māja/zemesgabals.	Fasāde/zemesgabals.
		
Fasāde/zemesgabals.	Dzīvojamā māja.	Fasāde.
		
Zemesgabals/fasāde.	Fasāde/zemesgabals.	Fasāde.
		
Iekštelpas.	Fasāde/zemesgabals.	Fasāde.

 Šķūnis.	 Zemesgabals.	 Zemesgabals.
 Zemesgabals.	 Noliktava.	 Fasāde.
 Fasāde.	 Īpašums.	 Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, pie apdzīvotas vietas Jaunsvirlauka. Apkārtni veido lauku viensētas, lauksaimniecības zemes, lauku saimniecības un dzīvojamās mājas. Attālums līdz Jelgavai, Iecavai vai Bauskai ir ~20km, kur ir izvietoti visi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz.5456 011 0103) ar platību 4963m².

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma.



/Kadastra dati/

4.2.1.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 5456 011 0103 001) ar platību 497.9m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība	497.9m ² (ārtelpas – 0m ² ; pagrabs – 0m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav zināms veids
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmus)
stāvu skaits	2

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1971.g.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir nosacīti apmierinošs, to veido ķieģeļu mūris. Tika konstatēti būtiski defekti apdarē un konstruktīvos elementos, kā arī nolietojuma pazīmes.. Ēkai ir uzstādīti pakešu un standarta tipa logi. Atsevišķas logu ailes ir aizmūrētas.

Tā kā ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, dzīvojamās ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.

Plānojums (kadastra dati):

Telpu grupa 001

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	2.5	-	-	35.8	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	11.8	-
3	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	1.8	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	1.8	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	11.2	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	17.0	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.3	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	9.1	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	18.1	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.5	-
11	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	13.5	-

Telpu grupa 002

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	2.5	-	-	19.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	5.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	7.2	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	11.0	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	13.8	-

Telpu grupa 003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	15.7	-
2	Kamīnistaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	3.2	3.2	36.4	-
3	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	7.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	29.6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	3.2	3.2	31.1	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	17.0	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	6.1	-
8	Viesistaba	Dzīvojamā telpa	1	3.2	3.2	3.2	98.9	-
9	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	1.7	-
10	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	11.8	-
11	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.2	3.2	3.2	11.1	-

Telpu grupa 901

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.2	-	-	12.5	-
2	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	3.2	-	-	3.2	-
3	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	3.2	-	-	3.1	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	18.2	-

Uz zemesgabala novietotas 2 reģistrētas palīgēkas:

Noliktava (kadastra apz. 5456 011 0103 002) ar platību 113m², ķieģeļu konstrukcijas, vizuāli nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī

Šķūnis (kadastra apz. 5456 011 0103 003) ar platību 102.3m², koka karkasa konstrukcijas, vizuāli nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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 īpašums 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **rekonstruējama dzīvojamā māja ar palīgēkām.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jelgavā uz vērtēšanas dienu ir ~100 ēku piedāvājumiem uz pārdošanu, pēc portāla www.ss.lv datiem, kur cenas svārstās no 12000EUR (agrāk celtas dārza tipa mājas, apmierinošā/nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī mazu platību) līdz pat 459 000EUR (dzīvojamai ēkai ar teicamu tehnisko stāvokli, atrašanās vietu un aprīkojumu). Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Pēdējā gada laikā Jelgavā ir veikti 228 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdošanas platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Zeme, EUR/m² ↓	Iekš., EUR/m² ↓	Veids ↓	Dom. daļas ↓
Zeme Būve	Dobele iela 22, Jelgava	D	02/02/2026	1974	3	637	522	120 000	188	229.89	0	Daudzstāvoju	1/1
Zeme Būve	Gerasas iela 97, Jelgava	D	27/01/2026	1969	1	75	590	53 000	703	89.83	0	Privātmāja	1/1
Būve	Apšu iela 40, Jelgava	D	23/01/2026	1985	1	96	0	81 950	851	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Zemēņu iela 70, Jelgava	D	20/01/2026	2019	1	129	1326	190 000	1468	143.29	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Lietuvos šoseja 7, Jelgava	D	14/01/2026	1949	2	122	717	53 000	436	73.92	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pasta iela 48, Jelgava	D	12/01/2026	1920	4	58	68	62 000	1065	910.36	0	Daudzstāvoju	245/4888
Zeme Būve	Enjas iela 2A, Jelgava	D	08/01/2026	1990	1	44	306	20 800	471	6197	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Višķu iela 91, Jelgava	D	06/01/2026	1998	1	62	794	35 000	566	44.08	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Smilšu iela 14, Jelgava	D	07/01/2026	1910	2	153	1 017	65 000	425	63.91	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jāņa Čakstes bulvāris 15A, Jelgava	D	06/01/2026	1970	1	19	0	1 000	53	0	0	Garāžas	188/1139
Zeme Būve	Papardes iela 32, Jelgava	D	30/12/2025	1980	1	26	599	14 000	541	23.37	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Bebru ceļš 34, Jelgava	D	30/12/2025	1963	2	171	1278	140 000	818	109.55	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Šķiru iela 23, Jelgava	D	28/12/2025	1937	2	173	1312	80 000	463	60.98	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Straumīku iela 5B, Jelgava	D	23/12/2025	1970	1	27	581	24 000	902	41.31	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Brēžu iela 2, Jelgava	D	23/12/2025	1996	1	25	577	6 000	237	10.40	0	Privātmāja	1/1

Jaunsvirlaukas pagastā ir 2 ēku piedāvājumi cenās no 32000EUR un līdz pat 188000EUR.

Pēdējo 2 gadu laikā Jaunsvirlaukas pagastā ir veikts 21 darījums ar ēkām:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Pārdošanas platība, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓	Zeme, EUR/m² ↓	Iekš., EUR/m² ↓	Veids ↓	Dom. daļas ↓
Zeme Būve	Lietuvos iela 2, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	03/06/2026	1958	1	63	58 000	919	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Proskas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	28/05/2026	1940	1	166	42 278	255	0	0	Daudzstāvoju	1/1
Zeme Būve	Intas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	14/05/2026	1940	1	156	67 800	435	0	0	Dvīņu māja	1/1
Zeme Būve	Lapas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	06/03/2026	1924	1	23	4 700	205	0	0	Cits	1/4
Zeme Būve	Svirlaukas iela 8, Stāģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	17/02/2026	2000	1	23	50 000	2 210	0	0	Cits	37/216
Zeme Būve	Medāns 1, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	15/09/2025	1990	2	113	9 718	86	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Jaunprieķi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	16/09/2025	1970	1	60	16 500	275	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vīdnes, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	10/09/2025	1923	1	96	95 000	985	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vīdus iela 5, Medāns, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	04/09/2025	1976	1	40	3 000	74	0	0	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Medāns 2, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	27/08/2025	1990	2	111	9 050	81	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sakas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	04/07/2025	1900	2	80	5 000	62	0	0	Privātmāja	7/25
Zeme Būve	Pukas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	01/07/2025	1938	1	57	10 000	176	0	0	Privātmāja	1/3
Zeme Būve	Pukas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	01/07/2025	1938	1	57	10 000	176	0	0	Privātmāja	1/3
Zeme Būve	Capla iela 5, Stāģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	02/06/2025	1993	2	103	3 000	29	0	0	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Čepas, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	08/12/2024	1938	1	71	10 000	140	0	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Lietuvos, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	08/12/2024	1980	1	105	10 000	95	0	0	Lauksaimniecība	1/1
Zeme Būve	Stokas iela 12, Stāģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	02/12/2024	1985	1	276	5 000	18	0	0	Noliktavas, būvniec.	1/1
Zeme Būve	Vīdus iela 5, Medāns, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	27/10/2024	1976	1	20	1113	55	0	0	Privātmāja	1/4
Zeme Būve	Bicis, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	05/09/2024	1948	2	318	74 000	232	0	0	Privātmāja	1/1

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- asfalta piebraucamais ceļš;
- palīgēkas;
- zemesgabala platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un konstatēt tehnisko stāvokli;
- tehniskais stāvoklis;
- ēkas platība.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	49000		16000		32900	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		0,80	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	49000		16000		26320	
telpu platība, m ²	442,90		201,30		461,80	
Zemes gabala platība, m ²	13900		8500		1830	
Telpu platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	110,63		79,48		56,99	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	-25%	-27,66	0%	0,00	-5%	-2,85
piebraucamais ceļš	0%	0,00	3%	2,38	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	5%	5,53	5%	3,97	10%	5,70
Telpu iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-5%	-5,53	0%	0,00	5%	2,85
Platība	0%	0,00	-10%	-7,95	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	3%	1,71
konstruktīvais risinājums	5%	5,53	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	-10%	-11,06	-5%	-3,97	5%	2,85
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
palīgēkas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-30%	-33,19	-7%	-5,56	18%	10,26
Salīdzināmo telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	77,44		73,92		67,25	
Salīdzināmo telpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	72,87					
Vērtējamo telpu platība, m2	497,9					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	4963					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	36283					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	36000					

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 5%**;

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 sarežģīt iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	18 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr. 5456 011 0103, kas atrodas "Lāčplēši 2", Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 11. augustu ir noteikta:

18 000EUR (astoņpadsmit 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