



**"PAKUĻI" - 3,
JAUNSVIRLAUKAS PAGASTS,
JELGAVAS NOVADS,
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L15988/ER/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/23

Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma "Pakuļi" - 3, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 54569000581) un kopīpašuma 2710/15390 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 54560030062001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 54560030062), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta patieso (**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 patiesā (tirgus) vērtība 2026. gada 04. aprīlī varētu būt

EUR 1 300 (viens tūkstotis trīs simti eiro).

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu 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 atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaite 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 "Pakuļi" - 3, Jaunsvirlaukas pagasts, Jelgavas novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 3 (kadastra Nr. 54569000581) un kopīpašuma 2710/15390 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 54560030062001) un zemes vienības (kadastra apzīmējums 54560030062)
Kadastra Nr.	54569000581
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 17. februāra nostiprinājuma lūgums
Nesaskaņota būvniecība	Nav
Piezīmes	Nav
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmata – Nav. LR VZD Kadastra dati – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 54560030062) reģistrētie apgrūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu – nav reģistrētas (nav zināmas)
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Ir izīrēts. Īres līgums netika iesniegts. Apsekošanas laikā konstatējam, ka dzīvoklis ir apdzīvots
Galvenie pieņēmumi	Objekta vērtība tiek noteikta pie nosacījuma, ka īrnieka ieguldītie līdzekļi, dzīvokļa remontam netiek ņemti vērā, un dzīvokļa tehniskais /kosmētiskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 21.03.2024. Apsekošanas akts, 04.04.2026.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā neapmierinošs
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
Saskaņā ar VZD KP datiem, 1988. gada projekta ēka	2	1	1988./ -	21.03.2024.	Daļējas

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Ķieģeļu mūris	1988.	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes		

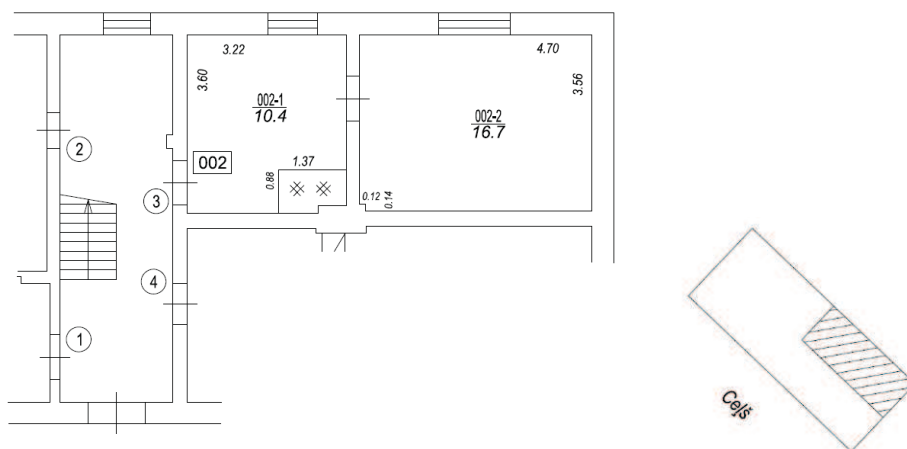
Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

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	☐	
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	☐	
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	182	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	☐	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	☒	Dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	☐	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	☐	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	☐	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	☐	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	☐	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	☐	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	☐	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	☐	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c., saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	☐	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	☐	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	Pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	☒	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Tuvumā nav
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	☒	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Blakus īpašumam pietura "Pakuļi"	
Pieejamība personām ar invaliditāti	☐	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	☐	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
1	1	1	21.03.2024.	27.1/- 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	Virtuve	Nedzīvojamā telpa	1	3.0	10.4
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.97	16.7
Kopā					27.1

Labiekārtojums, uzlabojumi:

Elektroapgāde	☒	Aukstā ūdens apgāde	☐	Kanalizācija	☐
Siltumapgāde	☒	Karstā ūdens apgāde	☐	Gāzes apgāde	☐
Slēdzama kāpņu telpa	☐	Slēdzams gaitenis	☐	Moderna santehnika	☐
Lifts	☐	Ārdurvis – metāla	☐	Iebūvēta virtuve	☐

Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu

Telpas nosaukums	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Virtuve	krāsots	tapetes	linolejs	koka	koka rāmji
Istaba	krāsots	krāsots	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, 1988. gadā būvētas 2 stāvu ēkas 1. stāvā, ēkas malā.

Dzīvoklī ļoti sen nav veikts remonts, apdare izteikti nolietojusies. No komunikācijām dzīvoklī reģistrēts tikai elektrības pieslēgums un plīts apkure, darbojas. Logi nav mainīti. Istabā tehniskais stāvoklis nedaudz labāks, nekā virtuvē.

Dzīvoklis ir apdzīvots, nepieciešams remonts. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis neapmierinošs. Apsekojot vērtējamo objektu dabā, secinām, ka ēkas dokumentāli norādītais būvniecības laiks, iespējams, nesakrīt ar faktisko ēkas būvniecības laiku, kas ir senāks. VZD KP datos norādītais ēkas tehniskais stāvoklis – labs - nesakrīt ar dabā esošo. Ķieģeļu savienojuma “šuvju” vietas dziļi izskalotas, koplietošanas telpās, kāpņu telpā apdares materiāli izteikti nolietojusies, jumta segums (azbestcements loksnes) nav mainīts, vietām vērojami bojājumi. Ēkā kopumā ir tikai elektrības pieslēgums, atsevišķos dzīvokļos lokāli izbūvētas plītis vai krāsnis, dzeramais ūdens pieejams no akas, tualete ārā.

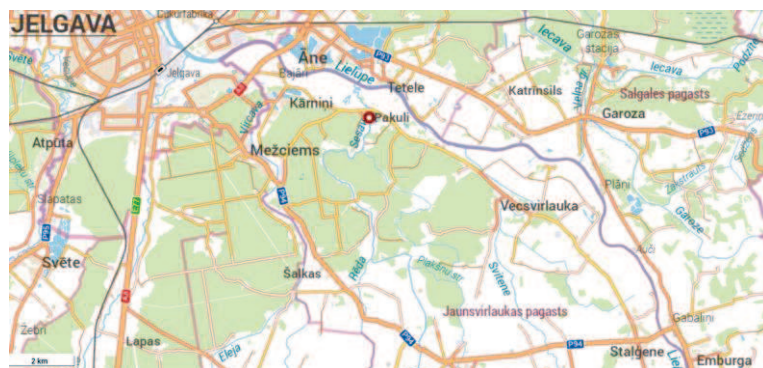
Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā slikts.

OBJEKTA NOVIETOJUMS

Reģions, pilsēta	Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā, lauku teritorijā, ~8 km no Jelgavas pilsētas robežas, ~5 km no Vecsvirlaukas
Izvietojums apdzīvotā vietā	Lauku teritorija, pie autoceļa 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 “Pakuļi” blakus īpašumam

Atrašanās vietas raksturojums	Pakuļi ir apdzīvota vieta Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagastā. Izvietojusies pagasta ziemeļdaļā, Sesavas krastā, pie autoceļa V1071, 10,5 km no pagasta centra Stalģenes, 10 km no novada domes Jelgavā un 60 km no Rīgas. Avots: https://lv.wikipedia.org
Cita, būtiska, informācija	Attālināti no infrastruktūras objektiem, veikaliem
Ēkas apkārtnē	Lauku teritorija, viensētu apbūve
Ceļi, automašīnu novietnes iespējas	Nobraucamais ceļš gar ēku ir asfaltēts, centrālie autoceļi ir grantēti. Auto iespējams novietot ēkas priekšā vai pie ceļa, bez ierobežojuma un maksas.

OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA



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



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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTO FIKSĀCIJA



Piebraucamais ceļš pie īpašuma



Ēka (54560030062001), kurā atrodas vērtējamais objekts



Apkārtne



Apkārtne



Aka (pļavā)



Elektrības "skapis"



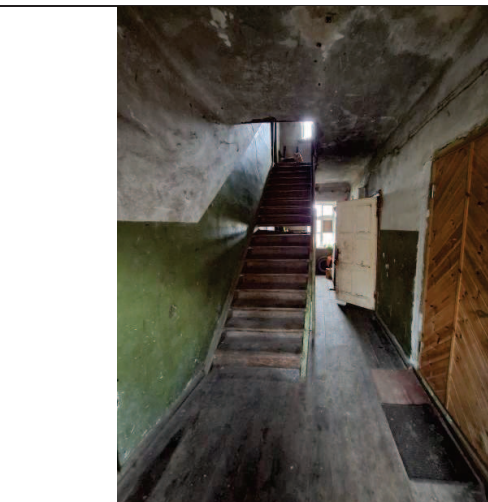
Vērtējamā ēka





Būvniecības stadijā esošā ēkas daļa

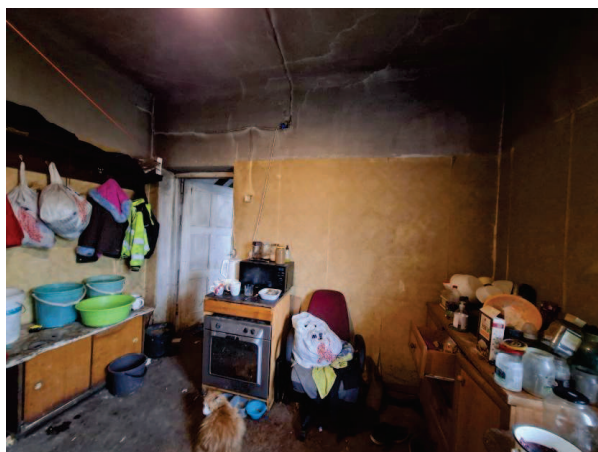


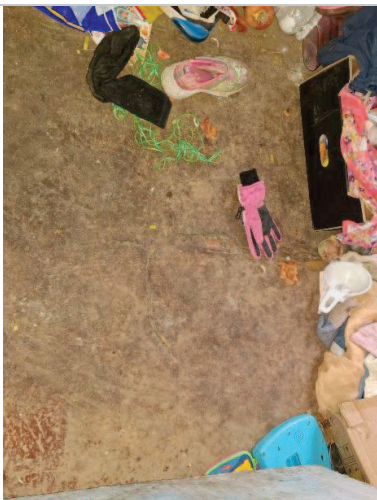


Vērtējamā dzīvokļa iekštelpas



Virtuve, telpa Nr. 1





Istaba, telpa Nr. 2

TIRGUS APSKATS

Dzīvokļu tirgus Jelgavas novads pēdējos gados ir cieši saistīts ar kopējām tendencēm Pierīgā un pašā Jelgavā. 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 Staļģenē (pagasta centrs), Kārņiņos (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 (Kārņiņos). 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. Kārņiņos, 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:

- Dzīvoklim nepieciešams remonts;
- Dzīvoklī nav izbūvēta sanitārā telpa;
- Dzīvoklī ir tikai elektrības pieslēgums un plīts apkure, citas inženierkomunikācijas nav bijušas;
- Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts;
- Apkārtnē nav attīstīta infrastruktūra.

IZVĒLĒTĀS VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

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 PIEEJAS 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

Valsts dzīvokļa atsavināšanas procesu regulē Publiskas personas mantas atsavināšanas likums un uz tā pamata izdotie MK noteikumi Nr. 109 "Kārtība, kādā atsavināma publiskas personas manta". Ja dzīvoklis ir PA valdījumā, tad īrniekam šai iestādei ir jāiesniedz atsavināšanas ierosinājums vai iesniegums brīvā formā. Pirmpirkuma tiesības īrniekam jāizmanto mēneša laikā no piedāvājuma saņemšanas dienas. Ja valsts dzīvokļa īrnieks neizmanto savas pirmpirkuma tiesības, tad kopš 2015. gada beigām valsts var tirgot dzīvokļus atklātā izsolē trešajām personām. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums nosaka, ka īpašuma cenas noteikšanu organizē PA, pieaicinot sertificētu vērtētāju, kas nosaka dzīvokļa tirgus cenu. Publiskas personas mantas atsavināšanas likums paredz, ka jebkurš – gan tas, kuram ir pirmpirkuma tiesības, gan trešā personas – var šos dzīvokļus pirkt vai nu ar tūlītēju samaksu, vai uz nomaksu piecu gadu laikā. Pircējs pats izvēlas, kā darīt. Likuma 35. pants nosaka, ka maksa par atlikto maksājumu ir 6% gadā no vēl nesamaksātās pirkuma maksas. Ir tikai viens priekšnoteikums – noteiktā termiņā, mēneša laikā, ir jāsamaksā vismaz 10% no dzīvokļa tirgus vērtības.

Ar beztermiņa īres līgumu apgrūtināti valsts/pašvaldības īpašumā esoši dzīvokļi nevar tikt atsavināti kādai trešajai personai, jo to neparedz spēkā esošie normatīvie akti. Šādu dzīvokļu atsavināšanas ierosinājumu var iesniegt tikai esošais īrnieks vai viņa ģimenes locekļi. Saskaņā ar Publiskas mantas atsavināšanas likumu atsavināšana notiek par nosacīto cenu, kas ir nekustamā īpašuma vērtība, kas noteikta atbilstoši Standartizācijas likumā paredzētajā kārtībā apstiprinātajiem Latvijas īpašuma vērtēšanas standartiem. Latvijas standarts LVS 401:2013 "Īpašumu vērtēšana" ietver vairākas vērtību bāzes un vairākas vērtību definīcijas, no kurām attiecībā uz Vērtējamo objektu, ņemot vērā tā specifiskos apstākļus (to, ka Vērtējamam objektam var būt tikai viens pircējs), atbilstošākā ir patiesā vērtība (kas ir jānošķir no Starptautiskajos finanšu pārskatu standartos definētās patiesās vērtības un kas atbilst arī 2017. gada Starptautiskajos vērtēšanas standartos definētajai taisnīgajai vērtībai).

Patiesā vērtība ir aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.3.)

Vērtības bāze raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Aprēķinā noteiktajai vērtībai ir vajadzētu būt zemākai par tirgus vērtību, lai īrnieks būtu ieinteresēts iegūt īpašumā Vērtējamo objektu, nevis turpināt to īrēt "beztermiņā", savukārt no īpašnieka viedokļa vērtība ir tādā apmērā, kāda varētu būt tā izsoles sākumcena, ja Vērtējamais objekts nebūtu apgrūtināts ar īres līgumu un to varētu izsolīt. Dzīvokļa tirgus vērtība tiek aprēķināta ņemot vērā īrnieka veiktos ieguldījumus telpu tehniskā stāvokļa uzlabošanai.

Vērtējamais dzīvoklis tiek izīrēts.

Nav pieejama pietiekami plaša datu bāze ar atsavināšanas procesā pārdotiem dzīvokļiem Jaunsvirlaukas pagastā, tāpēc aprēķinā sākotnēji tiek aprēķināta dzīvokļa iespējamā tirgus vērtība brīvā tirgū, noslēgumā paredzēts vērtības samazinājums, kas būtu atbilstošs dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtībai, tradicionāli tas ir 30% apjomā no tirgus vērtības.

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, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	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		Būvniecības informācija			Zemes informācija							
Telpu grupu un dzīvokļu skaits		0/1			476.8 m²							
Platība		25.8 m²			230.1 m²							
Iekštelpu platība		25.8 m²			1 978 m²							
Ārtelpas		0.0 m²			2							
Istabas		1			Būvniecības nolikums							
Stāvs		1/2			1965							
Telpu grupas kadastra apzīmējums		54560030047001003			54560030047001							
Telpu grupas lietošanas veids		Daudzdzīvokļu			Būvniecības kadastra apzīmējums							
Telpu grupas daļas		1/1			Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts							
					Telpu vai vairāku dzīvokļu mājās (1022)							
					212 - Kieģeļu mūra 2,5 ķieģeļu blakumā vai blakā, 218 - Kieģeļu mūra 1,5-2,5 ķieģeļu blakumā, 235 - Koka vaļņi, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm blakumā							
					SIA "Jelgavas novads RLP" (reģ. Nr. 40003470054)							
					Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts							
					Zemes gabala dom. daļas							
					Platība							
					NILM							

Sludinājums:

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

Dzīvoklis		Pirmskara māja		Kieģeļu								
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	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 ievietot dzīvokli. Iespējams ierīkot tualeti iekšā, ir telpa, ir iesākts un nav pabeigts remonts. Dzīvoklis silts, gaišs, nav pelējis. Ļoti lēti komunālie maksājumi ap 22 eiras mēnesī. Nekustamā īpašuma nodoklis 2 Eur gadā. Ir paredzēts kopīpašumā zemes gabals - dārza vieta (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, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	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 m²		Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	54560080121	
Platība	53.4 m²		Apbūves laukums	609.0 m²		Zemes gabala dom. daļas	267/7118	
Iekštelpu platība	49.2 m²		Tilpums	5 978 m³		Platība	99.4 m²	
Ārterpās	4.2 m²		Stāvi	3		NĪLM	702 (2650 m²)	
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	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)				
			Būves daļas	267/7118				
			Būves ārlienu materiāls	215 - Vieglobetona bloki				

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



Objekts Nr. 3

</

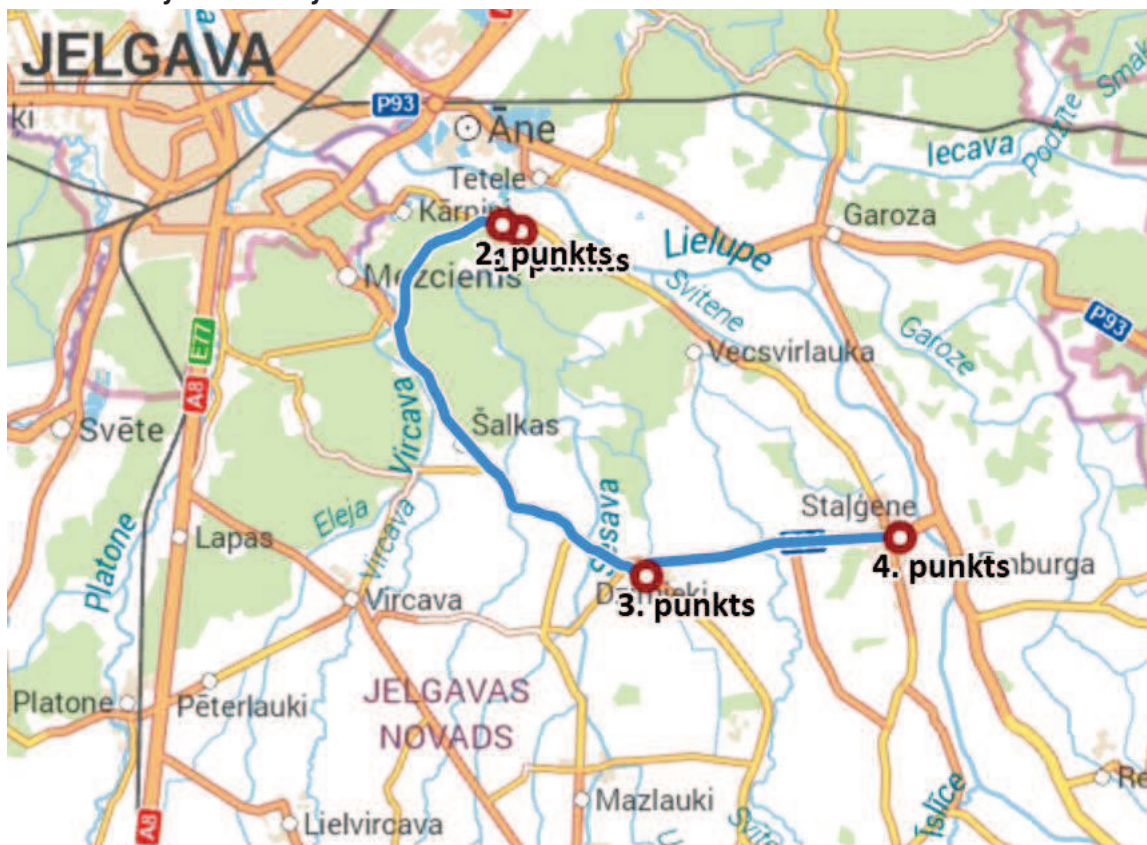
Sludinājums:

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	Pakuļi 3 Jaunsvirlaukas pag.	Meža Pakuļi Jaunsvirlaukas pag.	Ievu 4-4 Dzirnieki Jaunsvirlaukas pag.	Niedru 1-3 Stalģene Jaunsvirlaukas pag.
Pārdošanas cena, EUR		4 000	5 000	5 000
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	27.10	25.80	53.40	43.60
No tās ārtelpu platība, m ²	0.00	0.00	4.20	0.00
Iekštelpu platība, m ²	27.10	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%	-25%
Korekcija dzīvokļa tehniskajam stāvoklim, %		-30%		
Kopsavilkums galvenajām korekcijām, %		-35%	-15%	-25%
Cena pēc korekcijas, EUR/m ²		100.78	86.38	86.01
Istabu skaits	1	1	2	2
Stāvs/stāvu skaits	1/2	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			-10%	
ēkas tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-10%
ēkas konstrukcijas				
pieejamās komunikācijas dzīvoklī		-5%	-10%	-10%

Dzīvokļa īpašuma "Pakuļi" - 3, Jaunsvirlaukas pagasts., Jelgavas novads, novērtējums.
lpp.

EIROEKSPERTS

dzīvokļa iekštelpu platība			5%	2%
telpu plānojums			-5%	-5%
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu			-2%	
zemes domājamās daļas īpašumā				2%
Pārrēķina koeficients		-15%	-32%	-21%
Koriģētā 1 m ² pārdošanas cena, EUR/m ²		85.66	58.74	67.95
Vidējā koriģētā m ² vērtība, EUR/m ²	70.78			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 918			
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins, %	-30%			
Noteiktā vērtība, EUR	1343			
Patiesā vērtība noapaļojot, EUR	1 300			

Noteiktā dzīvokļa patiesā (tirgus) vērtība ir EUR 1 300.

Slēdziens:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka
Objekta iespējamā patiesā (tirgus) vērtība 04.04.2026. varētu būt
EUR 1 300 (viens tūkstotis trīs simti eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību 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 novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa 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 PIEŅĒMUMI

- 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 lietojami 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 iekļāšanās, 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.
- 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.