NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Pūpolu iela 7 - 5, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Kadastra nr. 5456 900 0359

Novērtējums.

Nr. 2025/11/E600/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.6 ar kopējo platību 65.5m^2 un pie tā piederošas 677/2362 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54560010089001) un zemes (kadastra apzīmējums 54560010089), kadastra nr. 5456 900 0359, kas atrodas Pūpolu ielā 7, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., novērtēšanu.

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

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Sta,ndartos 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 – dzīvokļa Nr.6 ar kopējo platību 65.5m^2 un pie tā piederošas 677/2362 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54560010089001) un zemes (kadastra apzīmējums 54560010089), kadastra nr. 5456 900 0359, kas atrodas Pūpolu ielā 7, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., 2025. gada 24. novembrī, tirgus vērtība ir noteikta:

6 000EUR (seši tūkstoši eiro).

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3 000EUR (trīs 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 piespiešanas.

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

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 7
5.3. Labākais izmantošanas veids 7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 8
5.6. Vērtēšanas pieejas 8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 9
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.6 ar kopējo platību 65.5m^2 un pie tā piederošas 677/2362 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54560010089001) un zemes (kadastra apzīmējums 54560010089), kadastra nr. 5456 900 0359, kas atrodas Pūpolu ielā 7, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 24. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	**Pasūtītāja vajadzībām.**
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**3 000EUR** (trīs tūkstoši eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: MARIJA ĻEGENZOVA.
Kadastra Nr.	5456 900 0359.
Izpētes apjoms	Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij, bet likumā noteiktos gadījumos - pašvaldībai. /Zemesgrāmatas dati/
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 slikts.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 24. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)

www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI

Fasāde.	Fasāde.	Fasāde.
Fasāde.	Ieeja ēkā.	Ēkas ārdurvis.
Ēkas Nr.	Fasāde.	Apkārtne.

4. VĒRĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jelgavas novadā, Jaunsvirlaukas pagastā, Kārniņi, ~2.5km attālumā no Jelgavas. Apkārtnē atrodas dzīvojamās mājas, dārza mājas, neapbūvēti zemesgabali, ūdens tilpnes un meža zemes, kā arī netālu izvietotas komerciāla rakstura būves. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, dus, pasts u.c. objekti) ir novietoti Jelgavā ~2,5-4km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1949. gada ēka
lifts	nav
stāvs ēkā	1/1
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli nosacīti apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	70%
Dzīvoklis:	
kopējā platība	65.5m^2 (Zemesgrāmatas dati)
griestu augstums, m	2.6
Pieejamās komunikācijas	**Par pieslēgumiem nav informācijas**
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Slikts (pieņēmums)
istabu skaits	3

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	1	2.6	-	-	8.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	19.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	19.2	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	7.5	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	4.6	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	6.9	-

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 piespiešanas.

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.*

(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

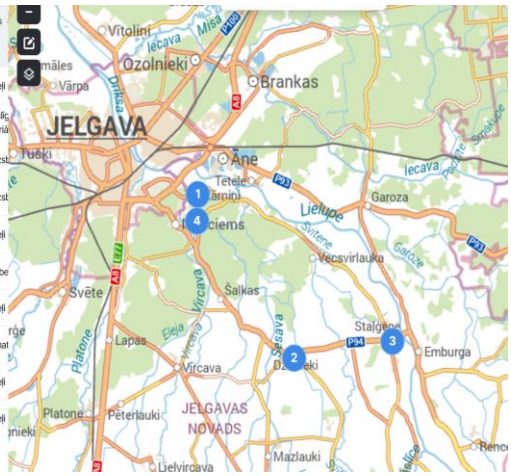
Jelgavā pieprasījumā dominē divu istabu dzīvokļi, pēc tam seko vienistabas un trīsistabu dzīvokļi. Dzīvokļiem centrā vidējā prasītā cena ir 700EUR/m^2. Vidējā sērijveida dzīvokļa kvadrātmetra cena ir apmēram 480 EUR/m^2. Ārpus aktīvā centra, dzīvokļu cenas ir zemākas. Jaunsvirlaukas pagastā dzīvokļu cenas pēc portāla www.ss.com datiem svārstās no 200-600EUR/m^2.

Jelgavā pēdējā gada laikā ar dzīvokļiem ir veikti 472 darījumi:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/ha	Veids	Dom. daļas
Dzīvoklis	Dambja iela 4 - 30, Jelgava	D	28/06/2023	1975	1/6	68.8	0	58 000	843	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Garozas iela 32 - 28, Jelgava	D	28/06/2023	1980	5/5	53.6	0	34 000	634	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Rožu iela 1/3 - 15, Jelgava	D	28/06/2023	1960	1/2	18.4	0	1 300	71	-	Cits	1/1
Dzīvoklis	Lielā iela 16 - 7, Jelgava	D	28/06/2023	1958	3/3	50.8	0	60 500	1 191	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Lielā iela 34 - 39, Jelgava	D	28/06/2023	1966	2/5	30.3	0	32 000	1 056	-	Cits	1/1
Dzīvoklis	4. līnija 3 - 9, Jelgava	D	21/06/2023	1975	3/3	64.9	0	75 000	1 156	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Pasta iela 42 - 19, Jelgava	D	20/06/2023	1980	2/5	53.9	0	22 000	408	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Sudrabu Edžus 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	Atmodas iela 76 - 24, Jelgava	D	19/06/2023	1987	3/5	50.1	0	22 800	455	-	Sērijveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Svētes iela 35 - 19, Jelgava	D	19/06/2023	1972	2/5	47.1	0	44 000	934	-	Cits	1/1

Jaunsvirlaukas pagastā pēdējā gada laikā ir veikti 10 darījumi ar dzīvokļiem:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Veids
Dzīvoklis	Pūpolu iela 6 - 3, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	26/09/2025	1937	2/2	17.5	0	2 000	114		114	Kieģeļi
Dzīvoklis	Žagatas - 4, Mežciems, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	11/08/2025	1977	2/4	61.2	0	21 000	343		392	Mākslīg materiā
Dzīvoklis	Niedru iela 4 - 11, Stalģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	07/08/2025	1995	3/3	72.4	0	17 700	244		244	Dzelzst
Dzīvoklis	Niedru iela 4 - 8, Stalģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	04/08/2025	1995	1/3	57.0	0	35 754	627		627	Dzelzst
Dzīvoklis	Niedru iela 6 - 16, Stalģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	19/06/2025	1972	2/3	55.1	0	19 870	361		361	Kieģeļi
Dzīvoklis	Ievu iela 4 - 4, Dzirnieki, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	22/04/2025	1987	2/3	53.4	0	5 000	94		102	Vieglbe
Dzīvoklis	Liepu iela 3 - 10, Mežciems, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	14/04/2025	1978	3/3	129.6	0	90 000	694		733	Kieģeļi
Dzīvoklis	Meža Pakuļi - 3, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	08/04/2025	1965	1/2	25.8	0	4 000	155		155	Kokmat
Dzīvoklis	Liepu iela 6 - 20, Mežciems, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	19/02/2025	1960	2/3	30.7	0	5 000	163		163	Kieģeļi
Dzīvoklis	Ceļmalas iela 2 - 6, Dzirnieki, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.	D	03/02/2025	1964	2/3	45.8	0	1 500	33		33	Kieģeļi



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- komunikācijas;
- pieņemtais dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- pēc VZD datiem dzīvokļa 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

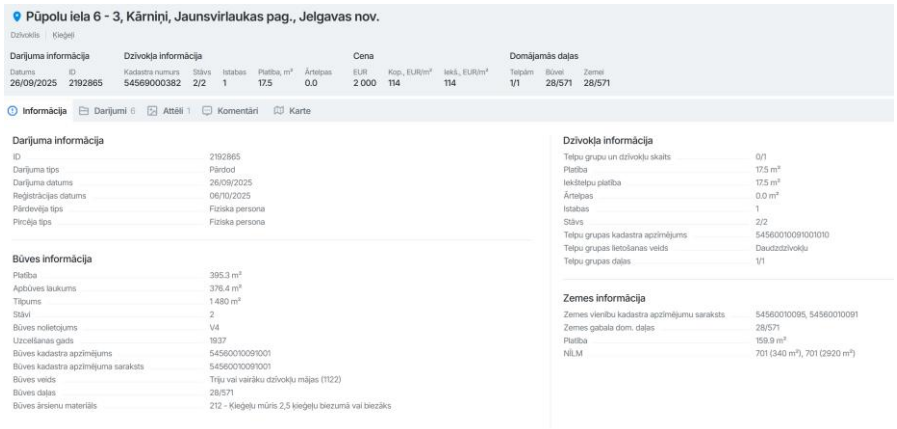
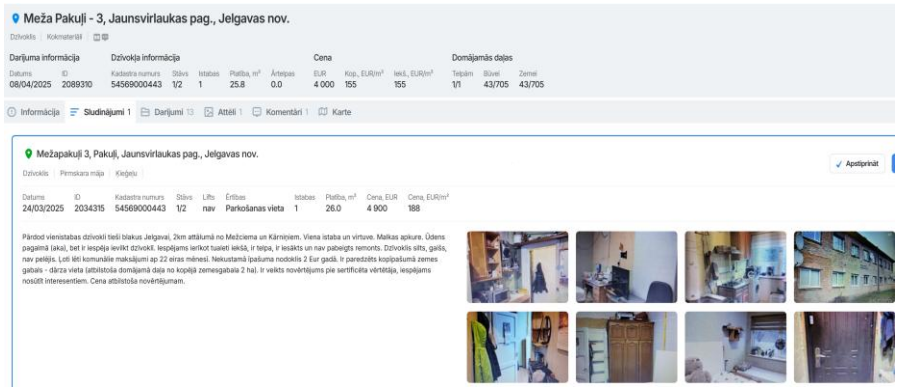
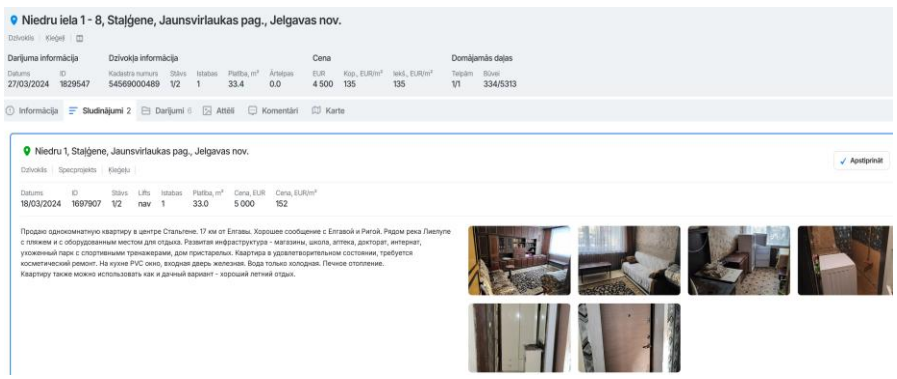
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas.

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 izvēlētās 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. Kārniņi, Pūpolu iela 6-3. Platība-17.5m^2. 2/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 09.2025 par 2 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Pūpolu iela 6 - 3, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. Darījuma informācija: Datums 26/09/2025; ID 2192865 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 54569000382; Stāvs 2/2; Istabas 1; Platība, m² 17.5; Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 2 000; Kop., EUR/m² 114; Iekš., EUR/m² 114 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 28/571; Zemei 28/571 Informācija · Darījumi 6 · Attēli 1 · Komentāri · Karte Darījuma informācija: ID 2192865; Darījuma tips Pārdod; Darījuma datums 26/09/2025; Reģistrācijas datums 06/10/2025; Pārdevēja tips Fiziska persona; Pircēja tips Fiziska persona Dzīvokļa informācija: Telpu grupu un dzīvokļu skaits 0/1; Platība 17.5 m²; Iekštelpu platība 17.5 m²; Ārtelpas 0.0 m²; Istabas 1; Stāvs 2/2; Telpu grupas kadastra apzīmējums 54560010091001010; Telpu grupas lietošanas veids Daudzdzīvokļu; Telpu grupas daļas 1/1 Būves informācija: Platība 395.3 m²; Apbūves laukums 376.4 m²; Tilpums 1 480 m²; Stāvi 2; Būves nolietojums V4; Uzcelšanas gads 1937; Būves kadastra apzīmējums 54560010091001; Būves kadastra apzīmējuma saraksts 54560010091001; Būves veids Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122); Būves daļas 28/571; Būves ārsienu materiāls 212 - Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks Zemes informācija: Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts 54560010095, 54560010091; Zemes gabala dom. daļas 28/571; Platība 159.9 m²; NĪLM 701 (340 m²), 701 (2920 m²)
Īpašums 2. Jaunsvirlaukas pag., Meža Pakuļi – 3. Platība-25.8m^2. 1/2 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 04.2025 par 4 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Meža Pakuļi - 3, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. Darījuma informācija: Datums 08/04/2025; ID 2089310 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 54569000443; Stāvs 1/2; Istabas 1; Platība, m² 25.8; Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 4 000; Kop., EUR/m² 155; Iekš., EUR/m² 155 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 43/705; Zemei 43/705 Informācija · Sludinājumi 1 · Darījumi 13 · Attēli 1 · Komentāri 1 · Karte Mežapakuļi 3, Pakuļi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. Apstiprināt Datums 24/03/2025; ID 2034315; Kadastra numurs 54569000443; Stāvs 1/2; Lifts nav; Ērtības Parkošanas vieta; Istabas 1; Platība, m² 26.0; Cena, EUR 4 900; Cena, EUR/m² 188 Pārdod vienistabas dzīvokli tieši blakus Jelgavai, 2km attālumā no Mežciema un Kārniņiem. Viena istaba un virtuve. Malkas apkure. Ūdens pagalmā (aka), bet ir iespēja ievilkt dzīvokli. Iespējams ierīkot tualeti iekšā, ir telpa, ir iesākts un nav pabeigts remonts. Dzīvoklis silts, gaišs, nav pelējis. Ļoti lēti komunālie maksājumi ap 22 eiras mēnesī. Nekustamā īpašuma nodoklis 2 Eur gadā. Ir paredzēts kopīpašumā zemes gabals - dārza vieta (attīstīšoša domājamā daļa no kopējā zemesgabala 2 ha). Ir veikts novērtējums pie sertificēta vērtētāja, iespējams nosūtīt interesentiem. Cena atbilstoša novērtējumam.
Īpašums 3. Jaunsvirlaukas pag., Staļģene, Niedru iela 1-8. Platība-33.4m^2. 1/2 stāvs. Zemes daļa nav īpašumā. Krāsns apkure. Darījums 03.2024 par 4 500EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Niedru iela 1 - 8, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. Darījuma informācija: Datums 27/03/2024; ID 1829547 Dzīvokļa informācija: Kadastra numurs 54569000489; Stāvs 1/2; Istabas 1; Platība, m² 33.4; Ārtelpas 0.0 Cena: EUR 4 500; Kop., EUR/m² 135; Iekš., EUR/m² 135 Domājamās daļas: Telpām 1/1; Būvei 334/5313 Informācija · Sludinājumi 2 · Darījumi 6 · Attēli · Komentāri · Karte Niedru 1, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov. Apstiprināt Datums 18/03/2024; ID 1697907; Stāvs 1/2; Lifts nav; Istabas 1; Platība, m² 33.0; Cena, EUR 5 000; Cena, EUR/m² 152 Продаю однокомнатную квартиру в центре Стальгене. 17 км от Елгавы. Хорошее сообщение с Елгавой и Ригой. Рядом река Лиелупе с пляжем и с оборудованным местом для отдыха. Развитая инфраструктура - магазины, школа, аптека, доктораст, интернат, ухоженный парк с спортивными тренажерами, дом пристарелых. Квартира в удовлетворительном состоянии, требуется косметический ремонт. На кухне PVC окно, входная дверь железная. Вода только холодная. Печное отопление. Квартиру также можно использовать как и дачный вариант - хороший летний отдых.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	2 000		4 000		4 500	
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	2 000		4 000		4 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	17,5		25,80		33,4	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	114,29		155,04		134,73	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums	0%	0,00	5%	7,75	15%	20,21
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	3%	4,04
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	-5%	-5,71	-10%	-15,50	-15%	-20,21
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-20%	-22,86	-15%	-23,26	-10%	-13,47
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-11,43	-15%	-23,26	-20%	-26,95
stāvs	0%	0,00	-3%	-4,65	-3%	-4,04
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	*-35%*	*-40,00*	*-38%*	*-58,91*	*-30%*	*-40,42*
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**74,29**		**96,12**		**94,31**	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	**88,24**					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	**65,50**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	**5 780**					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	**6 000**					

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%	**3000EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.6 ar kopējo platību 65.5m^2 un pie tā piederošas 677/2362 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 54560010089001) un zemes (kadastra apzīmējums 54560010089), kadastra nr. 5456 900 0359, kas atrodas Pūpolu ielā 7, Kārniņi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov., 2025. gada 24. novembrī, tirgus vērtība ir noteikta:

6 000EUR (seši tūkstoši eiro).

vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3 000EUR (trīs 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 ieķīlāšanas, 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