

**Nekustamā īpašuma -
zemes gabala un apbūves
Jelgavas novada Cenu pagasta Dalbē,
“Žīguri”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2024. gada 20. februāris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tās elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jelgavas novada Cenu pagasta Dalbē, "Žīguri", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5444 003 0297	Cenu pagasta ZG nodalījums:	100000263105
Zemes gabalu kadastra apzīmējumi:	5444 003 0297		
Dzīvojamās mājas jaunbūves kadastra apzīmējums:	5444 003 0297 001		

Īpašnieki:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

Zemes gabalu raksturojums:

Zemes gabals ar kad.apz. 5444 003 0297			
Platība, m ² :	7 000	Forma:	Taisnstūris.
Pieklūšana	Pieklūšana pie Objekta iespēja no valsts vietējā autoceļa V1066.		
Piezīmes:	Teritorijā atrodas sadzīves, rūpnieciskie un speciālie atkritumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	2013.	2	221,3	Daļēji labs.
Piezīmes:	Apskates dienā telpās ir redzamas bezpajumtnieku darbības sekas: telpas tika fīši bojātas un uzkrāts liels daudzums sadzīves atkritumu. Apkures telpā un garāžā tika konstatētas ugunsgrēka pazīmes, kas radīja bojājumus sienām, griestiem, logiem un iekārtām.			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.2000	ha
2	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0400	ha
3	-	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0100	ha
4	05.04.2006	110401	regulētas ūdensnotekas (maģistrālā novadgrāvja) aizsargjoslas teritorija	0.1300	ha
5	05.04.2006	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0700	ha
6	05.04.2006	140103	mākslas pieminekļa teritorija un objekti	0.7000	ha
7	05.04.2006	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.7000	ha
8	05.04.2006	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0300	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	20.02.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja iekļūt teritorijā un ēkas iekštelpās.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību 2024. gada 20. februārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. februārī ir
113 000 EUR (viens simts trīspadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

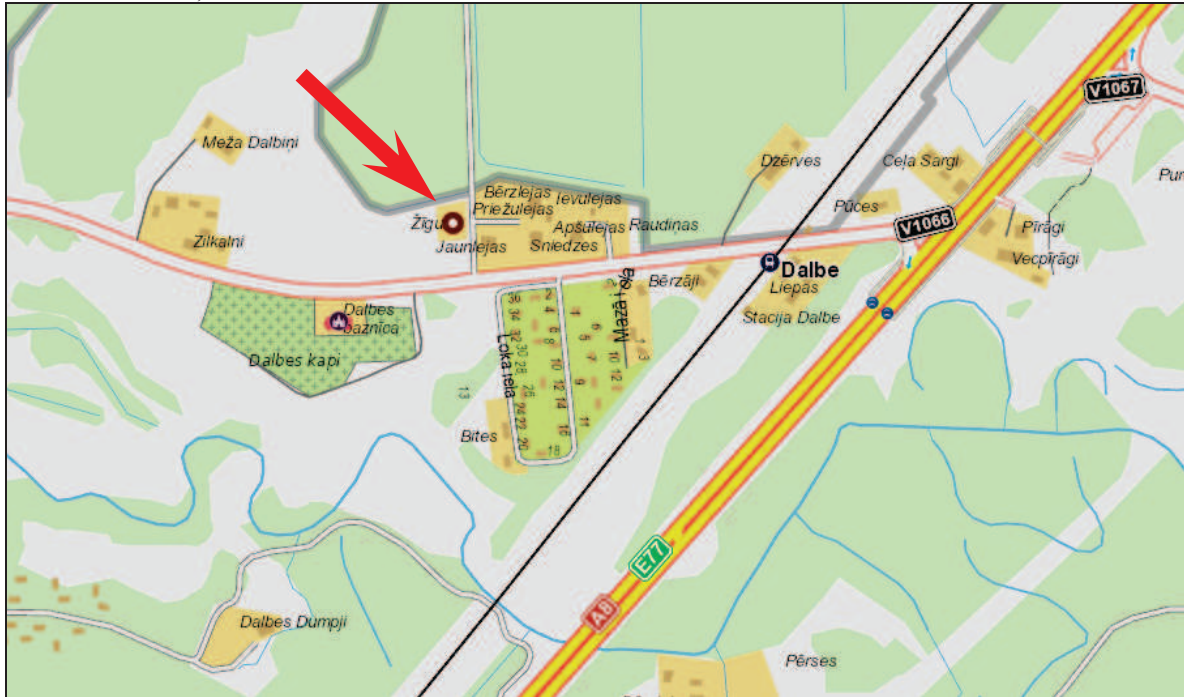
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	15
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA	15
3.6. SECINĀJUMS	17
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 4 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta	- 6 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/lv> "Baltic Maps."

1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Jelgavas novada Cenu pagasta Dalbes ciemata teritorijā. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram ir aptuveni 16 km un attālums līdz Rīgas pilsētas centram 30 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido dzīvojamās mājas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtņē esošās teritorijas un apbūves ir labā un apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē ir apzaļumota un sakopta.

Pieklūšanai tieši pie īpašuma izmantojams grants un asfalta ceļš daļēji labā tehniskā stāvoklī. Pieklūšana pie Objekta no valsts vietējā autoceļa V1066 un Baznīcas stīgas puses.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura ir "Dalbe", vilciena pietura atrodas apmēram 500 m attālumā, tuvākais veikals atrodas apmēram 10 km attālumā Olainē. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst viens zemes gabals:

Zemes gabala ar kad. apz. 5444 003 0297 raksturojums:

platība:	0,7 ha;
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	krūmāji, zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	nav;
labiekārtojums:	nobruģēts celiņš līdz dzīvojamai mājai;
inženierkomunikācijas:	īpašumam ir centralizēts pieslēgums elektrotīkliem, vietējā ūdensapgāde, vietējā kanalizācija, vietā apkures sistēma.

Uz zemes gabala atrodas dzīvojamās mājas jaunbūve. Apbūves izvietotas zemes gabala teritorijā ir racionāls, teritorija nav sakopta. Teritorijā un dzīvojamā mājā ir pazīmes, kas liecina, ka cilvēki bez noteiktas dzīvesvietas mitinājās šajā īpašumā. Teritorijā atrodas sadzīves atkritumi, rūpnieciskie atkritumi un speciālie atkritumi.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst divstāvu dzīvojamā māja (nr. 001). Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas un kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāk īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.

Nr.:	001							
Stāvoklis apskates brīdī								
<i>Fiziskie parametri</i>								
Kopējā platība:	221,3	m ²						
Stāvu skaits:	2							
<i>Konstruktīvais risinājums</i>								
Pamati:	monolītais dzelzsbetons	labs						
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	labs						
Pārsegumi:	koka	labs						
Ailes:	PVC logi	labs						
Jumts:	metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	labs						
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>								
Elektroapgāde:	centralizēta							
Gāze:	-							
Apkure:	vietējā centrālā apkure							
Ūdens	vietējā							
Kanalizācija	vietējā							
<i>Telpu apdare</i>								
Grīdas	flīzes, lamināts							
Sienas	tapetes, flīzes, krāsotas							
Griesti	krāsoti, piekaramie							
Durvis	koka durvju vērtnes un PVC durvis							
Telpas								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris,gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	6.0	-
2	Dzīvojamā istaba,virtuve	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	41.3	-
3	Kabinets	Dzīvojamā telpa	1	2.6	2.6	2.6	15.7	-
4	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	14.4	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	2.6	2.6	3.8	-
6	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	29.2	-
7	Apkures telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	7.8	-
8	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	13.4	-
9	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	6.1	-
10	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	7.7	-
11	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	1.7	0.8	2.6	15.8	-
12	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	1.7	0.8	2.6	15.5	-
13	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	1.7	0.8	2.6	11.3	-
14	Gujamistaba	Dzīvojamā telpa	2	1.7	0.8	2.6	23.0	-
15	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.6	2.6	2.6	10.3	-

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja un blakus īpašumi



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Virtuve



Dzīvojamā istaba, virtuve



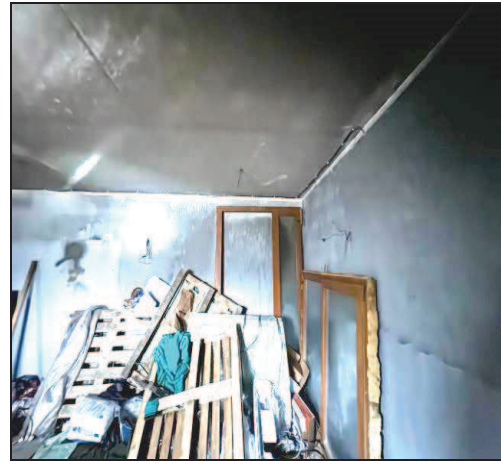
Vējtveris, gaitenis



Garāža



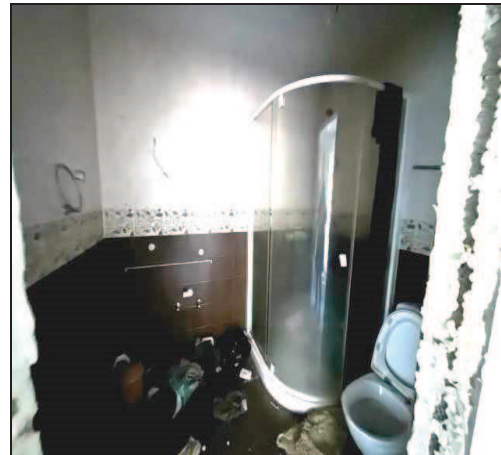
Apkures telpa



Garāža



Halle



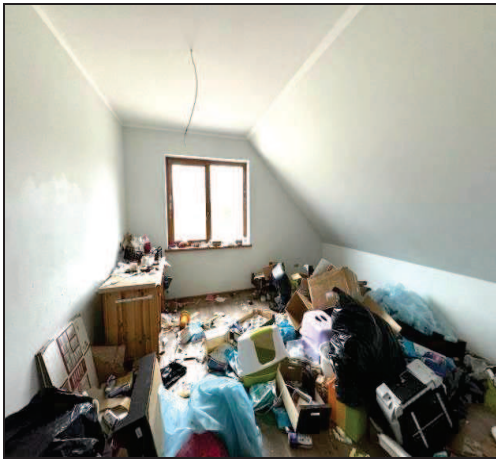
Vannas istaba



Kāpnes



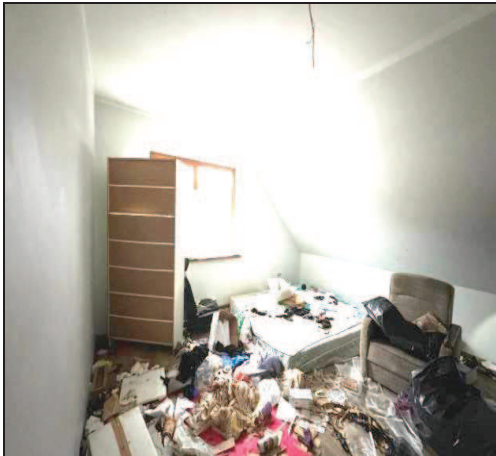
Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Vannas istaba



Vannas istaba



Gaitenis



Gaitenis



Teritorija



Teritorija

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu dzīvojamo māju un zemes gabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tika izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

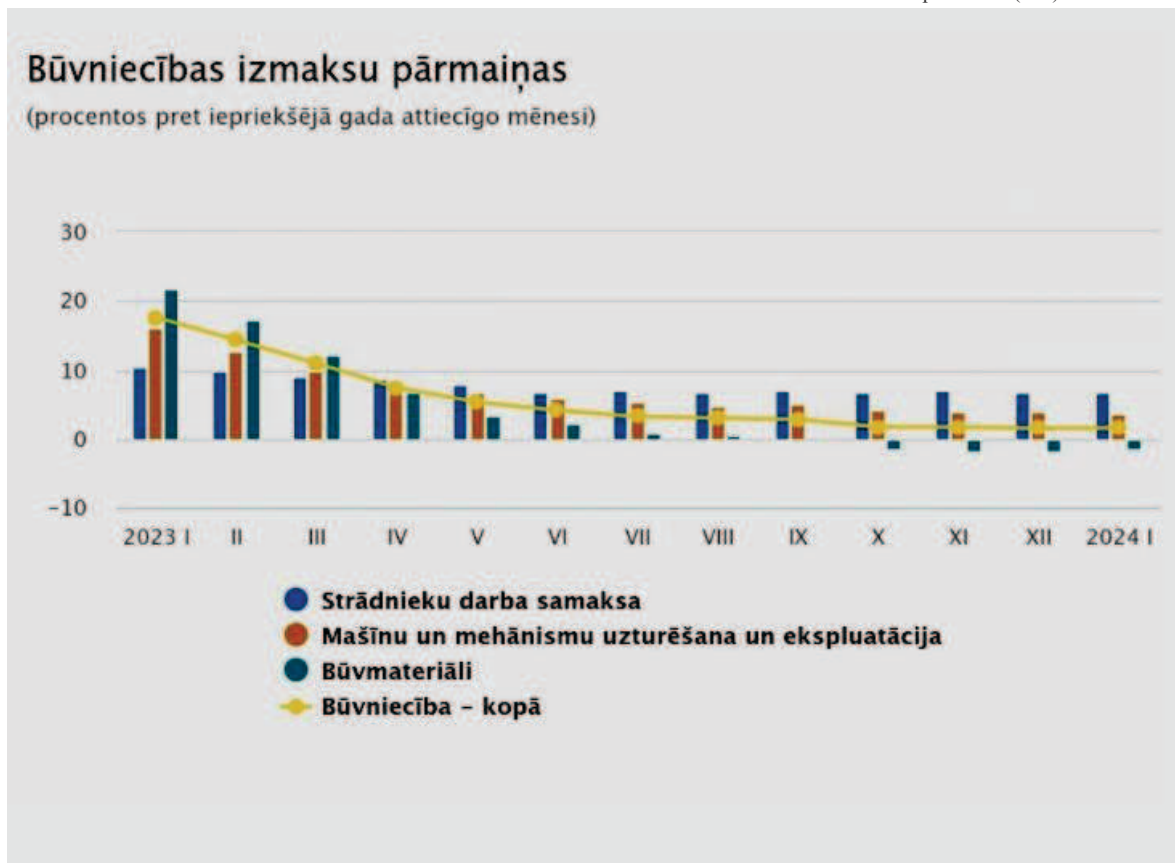
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un dzīvojamām mājām, šādu īpašumu piedāvājumus Jelgavas novadā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, tuvajos austrumos un pasaulē ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pēc Centrālās statistikas pārvaldes datiem, 2024. gada janvārī, salīdzinot ar 2023. gada janvāri, Latvijā būvniecības izmaksu līmenis palielinājās par ~ 1,6%. Darbinieku darba samaksa pieauga par 6,8%, mašīnu un mehānismu uzturēšanas un ekspluatācijas izmaksas palielinājās par 3,6%, bet būvmateriālu cenas samazinājās par 1,5%.

Avots: Ivportals.lv. (n.d.).

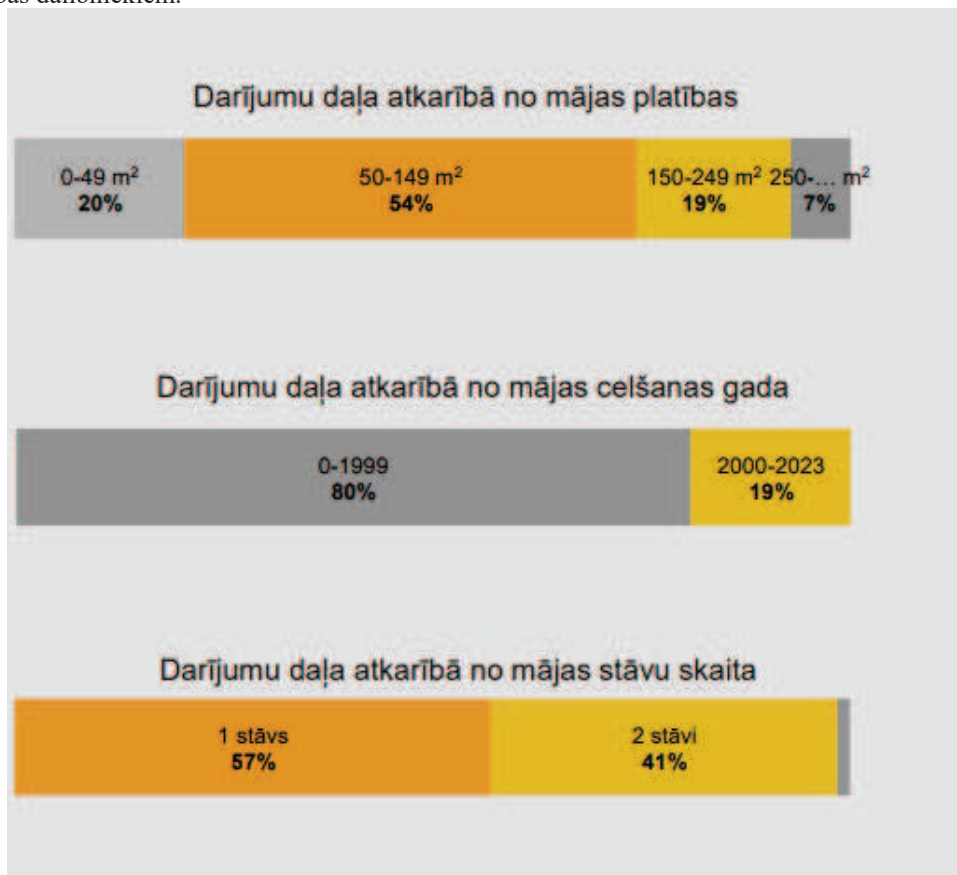


Šie rādītāji potenciāli varētu izskaidrot un prognozēt jaunuzbūvētu privātmāju samērā augstas pārdošanas cenas, tā kā būvniecības izmaksas tikai palielinās, kaut gan salīdzinot ar iepriekšējā gada palielinājumu ir izlīdzinājies un samērā mērens.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Pēdējo pāris gadus Jelgava novads ir kļuvis aizvien pievilcīgāks potenciāliem pircējiem ar savu pievilcīgo vizuālo izskatu, labu infrastruktūru un samērā tuvu attālumu no Rīgas. Paaugstinoties dzīvokļu cenām Rīgā, aizvien vairāk jaunās ģimenes izvēlās iegādāties dzīvojamās mājas Jelgavā un netālā attālumā, noteiktā rādiusā no Rīgas, pa tādu pašu summu, kas Rīgā būtu līdzvērtīgs trīsistabu vai četrīstabu dzīvoklim.

Interese par privātmājām joprojām ir augsta. Visvairāk pieprasītas ir vidējās klases privātmājas, kuru platība nepārsniedz 120 kvadrātmetrus un kuras ir labā tehniskā stāvoklī vai ir jaunbūves. Tomēr šādi īpašumi ir reti sastopami tirgū. Ja kāds objekts parādās sludinājumos un to stāvoklis ir labs, ar atbilstošu cenu, tad darījums parasti notiek samērā ātri. Piedāvājumā arī atrodamas privātmājas, kurām ir nepieciešami ieguldījumi, lai tās atbilstu mūsdienu prasībām, potenciālie pircēji nelabvēlīgi iesaistās īpašuma iegādē, kuros ir nepieciešami papildus ieguldījumi. Potenciālie pircēji nelabvēlīgi iesaistās remontdarbu veikšanā, dēļ augstām celtniecības izmaksām, darbaspēka trūkuma un neparedzamajām inflācijas pārmaiņām uz tautsaimniecības dalībniekiem.



Avots: Latio, 2023. gada 1. pusgads

Līdzīga rakstura dzīvojamo māju, ar līdzīgu platību un līdzīgā tehniskā stāvoklī, pārdošanā ir samēra daudz. Uz vērtēšanas dienu piedāvājumā ir apmēram divdesmit līdzīgas dzīvojamās ēkas ar kopējo platību no 150-300 m² līdzīgā vai labākā tehniskā stāvoklī, piedāvājumu cenu amplitūda ir no 140 000 līdz 350 000 eiro.

Laika periodā no 2023. janvāra līdz 2024. janvārim līdzīga rakstura dzīvojamās mājas ar kopējo platību no 150-300 m² līdzīgā vai labākā tehniskā stāvoklī, Jelgavas novadā tika pārdotas desmit. Pārdevumu amplitūda ir no 120 000 eiro līdz 250 000 eiro jeb no 619 euro/m² līdz 1 409 eiro/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- liela zemes platība;
- apkārtējā apbūve ir vizuāli pievilcīga;
- tuvs attālums līdz vilciena pieturai;
- samēra neliels attālums līdz Jelgavas pilsētas centram;
- laba lokācija Dalbes ciematā.

Negatīvie:

- teritorija nav sakārtota;
- dzīvojamā mājā un teritorijā atrodas liels daudzums atkritumu;
- ēkai nepieciešams remonts.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varēja pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek izīrēti vai iznomāti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	Salīdzināmo objektu raksturojums	Salīdzināmo objektu fotoattēli*
1.	Īpašums <i>Muižnieku iela 22, Āne, Cenu pag., Jelgavas novads</i> . Īpašuma sastāvā ietilpst keramikas bloku dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 277,7 m ² , zemes gabala platība 1190 m ² . Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 08.2023. par 199 999 EUR.	
2.	Īpašums <i>Brigaderes iela 13B, Jelgava</i> . Īpašuma sastāvā ietilpst vieglbetona dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 225,7 m ² , zemes gabala platība 1011 m ² . Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 03.2023. par 167 000 EUR.	
3.	Īpašums <i>"Mežmuižas", Cenu pag., Jelgavas novads</i> . Īpašuma sastāvā ietilpst koka dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 226,0 m ² , zemes gabala platība 1556 m ² . Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 08.2023. par 140 000 EUR.	

4. Īpašums Niedru iela 1, Grēnes, Olaines pag., Olaines novads. Īpašuma sastāvā ietilpst vieglbetona dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platībā 243,8 m², zemes gabala platība 1520 m². Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 12.2023. par 180 000 EUR.



*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	"Žiguri", Dalbe, Cenu pag., Jelgavas nov.	Muižnieku iela 22, Āne, Cenu pag., Jelgavas nov.	Brigaderes iela 13B, Jelgava	"Mežmuižas", Cenu pag., Jelgavas nov.	Niedru iela 1, Grēnes, Olaines pag., Olaines nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	199 999	167 000	140 000	180 000	
Darījuma laiks		08.2023.	03.2023.	08.2023.	12.2023.	
Zemes platība, m ²	7000	1190	1011	1556	1520	
Ēkas platība (bez pagraba, ārtelpām), m ²	172,6	235,3	178,1	196,2	240,0	
Pagraba, palīgēku un ārtelpu platība, m ²	48,7	88,3	47,6	29,8	104,5	
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs	daļēji labs	daļēji labs	labs	
Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	850	938	714	750	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 850		EUR 938		EUR 714	EUR 750
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 850		EUR 938		EUR 714	EUR 750
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 850		EUR 956		EUR 714	EUR 750
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	labāks	-20%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 850		EUR 765		EUR 714	EUR 750
5. Vērtējamā platība	lielāka	5%	mazāka	-2%	lielāka	2%
	EUR 892		EUR 750		EUR 728	EUR 788
6. Zemes platība	mazāka	10%	mazāka	10%	mazāka	10%
	EUR 982		EUR 825		EUR 801	EUR 866
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%
	EUR 982		EUR 825		EUR 841	EUR 866
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-15%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 834		EUR 742		EUR 757	EUR 736
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 834		EUR 742		EUR 757	EUR 736
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
	EUR 834		EUR 742		EUR 757	EUR 699

11. Ēkas uzlabojumi:							
- mājas arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- telpu plānojums (ārtelpas, pagraba griestu augstums)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs
- teritorijas labiekārtojums	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	labāk
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta u.c.	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-10%		-5%		-5%	
	EUR 751		EUR 705		EUR 719		EUR 665
Pārreķinu koeficients	-12%		-25%		1%		-11%
Pārreķinu korekcija	-EUR 99		-EUR 232		EUR 5		-EUR 85
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 176 714		EUR 125 601		EUR 141 019		EUR 159 485
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:							
- ēka nodošana ekspluatācijā	-EUR 1 000		-EUR 1 000		-EUR 1 000		-EUR 1 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 175 714		EUR 124 601		EUR 140 019		EUR 158 485
Koriģētā 1 m² cena	EUR 747		EUR 700		EUR 714		EUR 660
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,25		0,3		0,2		0,2
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 671						
Atkritumu izvešana, teritorijas sakārtošana	EUR 3 000						
Objekta tirgus vērtība	EUR 112 880						

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 112 880.

3.6. SECINĀJUMS

Tātad ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 112 880. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 113 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. februārī ir
113 000 EUR (viens simts trīspadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)