

242/42474 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Atmodas iela 97, Jelgava (lietošanā garāža Nr.124).

**Kadastra nr.0900 011 0494**

Novērtējums.





Nr. 2026/06/E269/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 242/42474 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala un jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494001); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494002); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494003); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494004); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494005), kadastra nr.0900 011 0494, (lietošanā garāža Nr.124), kas atrodas Jelgavā, Atmodas ielā 97, 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 242/42474 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala un jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494001); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494002); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494003); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494004); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494005), kadastra nr.0900 011 0494, (lietošanā garāža Nr.124), kas atrodas Jelgavā, Atmodas ielā 97, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**4800EUR** (četri tūkstoši astoņi 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

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, [www.vertet.eu](http://www.vertet.eu),  
[info@vertet.eu](mailto: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.....                       | 6  |
| 4.1 Atrašanās vietas raksturojums .....                      | 6  |
| 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....                    | 6  |
| 5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....                                     | 6  |
| 5.1. Tirgus vērtības definīcija.....                         | 6  |
| 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi ..... | 6  |
| 5.3. Labākais izmantošanas veids.....                        | 6  |
| 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....  | 7  |
| 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....                       | 7  |
| 5.6. Vērtēšanas pieejas .....                                | 7  |
| 6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....                 | 8  |
| 7. Rezultātu paziņošana.....                                 | 10 |
| 8. Apliecinājums.....                                        | 10 |

## PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

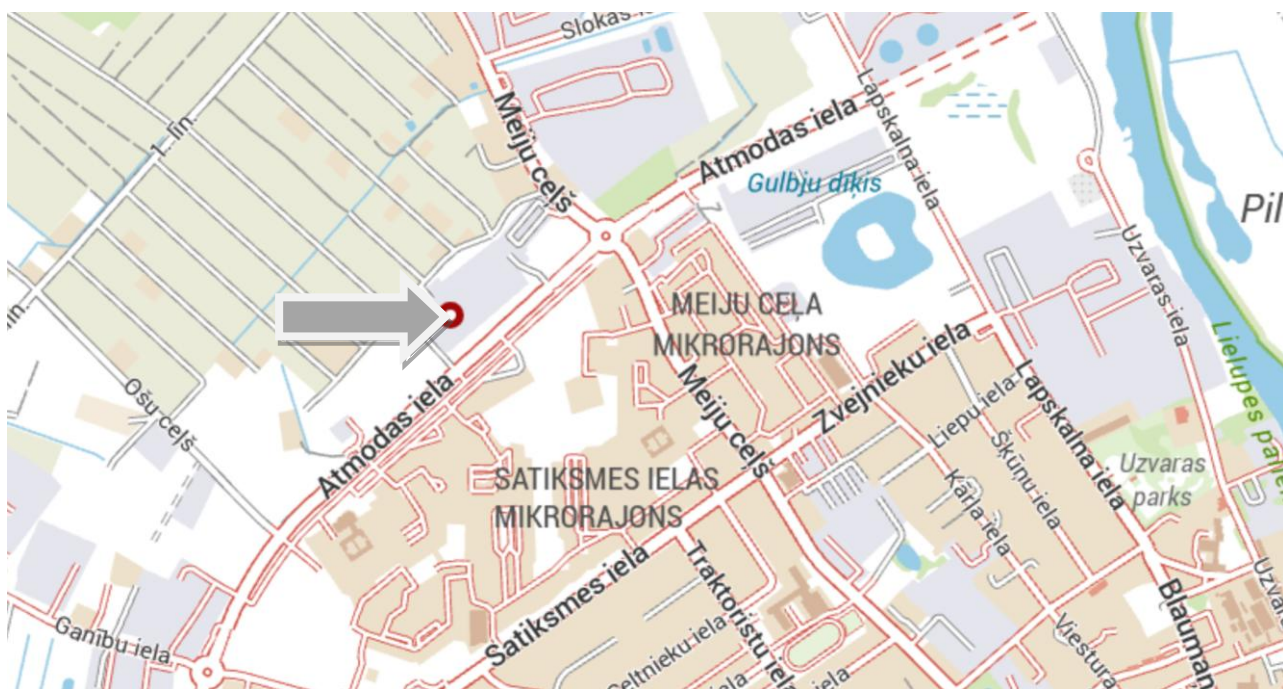
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

|                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Vērtēšanas objekts</b>                                          | 242/42474 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala un jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494001); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494002); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494003); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494004); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494005), kadastra nr.0900 011 0494, (lietošanā garāža Nr.124), kas atrodas Jelgavā, Atmodas ielā 97.                                                                                                                |
| <b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>                    | 2026. gada 3. jūnijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Pasūtītāja identifikācija</b>                                   | Zvērināts Tiesu izpildītājs Agnese Celherte-Ozola.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Darba uzdevums</b>                                              | Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Vērtējuma mērķis</b>                                            | <b>Izsoles vajadzībām.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>                      | <b>4800EUR</b> (četri tūkstoši astoņi simti eiro).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Īpašumtiesības</b>                                              | Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:<br>IGORS BIDJUKS.<br>(lietošanā garāža Nr.124)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Kadastra Nr.</b>                                                | 0900 011 0494.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>Izpētes apjoms</b>                                              | Datu aizsardzības dēļ informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.<br>1.2. Atzīme - servitūts - iebraucamais ceļš. 240 m².<br>1.3. Atzīme - servitūts - garāžu ekspluatācijas josla (3 m) pierobežas zemesgabalos. 798 m².<br>/Zemesgrāmatas dati/                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vērtējamais objekts</b>                                         | Lietošanā garāža Nr.124.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>                               | Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts 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, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.<br>Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs. |
| <b>Vērtējuma atskaites datums</b>                                  | 2026. gada 3. jūnijs.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b> | Zemesgrāmatas izdruka.<br>Kadastra dati.<br>Pieprasījums.<br>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.lv](http://www.balticmaps.lv)

### 3. FOTOATTĒLI



Iebraukšana teritorijā.



Apkārtne.



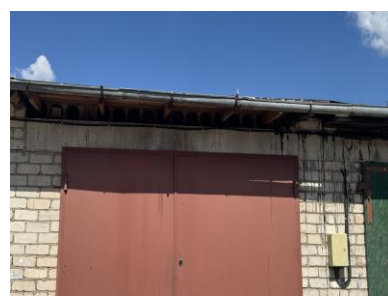
Apkārtne.



Garāža.



Garāža.



Garāža.



Izvietojums.



Izvietojums.



Garāža.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jelgavas daļā Satiksmes ielas mikrorajons, Atmodas ielā 97, garāžu kooperatīvā. Apkārtne atrodas garāžu ēkas, dzīvojamās ēkas un komerciāla rakstura būves.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

|                                     |                                                         |
|-------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| konstruktīvais risinājums /projekts | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļa biezumā vai biežāks (1995.g.) |
| <b>Garāža Nr.124</b>                |                                                         |
| vārti                               | Metāla                                                  |
| tehniskais stāvoklis fasādei kopumā | Vizuāli apmierinošs                                     |
| Vietu skaits                        | 1                                                       |
| Komunikācijas                       | Par pieslēgumiem nav informācijas                       |
| elektrība                           | Centralizēta                                            |
| tehniskais stāvoklis iekšējās       | Apmierinošs (pieņemums)                                 |
| platība                             | 24.2m <sup>2</sup> (VZD dati)                           |

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                         | Garāža    | Nedzīvojamā iekšējā telpa | 1     | 2.7          | -                     | -                      | 24.2            | -                                  |

## 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 – **lietošanā garāža**.

#### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mūsdienās lielākoties darījumi ar autostāvvietām notiek pie dzīvokļa iegādes jaunajā projektā pirmreizējā tirgū, ļoti maz vērojami darījumi un piedāvājumi interneta portālos, cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts un tā prestižs. Cenas autostāvvietām svārstās no 3000EUR-10000EUR atkarībā no atrašanās vietas, projekta, platības un citiem faktoriem. Darījumi garāžu kooperatīvos pārsvarā notiek pēc sludinājumu portālos izvietotas reklāmas vai arī garāžu kooperatīvos izvietotām reklāmām, bieži vien garāžas iegādājas jau citas garāžas īpašnieks, cenas līdzīga tipa garāžām svārstās no 1000-12000EUR, atkarībā no atrašanās vietas, ēkas tehniskā stāvokļa, platības un citiem faktoriem.

#### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

##### Pozitīvie:

- pieprasīta garāžas platība;
- metāla vārti;
- zemes daļa;
- infrastruktūra.

##### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pēc Zemesgrāmatas datiem garāžu ēkas ir jaunbūves.

#### 5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtējamam 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. Tīrgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1.Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Garāžas Nr.61 vērtības aprēķins

Īpašums 1. Rīga, Atmodas iela 97.

Platība-23.6m².

Darījums 04.2024 par 8500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Atmodas iela 97, Jelgava

Zeme

Būve

Garāža

Kieģeļi

Darījuma informācija

Objekta informācija

Cena

Domājams daļas

|            |         |                 |          |          |       |              |              |           |           |
|------------|---------|-----------------|----------|----------|-------|--------------|--------------|-----------|-----------|
| Datums     | ID      | Kadastra numurs | Būve, m² | Zeme, m² | EUR   | Būve, EUR/m² | Zeme, EUR/m² | Būvei     | Zemei     |
| 08/04/2024 | 1847727 | 0900010494      | 23.6     | 66       | 8 500 | 360          | 129          | 118/21237 | 118/21237 |

Informācija

Sludinājumi 2

Darījumi 35

Atbēl 9

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ID                   | 1847727         |
| Darījuma tips        | Pārdošana       |
| Darījuma datums      | 08/04/2024      |
| Reģistrācijas datums | 17/04/2024      |
| Pārdevēja tips       | Fiziska persona |
| Pircēja tips         | Fiziska persona |

Zemes informācija

|                                            |                  |
|--------------------------------------------|------------------|
| Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts | 0900010494       |
| Kopējā platība                             | 11 076.0 m²      |
| Zemes gabala dom. daļa                     | 118/21237        |
| Platība                                    | 66.0 m² / 0.0 ha |
| NĒM                                        | 104 (118/16 m²)  |
| Apbūve                                     | nav              |

Pārdošanas zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem

|                           |         |
|---------------------------|---------|
| Lauksaimniecības zeme     | 0 m²    |
| Māja zeme                 | 0 m²    |
| Komūnu platība            | 0 m²    |
| Purvu platība             | 0 m²    |
| Zeme zem ūdeņiem          | 0 m²    |
| Zeme zem ēkām un pagāmiem | 0 m²    |
| Zeme zem ceļiem           | 0 m²    |
| Pārējā zemes platība      | 66.0 m² |

Īpašums 2. Rīga, Elektrības iela 9-11.

Platība-16.4m².

Darījums 08.2023 par 7000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Elektrības iela 9 - 11, Jelgava

Telpas

Garāža

Kieģeļi

Darījuma informācija

Telpu grupas informācija

Cena

Domājams daļas

|            |         |                 |             |       |       |        |        |          |          |
|------------|---------|-----------------|-------------|-------|-------|--------|--------|----------|----------|
| Datums     | ID      | Kadastra numurs | Platība, m² | Stāvs | EUR   | EUR/m² | Telpām | Būvei    | Zemei    |
| 14/08/2023 | 1669124 | 09000027688     | 16.4        | 1/1   | 7 000 | 427    | 1/1    | 164/3677 | 164/3677 |

Informācija

Darījumi 5

Atbēl

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ID                   | 1669124         |
| Darījuma tips        | Pārdošana       |
| Darījuma datums      | 14/08/2023      |
| Reģistrācijas datums | 16/08/2023      |
| Pārdevēja tips       | Fiziska persona |
| Pircēja tips         | Fiziska persona |

Būves informācija

|                                    |                       |
|------------------------------------|-----------------------|
| Platība                            | 3678 m²               |
| Apbūves laukums                    | 423.0 m²              |
| Tipums                             | 1.062 m²              |
| Stāvi                              | 1                     |
| Fiziskais noliktuvjums             | 35%                   |
| Uzcelšanas gads                    | 1975                  |
| Būves kadastra apzīmējums          | 09000000134001        |
| Būves kadastra apzīmējumu saraksts | 09000000134001        |
| Būves veids                        | Garāžu ēka (1242)     |
| Būves daļas                        | 164/3677              |
| Būves ārējo materiālu              | 2908 - Sīkstiņveidīgs |

Telpas informācija

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Telpu grupu un dzīvokļu skaits   | 1/0              |
| Platība                          | 16.4 m²          |
| Stāvs                            | 1/1              |
| Telpu grupas kadastra apzīmējums | 0900000013400101 |
| Telpu grupas ietilpšanas veids   | Garāža           |
| Telpu grupas daļa                | 1/1              |

Zemes informācija

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts | 090000001353, 090000001334 |
| Zemes gabala dom. daļa                     | 164/3677                   |
| Platība                                    | 33.0 m²                    |
| NĒM                                        | 104 (38 m²), 104 (701 m²)  |

Īpašums 3. Rīga, Elektrības iela 9-6.

Platība-15.7m².

Darījums 06.2025 par 10 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Elektrības iela 9 - 6, Jelgava

Telpas

Garāža

Kieģeļi

Darījuma informācija

Telpu grupas informācija

Cena

Domājams daļas

|            |         |                 |             |       |        |        |        |          |          |
|------------|---------|-----------------|-------------|-------|--------|--------|--------|----------|----------|
| Datums     | ID      | Kadastra numurs | Platība, m² | Stāvs | EUR    | EUR/m² | Telpām | Būvei    | Zemei    |
| 18/06/2025 | 2128526 | 09000027770     | 15.7        | 1/1   | 10 000 | 637    | 1/1    | 157/3677 | 157/3677 |

Informācija

Darījumi 5

Atbēl

Komentāri

Karte

Apgrūtinājumi

BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

|                      |                 |
|----------------------|-----------------|
| ID                   | 2128526         |
| Darījuma tips        | Pārdošana       |
| Darījuma datums      | 18/06/2025      |
| Reģistrācijas datums | 26/06/2025      |
| Pārdevēja tips       | Fiziska persona |
| Pircēja tips         | Fiziska persona |

Būves informācija

|                                    |                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Platība                            | 3678 m²                                            |
| Apbūves laukums                    | 423.0 m²                                           |
| Tipums                             | 1.062 m²                                           |
| Stāvi                              | 1                                                  |
| Būves noliktuvjums                 | V3                                                 |
| Uzcelšanas gads                    | 1975                                               |
| Būves kadastra apzīmējums          | 09000000134001                                     |
| Būves kadastra apzīmējumu saraksts | 09000000134001                                     |
| Būves veids                        | Garāžu ēka (1242)                                  |
| Būves daļas                        | 157/3677                                           |
| Būves ārējo materiālu              | 212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks |

Telpas informācija

|                                  |                  |
|----------------------------------|------------------|
| Telpu grupu un dzīvokļu skaits   | 1/0              |
| Platība                          | 15.7 m²          |
| Stāvs                            | 1/1              |
| Telpu grupas kadastra apzīmējums | 0900000013400106 |
| Telpu grupas ietilpšanas veids   | Garāža           |
| Telpu grupas daļa                | 1/1              |

Zemes informācija

|                                            |                            |
|--------------------------------------------|----------------------------|
| Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts | 090000001353, 090000001334 |
| Zemes gabala dom. daļa                     | 157/3677                   |
| Platība                                    | 31.6 m²                    |
| NĒM                                        | 104 (38 m²), 104 (701 m²)  |

|                                                                         | Īpašums Nr.1 |        | Īpašums Nr.2 |        | Īpašums Nr.3 |         |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|--------|--------------|--------|--------------|---------|
| Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR                    | 8 500        |        | 7 000        |        | 10 000       |         |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus               | 1,00         |        | 1,00         |        | 1,00         |         |
| Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū | 1,00         |        | 1,00         |        | 1,00         |         |
| Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR                        | 8 500        |        | 7 000        |        | 10 000       |         |
| Platība, m2                                                             | 23,6         |        | 16,4         |        | 15,7         |         |
| Garāžas nosacītā 1m2 pārdošanas cena, EUR                               | 360,17       |        | 426,83       |        | 636,94       |         |
| Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības                       | %            | EUR    | %            | EUR    | %            | EUR     |
| Novietojums                                                             | 0%           | 0,00   | -15%         | -64,02 | -15%         | -95,54  |
| Zemes domājamās daļas ietekmes                                          | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                               | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| Teritorijas labiekārtošana                                              | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| plānojums                                                               | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| platība                                                                 | 0%           | 0,00   | -5%          | -21,34 | -5%          | -31,85  |
| Tehniskais stāvoklis                                                    | -10%         | -36,02 | 0%           | 0,00   | -15%         | -95,54  |
| aprikojums                                                              | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00   | 0%           | 0,00    |
| apgrūtinājums (jaunbūve)                                                | -3%          | -10,81 | -3%          | -12,80 | -3%          | -19,11  |
| Kopēja korekcija                                                        | -13%         | -46,82 | -23%         | -98,17 | -38%         | -242,04 |
| Garāžu koriģētā 1 m2 pārdošanas cena, EUR                               | 313,35       |        | 328,66       |        | 394,90       |         |
| Vērtējamās garāžas 1m2 pārdošanas vērtība, EUR                          | 345,64       |        |              |        |              |         |
| platība, m2                                                             | 24,2         |        |              |        |              |         |
| Tirgus vērtība, EUR                                                     | 8364         |        |              |        |              |         |
| Tirgus vērtība, EUR, noapaļojot.                                        | 8000         |        |              |        |              |         |

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 0%**.

|                                                                                   |                |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|
| <b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%</b> | <b>3200EUR</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------|

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 242/42474 kopīpašuma domājamās daļas no zemesgabala un jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494001); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494002); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494003); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494004); jaunbūves (kadastra apzīmējums 09000110494005), kadastra nr.0900 011 0494, (lietošanā garāža Nr.124), kas atrodas Jelgavā, Atmodas ielā 97, 2026. gada 3. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

4800EUR (četri tūkstoši astoņi 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 iekļilāšanas, 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***