



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jelgava, Agroķīmiķu iela 27,
kadastra nr. 0900 021 0026
novērtējums.





Nr. 2025/04/E221/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 728m² un uz tās stāvošas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 0900 021 0026, kas atrodas **Jelgavā, Agroķīmiķu ielā 27**, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus un 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 – zemes gabala ar platību 728m² un uz tās stāvošas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 0900 021 0026, kas atrodas Jelgavā, Agroķīmiķu ielā 27, tirgus vērtība uz 2025. gada 15. aprīli ir noteikta:

142 000EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

92 300EUR (deviņdesmit divi tūkstoši trīs simti 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. 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 ar platību 728m ² un uz tās stāvoša dzīvojamā māja, kadastra nr. 0900 021 0026, kas atrodas Jelgavā, Agroķīmiķu ielā 27.																														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 15. aprīlis.																														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.																														
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību.																														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																														
Tirgus vērtība	142 000EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši eiro).																														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: INĀRA PUDŅIKA.																														
Kadastra Nr.	0900 021 0026.																														
Apbūve	Dzīvojamā māja (kadastra apz. 0900 021 0026 001) ar platību 324.9m ² .																														
Zemesgabals	Zemes gabals (kadastra apz. 0900 021 0026) ar platību 728m ² .																														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieka manta un ir piekritīga valstij, bet likumā noteiktos gadījumos- pašvaldībai. /Zemesgrāmatas dati/ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312080101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0082</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0114</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0114</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0114</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0010	ha	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0014	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0114	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0114	ha	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0114	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																												
7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0010	ha																												
7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0014	ha																												
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha																												
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0114	ha																												
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0114	ha																												
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0114	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, ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.																														
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 15. aprīlis.																														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukas. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																														

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtnē.



Izvietojums.



Zemesgabals/fasāde.



Dzīvojamā māja/zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



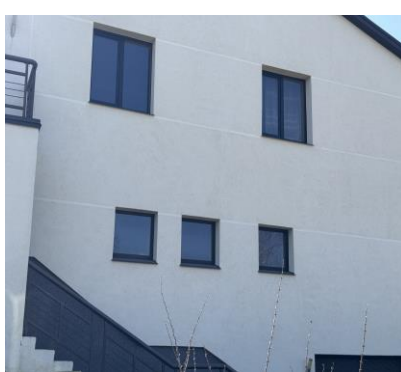
Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



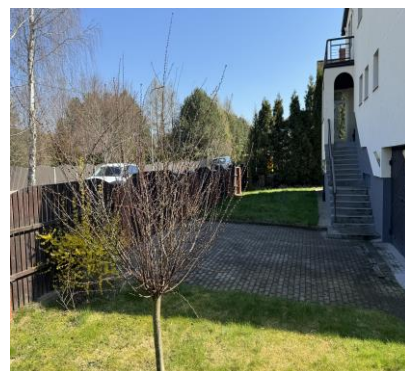
Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals/fasāde.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jelgavā, 5. līnijas mikrorajonā, Agroķīmiķu ielā 27. Apkārtni veido dzīvojamās mājas un neapbūvēti zemesgabali Visi infrastruktūras objekti (veikali, skola, dus un citi) ir novietoti ~300m – 3.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

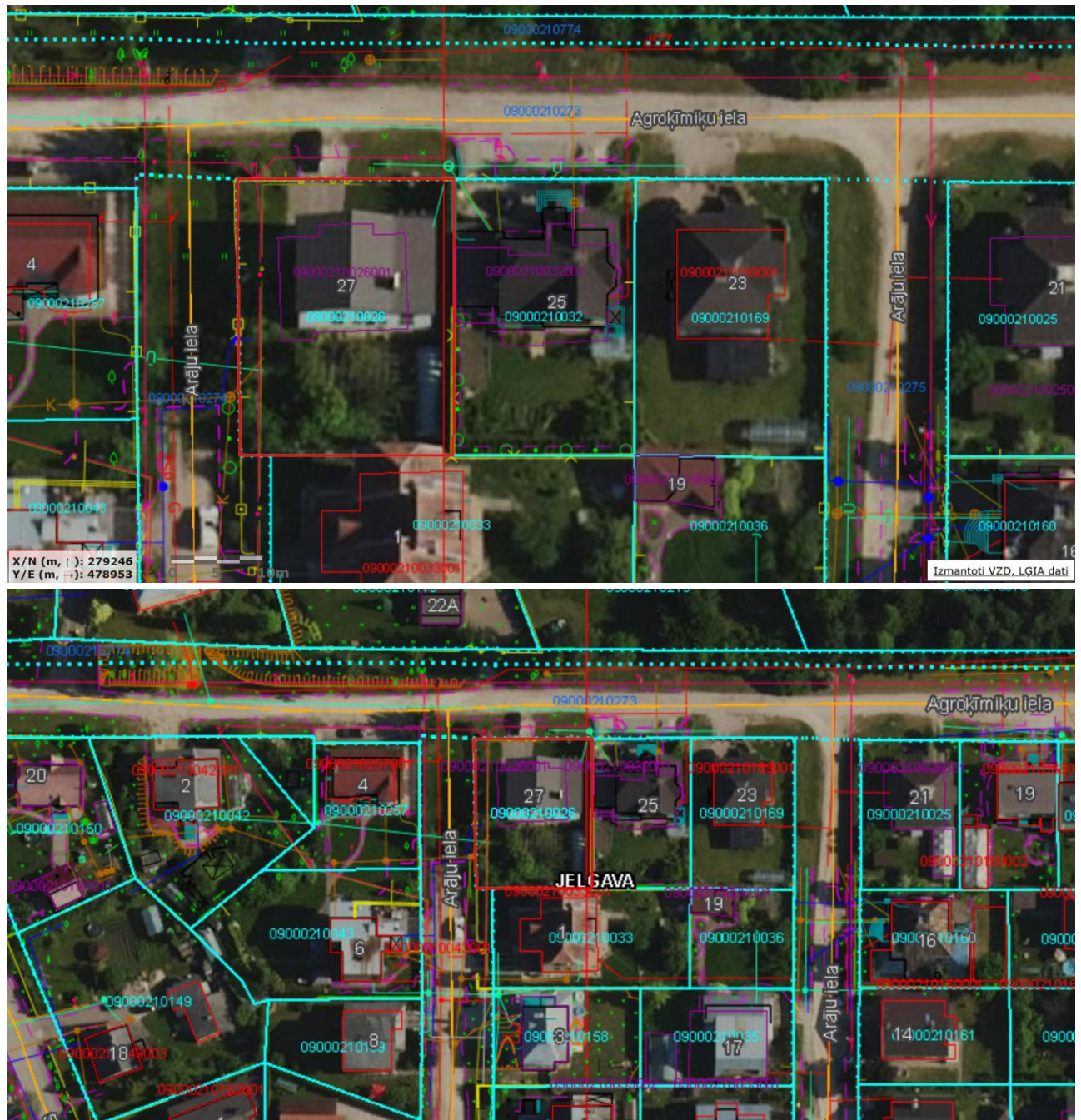
4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz. 0900 021 0026) ar platību 728m².

Zemesgabala forma – taisnstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – grants seguma.

Labiekārtojums: žogs, apstādījumi, bruģējums.



/Kadastra dati/

4.2.1.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 0900 021 0026 001) ar platību 324.9m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijs pārklājumu
kopējā platība	324.9m ² (ārtelpas – 22.1m ² ; pagrabs – 123.1m ² t.sk.)
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta (visticamāk atvienota/atslēgta
apkure	Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkni) – VZD dati.
stāvu skaits	2+pagrabs

Ēkas uzbūvēšanas gads - 1995.g.

Ēkas tehniskais stāvoklis, spriežot pēc fasādes, ir labs, to veido dekoratīvais apmetums. Būtiski defekti netika konstatēti, vietām manāmas dabiskā nolietojuma pazīmes. Ēkai ir uzstādīti pakešu tipa logi.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tāpēc tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

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	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	23.5	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	4.6	-
3	Ēdamistaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	11.9	-
4	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	3.0	-
5	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	26.0	-
6	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	23.5	-
7	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	7.7	-
8	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	6.8	-
9	terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	7.5	-
10	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.55	-	-	4.2	-
11	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	22.4	-
12	Dzīvojamā	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	23.1	-
13	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	13.1	-
14	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7	-	-	16.7	-
15	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	7.8	-
16	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.05	-	-	45.8	-
17	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.05	-	-	24.0	-
18	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	2.05	-	-	2.5	-
19	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	11.9	-
20	Pirts	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	3.6	-
21	Dušas telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	1.9	-
22	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	11.8	-
23	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	3.9	-
24	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	11.2	-
25	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	4.1	-
26	Noliktava	Dzīvokļa paligtelpa	-1	1.75	-	-	2.4	-

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.

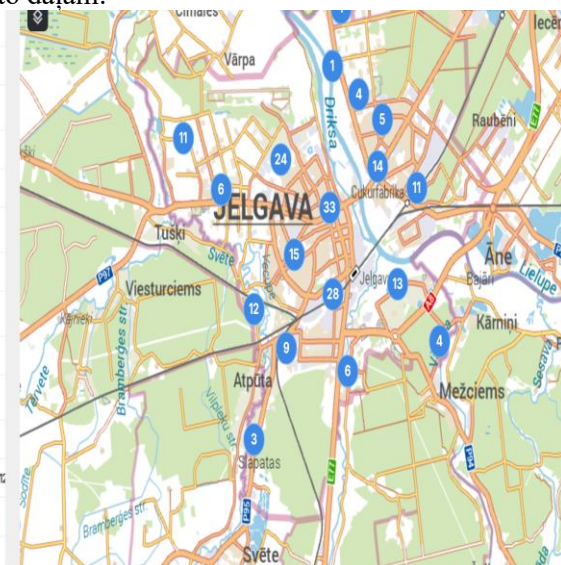
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamā māja**.

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 263 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Cerņu iela 21, Jelgava	D	24/03/2025	2	252	1181	199 000	789	168.50	0	Privātmāja
Būve	Puķu iela 20A, Jelgava	D	19/03/2025	2	14	0	1 500	111	0	0	Garāžās
Zeme Būve	Zaļi iela 58, Jelgava	D	19/03/2025	1	27	603	13 000	480	21.56	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zirgu iela 51, Jelgava	D	18/03/2025	1	112	980	41 000	366	41.84	0	Privātmāja
Būve	Indrānu iela 2, Jelgava	D	17/03/2025	1	44	0	16 500	375	0	0	Privātmāja
Zeme Būve	Aikšņu iela 8, Jelgava	D	17/03/2025	1	51	772	65 000	1 285	84.20	0	Privātmāja
Zeme Būve	Apšu iela 2, Jelgava	D	17/03/2025	1	87	813	10 000	114	12.30	0	Privātmāja
Zeme Būve	Zemgaļu iela 11, Jelgava	D	13/03/2025	1	41	757	18 000	440	23.78	0	Privātmāja
Zeme Būve	3. līnija 9M, Jelgava	D	11/03/2025	1	206	1 079	214 000	1 037	198.33	0	Privātmāja
Zeme Būve	Senču iela 8, Jelgava	D	11/03/2025	1	32	572	2 500	78	4.37	0	Privātmāja
Zeme Būve	Baumņa iela 1A, Jelgava	D	10/03/2025	1	11	63	7 025	616	110.84	0	Cits
Zeme Būve	Atmodas iela 97, Jelgava	D	10/03/2025	1	24	68	1 000	41	14.78	0	Garāžās
Zeme Būve	Lāču iela 7, Jelgava	D	04/03/2025	1	39	595	13 000	332	21.85	0	Privātmāja
Zeme Būve	Prohorova iela 50, Jelgava	D	04/03/2025	1	17	153	2 000	118	13.07	0	Garāžās



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- ēkas vizuālais tēls;
- labiekārtojums;
- fasādes tehniskais stāvoklis;
- piebraucamais ceļš.
-

Negatīvie:

- **nebija iespējams iekļūt iekštelpās un konstatēt tehnisko stāvokli.**

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 vērtības aprēķins

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvojamās ēkas iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

kopējā platība	324.9m ² (ārtelpas – 22.1m ² ; pagrabs – 123.1m ² t.sk.)
Aprēķinos izmantojamā platība sastāda	218.84m ²

Īpašums 1. Jelgava, Vangaļu ceļš 5A.

Zemesgabala platība-989m²

Ēkas platība -275.7m².

Ārtelpas – 4m².

Pagrabs – 15m².

Ēkas apsildei uzstādīts granulu apkures katls ar regulējamām radiatoriem visās telpās. Karstajam ūdenim tiek izmantots kombinētais boileris ar 180 litru ietilpību. Otrajā stāvā uzstādīts gaisa kondicionieris. Ūdens ieguvei izveidots 42 metru dziļurbums, uzstādīti lieli filtri visai mājai un dzeramā ūdens attīrīšanas sistēma virtuvē. Izveidots pieslēgums pilsētas kanalizācijai un 3 fāzu elektrībai (16A). Mājā uzstādīta apsardzes sistēma ar videonovērošanas kamerām un trauksmes pogām. Labiekārtota teritorija ar koptu mauriņu, bruģētu iebrauktuvi un celiņiem. Pie mājas uzbūvēta vairākas palīgēkas - saimniecības ēka, pirts ar priekštelpu (22 m²), kā arī lapene ar kamīnu un koka mēbelēm. Bērniem labiekārtots rotaļu stūrītis.

Uz zemesgabala novietota pirts ēka ar platību 15.4m².

Darījums 04.2024 par

205 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Vangaļu ceļš 5A, Jelgava

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kasas numurs	Ēkas, m ²	Zemes, m ²	EUR	Ēkas, EUR/m ²	Zemes, EUR/m ²
26/04/2024	1847961	09000090198	275.7	989	205 000	744	207
						Ēkas	Zemes
						1/1	1/1

Informācija | **Sludinājumi 1** | Darījumi 2 | Atbildi 35 | Komentāri | Karte

Vangaļu ceļš 5A, Jelgava, Jelgavas p.

Zeme: Būve | Māja, saimniecības

Datums: 09/03/2024 | ID: 1803814 | Ēkas, m²: 220 | Zemes, m²: 989 | Cena, EUR: 210 000 | Cena, EUR/m²: 955

Šis ir īpašums (pašums ar divdabju privātīpašumu un labiekārtotu zemes gabalu). Ēka celta 2005. gadā un nodota ekspluatācijā 2010. gadā. Mājā ir dzīvokļa pamati ar hidroizolāciju un 100mm putuplasta siltinājumu. Ārējās vairodes no glāzotona brikšiem ar 150mm putuplasta siltinājumu. Uzstādīts metāla jumts. Lietusūdens novadīšanai visā teritorijā ierakta tranšeja. Pirmā stāva plānojuma apraksts:

- plaša dzīvojamā istaba;
- atsevišķa virtuve;
- izstādes istaba;
- vannas istaba, tualete;
- lielpas halle ar kāpņiem uz 2. stāvu;
- priekšzīņis;
- saimniecības telpa;
- garša vienai automašīnai.

Otrā stāva plānojuma apraksts:

- guļamistaba ar garderobera telpu;
- darba kabīnē ar garderobera telpu un izieju uz balkonu;
- divas izstādes istabas;
- vannas istaba ar tualeti;
- halle - atpūtas telpa;
- gatav.

Ēkas apsildei uzstādīts granulu apkures katls ar regulējamām radiatoriem visās telpās. Karstajam ūdenim tiek izmantots kombinētais boileris ar 180 litru ietilpību. Otrajā stāvā uzstādīts gaisa kondicionieris. Ūdens ieguvei izveidots 42 metru dziļurbums, uzstādīti lieli filtri visai mājai un dzeramā ūdens attīrīšanas sistēma virtuvē. Izveidots pieslēgums pilsētas kanalizācijai un 3 fāzu elektrībai (16A). Mājā uzstādīta apsardzes sistēma ar videonovērošanas kamerām un trauksmes pogām. Labiekārtota teritorija ar koptu mauriņu, bruģētu iebrauktuvi un celiņiem. Pie mājas uzbūvēta vairākas palīgēkas - saimniecības ēka, pirts ar priekštelpu (22 m²), kā arī lapene ar kamīnu un koka mēbelēm. Bērniem labiekārtots rotaļu stūrītis.

Īpašums 2. Jelgava, Zīles ceļš 3C.

Zemesgabala platība-1248m².

Ēkas platība -203.1m².

Ārtelpas – 30m².

Pagrabs – 0m².

Granulu apkure.

Labs tehniskais stāvoklis.

Labiekārtojums.

Darījums 12.2024 par 190 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Zīles ceļš 3C, Jelgava

Zeme Būve Privātmāja Vērtēšanas birojs

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastres numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
28/12/2024	2030653	0900020012	203.1	1248	190 000	935	152

1/1 1/1

Informācija Studiju 2 Darījumi Atbēl 36 Komentāri Karte

Zīles ceļš, Jelgavas p.

Zeme Būve Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Kadastres numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
10/06/2024	1744488	0900020012	225	1200	198 000	880

Īpašnieks pārdod māju Jelgavā.

Komunikācijas

1. Ūdens: dzīvoklis
2. Kanalizācija: septiņi tvertni
3. Apkure: granulas

Kā arī iespēja pievienot pilsētas ūdens un kanalizācijas komunikācijas.

1. stāvs

Garāža vienai maīnai, viesistaba ar kamīnu, iedzīvotāja, virtuve, guļamistaba, WC, veļas telpa (ir komunikācijas lai veiktu dubļi), kafejnīca.

2. stāvs

105 istabas, vannas istaba ar WC, terase.

Ēdams: pilsētas ūdens un kanalizācija.

Komunikācijas

1. Būve: sūkņi
2. Kanalizācija: sūkņi
3. Apkure: granulas

A. Tīrīšanas un apkures sistēmas: pilsētas ūdens un kanalizācija.

1-2 stāvi

Garāža: 1 maīna, virtuve ar kamīnu, kuzīns ar stāvošajiem stāviem, guļamistaba, WC, veļas telpa (ir komunikācijas lai veiktu dubļi), kafejnīca.

2-3 stāvi

3. kometa, saimnieks ar vannu, terase.

Īpašums 3. Jelgava, 4. līnija 52G.

Zemesgabala platība-1502m²

Ēkas platība -221.2m².

Ārtelpas – 0m².

Pagrabs – 0m².

Mājai uzstādīti saules paneļi ar 10, 1 kW jaudu, kas visu gadu nodrošina sadzīvei un apkurei nepieciešamo elektrības apjomu.

Apkure un siltais ūdens ar gaiss-ūdens siltumsūkni vai gāzes apkures katlu.

Pilsētas centrālais ūdens un kanalizācija. Papildus uzstādīta ūdens mīkstināšanas sistēma visai mājai, kā arī dzeramā ūdens filtrācijas sistēma.

3 fāzu 32A elektrības pieslēgums. Uzstādīta apsardzes un ugunsdrošības sistēma.

Plašs, atvērta tipa zemesgabals ar elektriskajiem vārtiem un žogu.

Visapkārt teritorijai aug tūjas.

Brūģēta piemājas teritorija. Iekopts zāliens, kuru pļauj Husqvarna robotizētais zāles pļāvējs, kas paliks jauno mājas saimnieku īpašumā.

Darījums 05.2024 par 200 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

4. līnija 52G, Jelgava

Zeme Būve Privātmāja Komerču birojs

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastres numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
12/05/2024	1968941	0900020371	221.2	1502	200 000	904	133

1/1 1/1

Informācija Studiju 2 Darījumi 5 Atbēl 26 Komentāri Karte

4. līnija 52G, Jelgavas p.

Zeme Būve Mājas, vasarnīcas

Datums	ID	Kadastres numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
17/04/2024	1796600	0900020371	221	1500	210 000	950

Pārdod dzīvokli ar pilsētas ūdens un kanalizāciju, ūdens 10 mēru braucēni no pilsētas centra.

Ēka celta 2018. gadā, nodota ekspluatācijā 2020. gadā. Pamat monolīta dzīvokļa pilsētas ūdens un kanalizācija. Koka pilnveidīga karkasa, jumta segums bitumena šķīdumā. Kopējais mājas platība 221 kvadrātmētrs, no tām dzīvokļa platība 147, 7 kvadrātmētri.

Mājas 1. stāvs:

- dzīvokļa tipa virtuve, kas apvienota ar dzīvokļa zonu;
- kabinets/istaba viesiem;
- vannas istaba ar tualet;
- apkures telpa;
- koridors;
- plaša terase, kurā var ietilpt no dzīvokļa istabas, kabineta vai apkures.

Mājas 2. stāvs:

- vannas istaba ar vannu un tualet;
- 3 guļamistabas;
- gardēdzes/maizes novietne.

Garāža vieta 2 automašīnām, elektriskā parastā Rīpa vārti, 2 aukstā ūdens izvad.

Māja uzstādīta saules paneļi ar 10, 1 kW jaudu, kas visu gadu nodrošina sadzīvei un apkurei nepieciešamo elektrības apjomu. Apkure un siltais ūdens ir gāzes siltumsūkņa vai gāzes apkures katla.

Pilsētas centrālais ūdens un kanalizācija. Papildus uzstādīta ūdens mīkstināšanas sistēma visai mājai, kā arī dzeramā ūdens filtrācijas sistēma.

3 fāzu 32A elektrības pieslēgums.

Uzstādīta apsardzes un ugunsdrošības sistēma.

Plašs, atvērta tipa zemesgabals ar elektriskajiem vārtiem un žogu. Visapkārt teritorijai aug tūjas. Brūģēta piemājas teritorija. Iekopts zāliens, kuru pļauj Husqvarna robotizētais zāles pļāvējs, kas paliks jauno mājas saimnieku īpašumā.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	205000		190000		200000	
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	205000		190000		200000	
telpu platība, m ²	261,60		176,10		221,20	
Zemes gabala platība, m ²	989		1248		1502	
Telpu platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	783,64		1078,93		904,16	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums /novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
piebraucamais ceļš	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis/fasāde	-3%	-23,51	-3%	-32,37	-3%	-27,12
Telpu iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-15%	-117,55	-20%	-215,79	-20%	-180,83
Platība	5%	39,18	-3%	-32,37	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
konstruktīvais risinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	-3%	-32,37	-5%	-45,21
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-23,51	-5%	-53,95	-5%	-45,21
palīgēkas ietekme	-3%	-23,51	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-19%	-148,89	-34%	-366,84	-33%	-298,37
Salīdzināmo telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	634,75		712,10		605,79	
Salīdzināmo telpu platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	650,88					
Vērtējamo telpu platība, m2	218,84					
Vērtējamās zemes gabala kopējā platība, m2	728					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	142438					
Noapaļota tirgus vērtība, EUR	142000					

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 15%**;

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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	49 700EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 728m² un uz tās stāvošas dzīvojamās mājas, kadastra nr. 0900 021 0026, kas atrodas Jelgavā, Agroķīmiķu ielā 27, tirgus vērtība uz 2025. gada 15. aprīli ir noteikta:

142 000EUR (simts četrdesmit divi tūkstoši eiro).

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

92 300EUR (deviņdesmit divi tūkstoši trīs simti 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 iekļīlāšanas, 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