



**"GRAUDNIEKI" - 5,
JAUNSVIRLAUKAS PAGASTS,
JELGAVAS NOVADS,
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15989/ER/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/24

Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma "Graudnieki" - 5, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 5 (kadastra Nr. 54569000579) un kopīpašuma 4830/23760 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 54560060221001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 54560060221002, 54560060221003, 54560060221005) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 54560060221), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšana. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Objekta iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 04. aprīlī varētu būt

EUR 3 400 (trīs tūkstoši četri simti eiro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis
valdes loceklis,
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums "Graudnieki" - 5, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 5 (kadastra Nr. 54569000579) un kopīpašuma 4830/23760 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 54560060221001), palīgēkām (kadastra apzīmējumi 54560060221002, 54560060221003, 54560060221005) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 54560060221)
Kadastra Nr.	54569000579
Vērtēšanas datums	2026. gada 04. aprīlis
Pasūtītājs	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, nodokļu maksātāju reģistrācijas Nr. 40003192154
Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs	Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. Pamats: 2026. gada 27. janvāra nostiprinājuma lūgums
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Aprūtinājumi	Zemesgrāmata – Nav. LR VZD Kadastra dati – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 54560060221) reģistrētie aprūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu – nav reģistrētas (nav zināmas)
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav reģistrētas (nav zināmas). Apsekošanas laikā konstatējam, ka dzīvoklis ir atbrīvots
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukā no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 08.09.2022. Apsekošanas akts, 04.04.2026.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slukts
Objektu apsekoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība	04.04.2026.

Ēkas apraksts: - Kadastra dati

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1950. gada projekta ēka	2	2	1950./ -	08.09.2022.	Nav

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

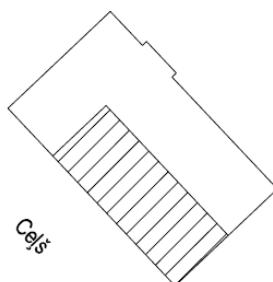
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1950.	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Vieglbetona bloki		
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes		

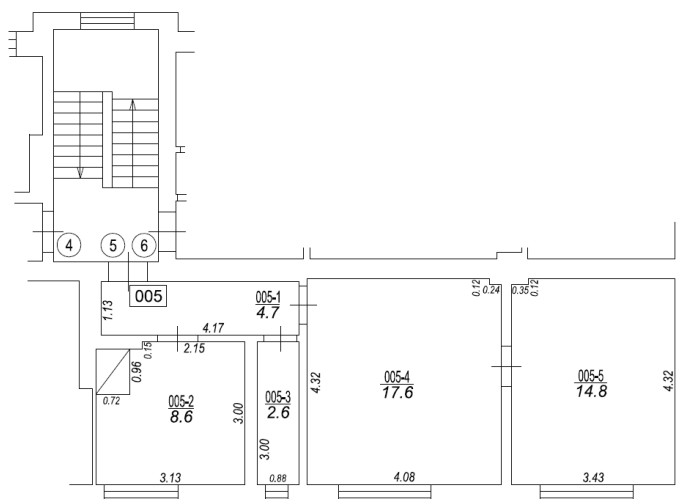
Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

 Jā / Ir Nē / Nav

1. Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām		
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>	
2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Lokāla/krāsns apkure	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība, m ²	251.6	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input checked="" type="checkbox"/>	Dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	<input type="checkbox"/>	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input type="checkbox"/>	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Blakus īpašumam pietura "Graudnieki"	
Pieejamība personām ar invaliditāti	<input type="checkbox"/>	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	<input type="checkbox"/>	Nepieciešams remonts
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

VĒRTĒJAMĀ DZĪVOKĻA RAKSTUROJUMS**Telpu plāns**



Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Dzīvokļa apsekošanas datums:	Kopējā platība m ² /t.sk. ārtelpas m ²
2	1	2	08.09.2022.	48.3/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes			Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti	

Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Nedzīvojamā telpa	2	2.5	4.7
2	Virtuve	Nedzīvojamā telpa	2	2.5	8.6
3	Pieliekamais	Nedzīvojamā telpa	2	2.5	2.6
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	17.6
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	14.8
Kopā					48.3

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	<input type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – metāla	<input type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

Telpas nosaukums	Apdare uz vērtēšanas datumu				
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Gaitenis	krāsots	tapetes	koka dēļi	koka	
Virtuve	krāsots	tapetes	koka dēļi	koka	koka rāmji
Pieliekamais	krāsots	tapetes	koka dēļi	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	linolejs	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	tapetes	linolejs	koka	koka rāmji

Vērtējums: 1 - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; 2 - gandrīz apmierinošs; 3 – apmierinošs; 4 - labs; 5 - ļoti labs

Nosaukums	Vērtējums
Grīdas segumi, stāvoklis	2
Sienu iekštelpu apdare, stāvoklis	2
Griestu iekštelpu apdare, stāvoklis	2
Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)	nav remontēts
Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve	0

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu

Vienas istabas dzīvoklis, izvietots, pēc VZD KP datiem, 1950. gadā būvētas 2 stāvu ēkas 2. stāvā, ēkas malā.

Uz vērtēšanas laiku dzīvoklī elektrība ir atslēgta, "elektrības skapis" ir aizslēgts, nav iespējams pārliecināties, vai elektrības skaitītājs vēl ir pieejams, pieņemam, ka elektrības pieslēgumu ir iespējams atjaunot. Krāsns starp istabām (telpa Nr. 4 un Nr. 5) ir demontēta. Plīts ir bojāta. Uz vērtēšanas laiku apkure dzīvoklī nav. Citu komunikāciju nav. Logi nav mainīti. Izteikts apdares materiālu nolietojums.

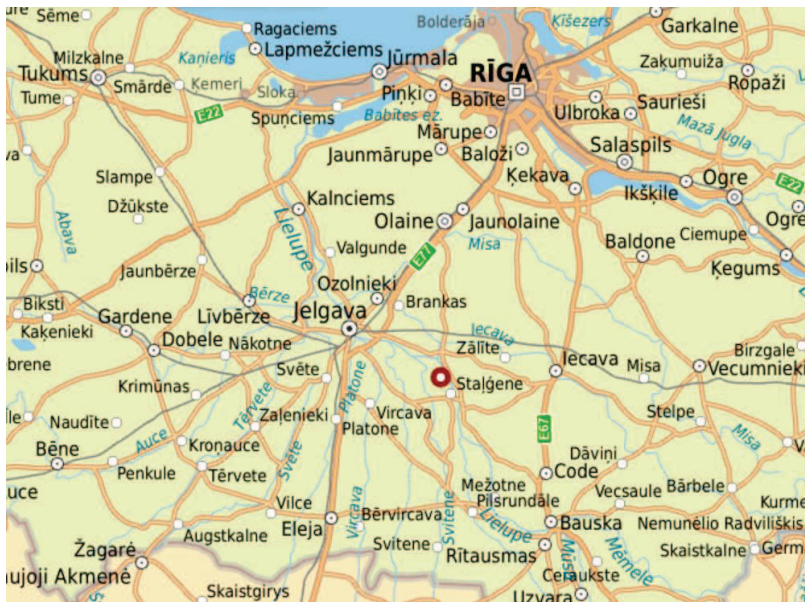
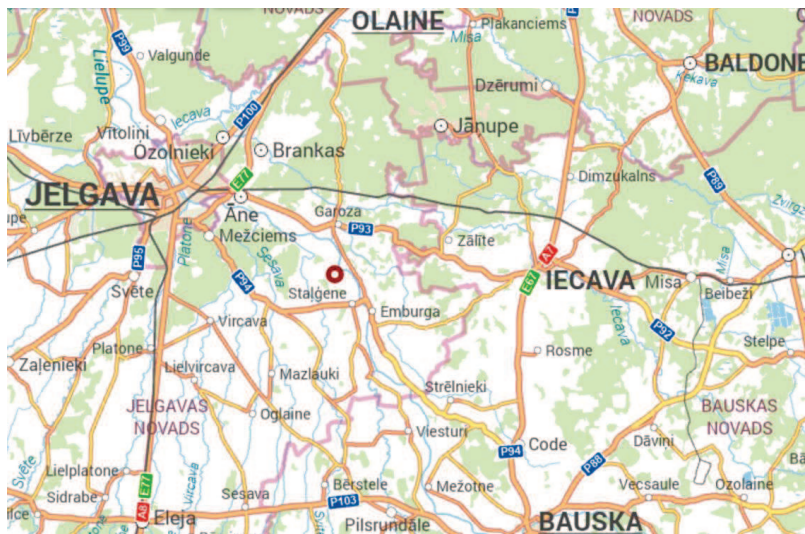
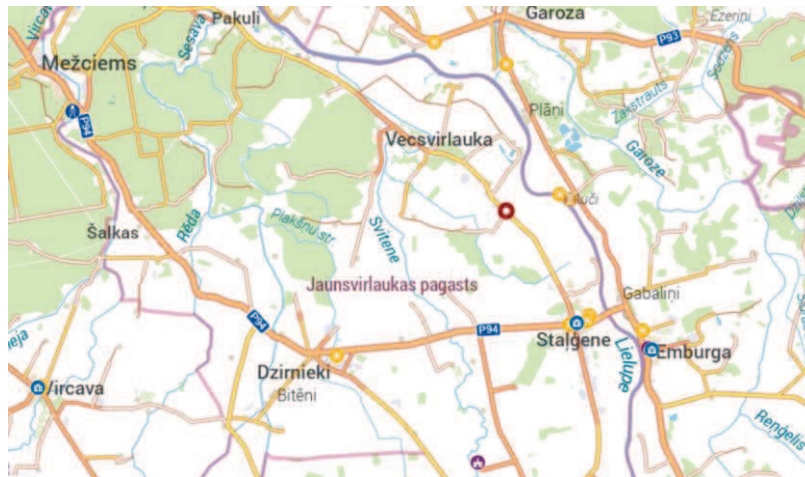
Dzīvoklis pašlaik ir atbrīvots, nepieciešams remonts, jāatjauno komunikācijas. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis slikts.

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs.

OBJEKTA NOVIETOJUMS

Reģions, pilsēta	Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā, lauku teritorijā, ~15 km no Jelgavas pilsētas robežas, ~2.5 km no Vecsvirlaukas																																
Izvietojums apdzīvotā vietā	Lauku teritorija, pie autoceļa V1071 Mežciems - Staļģene - Stūrīši																																
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs/slikts, pa autoceļu V1071 kursē sabiedriskie autobusi (~5-6 reizes dienā), tuvākā autobusu pietura "Graudnieki" blakus īpašumam																																
Atrašanās vietas raksturojums	<p>Staļģene ir ciems Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā, pagasta centrs. Izvietojusies Lielupes kreisajā krastā pie autoceļa P94, 21 km no novada domes Jelgavā un 59 km no Rīgas. Apdzīvotā vieta izveidojusies pie bijušās Staļģenes muižas (Stalgen) centra, izaugusi pēckara gados kā kopsaimniecības «Staļģene» ciemats. Staļģenē atrodas pagasta pārvalde, vidusskola, tautas nams, bibliotēka, pasts, aptieka, novadpētniecības muzejs. Staļģenes muižā 1812. gada kara laikā atradās Francijas maršala Žaka Makdonalda štābs. Staļģenē atrodas Latvijā patlaban vienīgā iesala ražotne, kooperatīva „Latraps” 2012. gadā uzceltā iesalnīca, kas 2012. un 2013. gadā saražoja aptuveni 5 tonnas iesala, bet 2014. gadā apjomu jau divkāršoja — līdz 10 tonnām iesala, galvenokārt specializējoties tieši gaišā miežu iesala ražošanā.</p> <table border="1" data-bbox="774 1052 1241 1209"> <thead> <tr> <th colspan="4">Iedzīvotāju skaita izmaiņas</th> </tr> <tr> <th>Gads</th> <th>Iedz.</th> <th>±%</th> <th>g.p.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1970</td> <td>161</td> <td>—</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1979</td> <td>306</td> <td>+7.40%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>1989</td> <td>562</td> <td>+6.27%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2000</td> <td>502</td> <td>-1.02%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2011</td> <td>513</td> <td>+0.20%</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2021</td> <td>468</td> <td>-0.91%</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Avots: https://lv.wikipedia.org</p>	Iedzīvotāju skaita izmaiņas				Gads	Iedz.	±%	g.p.	1970	161	—		1979	306	+7.40%		1989	562	+6.27%		2000	502	-1.02%		2011	513	+0.20%		2021	468	-0.91%	
Iedzīvotāju skaita izmaiņas																																	
Gads	Iedz.	±%	g.p.																														
1970	161	—																															
1979	306	+7.40%																															
1989	562	+6.27%																															
2000	502	-1.02%																															
2011	513	+0.20%																															
2021	468	-0.91%																															
Cita, būtiska, informācija	Vērtējamais objekts atrodas attālināti no infrastruktūras objektiem, veikalumiem, tuvākais ciems ir Staļģene, ~2.5 km																																
Ēkas apkārtnē	Lauku teritorija, viensētu apbūve																																
Ceļi, automašīnu novietnes iespējas	Grantēti piebraucamie ceļi. Auto iespējams novietot ēkas priekšā vai pie ceļa, bez ierobežojuma un maksas.																																

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

EIROEKSPERTS



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO FIKSĀCIJA



Piebraucamais ceļš pie īpašuma



Ēka (54560060221001), kurā atrodas vērtējamais objekts



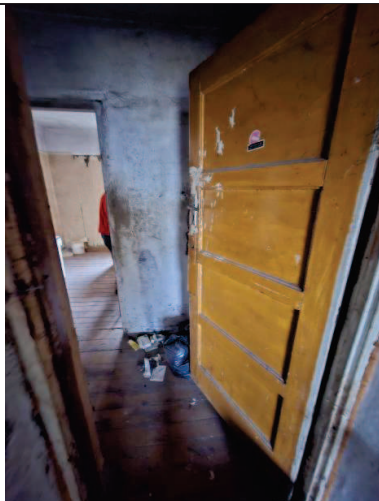
Palīgēkas



leeja ēkā



Kāpnes uz 2. stāvu



Dzīvokļa iekštelpas

Gaitenis, telpa Nr. 1



Istaba, telpa Nr. 4



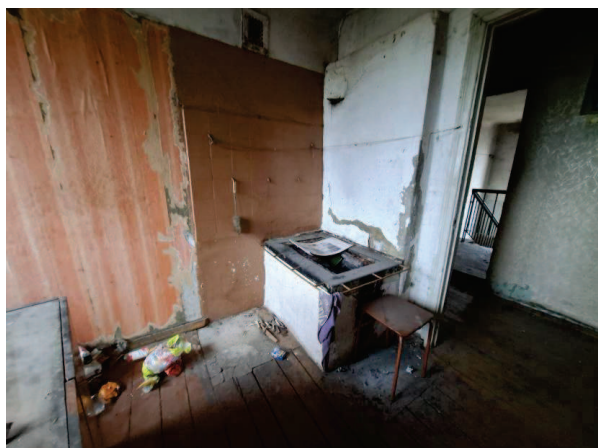
Istaba, telpa Nr. 5



Pieliekamais, telpa Nr. 3



Virtuve, telpa Nr. 2



TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Jelgavas novads pēdējos gados ir cieši saistīts ar kopējām tendencēm Pierīgā un pašā Jelgava. Jelgavas NĪ tirgus tiek uzskatīts par Pierīgas daļu, tāpēc cenas un pieprasījums seko Rīgas tuvuma loģikai. Taču novadā dzīvokļu cenas un pieprasījums var būtiski atšķirties, to ietekmē īpašuma atrašanās vieta. Novadā (ārpus pilsētas) bieži cenas ir zemākas nekā Jelgavā, bet likviditāte (pārdošanas ātrums) sliktāka.

Dzīvokļu tirgus Jaunsvirlaukas pagastā ir ļoti specifisks un būtiski atšķiras no Jelgavas. Tas ir mazs, zemas aktivitātes lokālais tirgus, kur dominē piedāvājuma trūkums un zema darījumu intensitāte. Dzīvokļi koncentrēti galvenokārt Stalģenē (pagasta centrs), Kārniņos (mazciems ar daudzdzīvokļu mājām). Lielākā daļa padomju laika 2–3 stāvu mājās, ar neliels dzīvokļu skaitu katrā ēkā.

Balstoties uz Jelgavas apkārtnes līmeni un lauku teritoriju korekciju dzīvokļu cenas vidēji ir ~400–700 EUR/m² (tipiski veciem dzīvokļiem), ciematos netālu no Jelgavas. Tipiskākie darījumi ir ar 2 istabu dzīvokļiem ~15 000 – 35 000 EUR un 3 istabu dzīvokļiem ~20 000 – 45 000 EUR. Cenas ļoti atkarīgas no dzīvokļa tehniskā stāvokļa (remontēts vai neremontēts), apkures veida, atrašanās (piemēram, Staļģene vai no ciemiem un pilsētām attālināta vieta). No Jelgavas attālinātās vietās, lauku teritorijās, cenas plašā diapazonā. Kopumā Jaunsvirlaukas pagastā 2026. gadā reģistrēti 5 darījumi ar dzīvokļiem, 2025. gadā – 14, 2024. gadā – 16, 2023. gadā – 13 darījumi. Reģistrētās darījumu summas 2025. – 2026. gadā no EUR 5 000 par dzīvokļa īpašumu līdz EUR 37 000 jeb no 33 EUR/m² (Dzirniekos) līdz 714 EUR/m² (Kārniņos). Līdzīgā vietā (lauku teritorijā), kāda ir vērtējamam objektam, konstatēti 2 darījumi – “Vecpakuļos”, kur ēka un dzīvokļi ir nedaudz labākā tehniskā stāvoklī, pieejamās komunikācijas: elektrība, krāsns apkure, ūdens no akas, āra ateja. Darījumu summa 2022. gadā ir EUR 2100, bet 2025. gadā ir EUR 4000 par dzīvokli jeb 39 EUR/m² un 155 EUR/m².

Piedāvājumu ļoti maz. Sludinājumi parādās reti un bieži ilgstoši stāv tirgū, ne reti netiek publiski reklamēti (vietējie darījumi). Pieprasījums vērtējams kā zems līdz vidējs. Galvenie pircēji ir vietējie iedzīvotāji, cilvēki ar ierobežotu budžetu, reti – investori. Attālums un infrastruktūra ierobežo pievilcību, sabiedriskais transports un darba iespējas ir ierobežotas. Pašlaik aktuālajā piedāvājumā Jaunsvirlaukas pagastā konstatēti 3 dzīvokļi. Kārniņos, pie Jelgavas, nedaudz labākā tehniskā stāvoklī un līdzīgā ēkā tiek piedāvāts par EUR 3700 jeb 82 EUR/m².

Reģistrētās darījumu summas jāuztver kritiski, jo, salīdzinot piedāvājuma summu ar darījumu summu, tās daļā darījumu ievērojami atšķiras, vērtētājiem nav zināma visu šo darījumu apstākļi, šādi darījumi aprēķinā netiek izmantoti.

TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI:

Pozitīvie:

- Nodrošināta sabiedriskā transporta satiksme;
- Zemes domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Dzīvoklī nepieciešams remonts;
- Nav komunikācijas (elektrības pieslēgums jāatjauno);
- Dzīvoklī nav izbūvēta sanitārā telpa;
- Apkārtnē nav attīstīta infrastruktūra.

IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

Izmaksu pieeja;

Ieņēmumu pieeja;

Salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtības aprēķinā izmantota tirgus (salīdzināšanas darījumu) pieeja. Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas nav saistāmas ar īpašumu darījumu cenām un neatspoguļo īpašuma reālo tirgus vērtību atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo vērtējamais īpašums netiek uztverts kā īres objekts.

VĒRTĒŠANAS PĪEEJAS DEFINĪCIJA

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 2 gadu 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.

DZĪVOKĻA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Aprēķinā izmantojam darījumus brīvā tirgū.

Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti:

Objekts Nr. 1

Meža Pakuļi - 3, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
08/04/2025	2089310	54569000443	1/2	1	25.8	0.0	4 000	155	155	1/1	43/705	43/705

Dzīvokļa informācija		Būves informācija		Zemes informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	476.8 m ²	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	54560030047
Platība	25.8 m ²	Apbūves laukums	303.1 m ²	Zemes gabala dom. daļas	43/705
Iekšējai platība	25.8 m ²	Tīpums	1 978 m ²	Platība	1 232.1 m ²
Ārtelpas	0.0 m ²	Stāvi	2	NILM	101 (20200 m ²)
Istabas	1	Būves nolietojums	V4		
Stāvs	1/2	Uzcelšanas gads	1965		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	54560030047001003	Būves kadastra apzīmējums	54560030047001		
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	54560030047001		
Telpu grupas daļas	1/1	Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)		
		Būves daļas	43/705		
		Būves ārējo materiālu	212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu blozumi vai blozāki, 234 - Kieģeļu mūra 1,5-2,5 ķieģeļu blozumi, 235 - Koka varņģi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezinā		
		Pārvaldnieks	SA "Jelgavas novads KLP" (reģ. Nr. 40003410894)		

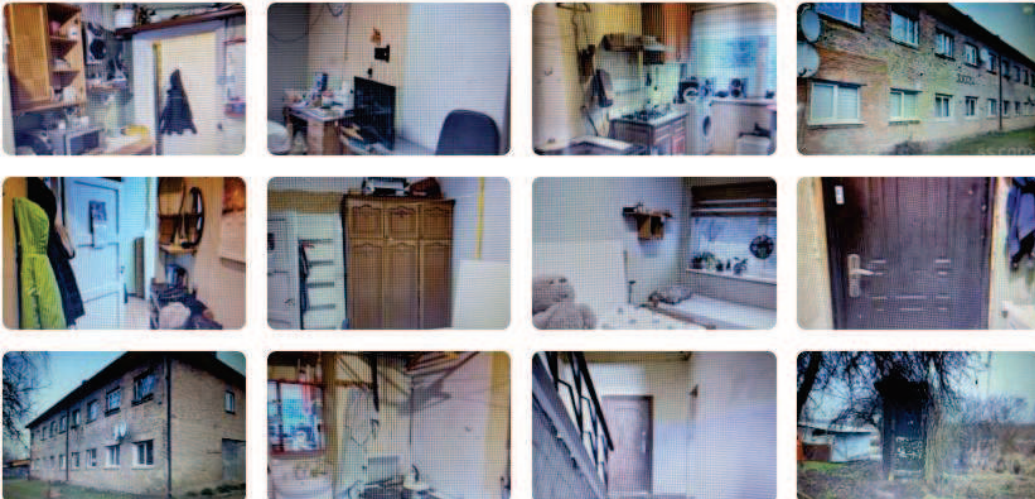
Sludinājums:

Mežapakuļi 3, Pakuļi, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis | Pirmskara māja | Kieģeļu

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR
24/03/2025	2034315	54569000443	1/2	nav	Parkošanas vieta	1	26.0	4 900

Pārdod vienistabas dzīvokli tieši blakus Jelgavai, 2km attālumā no Mežciema un Kārņiem. Viena istaba un virtuve. Malkas apkure. Ūdens pagalmā (aka), bet ir iespēja ievilkt dzīvoklī. 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 (atbilstoša domājamā daļa no kopējā zemesgabala 2 ha). Ir veikts novērtējums pie sertificēta vērtētāja, iespējams nosūtīt interesentiem. Cena atbilstoša novērtējumam.



Objekts Nr. 2

Ievu iela 4 - 4, Dzirnietki, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis | Vieglobetoni

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas			
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
22/04/2025	2089979	54569000357	2/3	2	53.4	4.2	5 000	94	102	1/1	267/7118	267/7118

Dzīvokļa informācija		Būves informācija		Zemes informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	2 066.7 m ²	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	54560080121001
Platība	53.4 m ²	Apbūves laukums	609.0 m ²	Zemes gabala dom. daļas	267/7118
Iekšējai platība	49.2 m ²	Tīpums	5 978 m ²	Platība	99.4 m ²
Ārtelpas	4.2 m ²	Stāvi	3	NILM	702 (2650 m ²)
Istabas	2	Būves nolietojums	V2		
Stāvs	2/3	Uzcelšanas gads	1987		
Telpu grupas kadastra apzīmējums	54560080121001004	Būves kadastra apzīmējums	54560080121001		
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	54560080121001		
Telpu grupas daļas	1/1	Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)		
		Būves daļas	267/7118		
		Būves ārējo materiālu	215 - Vieglobetona bloki		

Dzīvoklis atrodas 1987. gadā būvētā trīs stāvu vieglobetona ēkā. Dzīvoklī ir izbūvēta tualete un vannas istaba, pieejamas visas komunikācijas. Dzīvokli ir jāremontē. Darījums starp privātpersonām.



Objekts Nr. 3

Niedru iela 1 - 3, Staļģene, Jaunsvirlaukas pag., Jelgavas nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija				Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei
12/09/2024	1954560	54569000485	1/2	2	43.6	0.0	5 000	115	115	1/1	436/5313

Dzīvokļa informācija		Būves informācija	
Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	557.7 m ²
Platība	43.6 m ²	Apbūves laukums	376.7 m ²
Iekštelpu platība	43.6 m ²	Tilpums	2 110 m ³
Ārtelpas	0.0 m ²	Stāvi	2
Istabas	2	Fiziskais nolietojums	19%
Stāvs	1/2	Uzcelšanas gads	1966
Telpu grupas kadastra apzīmējums	54560100320001003	Būves kadastra apzīmējums	54560100320001
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu	Būves kadastra apzīmējuma saraksts	54560100320001
Telpu grupas daļas	1/1	Būves veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
		Būves daļas	436/5313
		Būves ārlietu materiāls	224 - Kieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā
		Pārvaldnieks:	SIA "Jelgavas novada KU" (reģ. Nr. 40003410894)

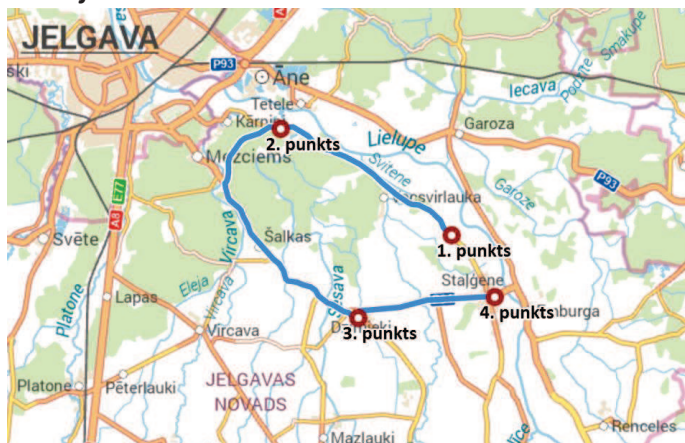
Sludinājums:

Pārdod dzīvokli Staļģenes centrā. Dzīvoklī nepieciešams remonts. Krāsns apkure. Ielikti jauni pakešu logi. Dzīvoklis pilnībā atbrīvots remonta uzsākšanai. Pirmais stāvs.



Remontējams dzīvoklis. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Dzīvoklī ir 2 istabas, virtuve, sanitārā telpa un gaitenis. Pieejamas ciema komunikācijas (aukstā ūdens apgāde un kanalizācija). Krāsns apkure. Pārdots starp privātpersonām.

Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: balticmaps.eu/lv

Aprēķinu tabula

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Graudnieki 5 Jaunsvirlaukas pag.	Meža Pakuļi Jaunsvirlaukas pag.	Ievu 4-4 Dzirnietki Jaunsvirlaukas pag.	Niedru 1-3 Stalģene Jaunsvirlaukas pag.
Pārdošanas cena, EUR		4 000	5 000	5 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	48.30	25.80	53.40	43.60
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	4.20	0.00
Iekštelpu platība, m ²	48.30	25.80	49.20	43.60
Cena, EUR/m ²		155.04	101.63	114.68
Korekcija atrašanās vietai un izvietojumam pret ielu, %			-5%	-15%
Korekcija dzīvokļa tehniskajam stāvoklim, %		-25%	-5%	-5%
Kopsavilkums galvenajām korekcijām, %		-25%	-10%	-20%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		116.28	91.46	91.74
Istabu skaits	2	1	2	2
Stāvs/stāvu skaits	2	1/2	2/3	1/2
Zemes d/d īpašumā	ir	ir	ir	nav
Laiks		apr-2025	apr-2025	sept-2024
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
stāvs		5%	-5%	5%
ēkas tehniskais stāvoklis		-5%	-5%	-5%
ēkas konstrukcijas				
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-15%	-20%	-20%
dzīvokļa iekštelpu platība		-15%		-2%
telpu plānojums			-5%	-5%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu			-2%	
zemes domājamās daļas īpašumā				2%
Pārrēķina koeficients		-30%	-37%	-25%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		81.40	57.62	68.81
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	69.27			
Aprēķinātā vērtība, EUR	3 346			
Patiesā pārdošanas vērtība noapaļojot, EUR	3 400			

Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 3 400.

SLĒDZIENS:

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta iespējamā tirgus vērtība 04.04.2026. varētu būt EUR 3 400 (trīs tūkstoši četri simti eiro).

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Zaiga Stūrmane
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietotami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē 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, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

EIROEKSPERTS

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.