

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Jelgavas novada Elejas pagasta
Elejā,
Dārza ielā 13 - 18**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jelgavas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 8. jūnijs

Jelgavas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Jelgavas novada Elejas pagasta Elejā, Dārza ielā 13 – 18, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	5448 900 0686	Elejas pagasta ZG nodaļums:	397 18
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	5448 006 0558 001		
Zemes gabala kadastra apz.:	5448 006 0558		
Domājamās daļas no ēkas un zemes:	517/14118		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jelgavas novada pašvaldība
------------	----------------------------

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	3/3	Kopējā platība:	51,7 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas projekts, sērija:	“lauku projekts”
Pārbūves:	Nav.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītājs:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 8. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums sagatavots Objekta atsavināšanas vajadzībām, nosakot tā tirgus vērtību izmantošanai publiskas izsoles procesā.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie 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 īpašuma:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 8. jūnijā ir
6 000 EUR (seši 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.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

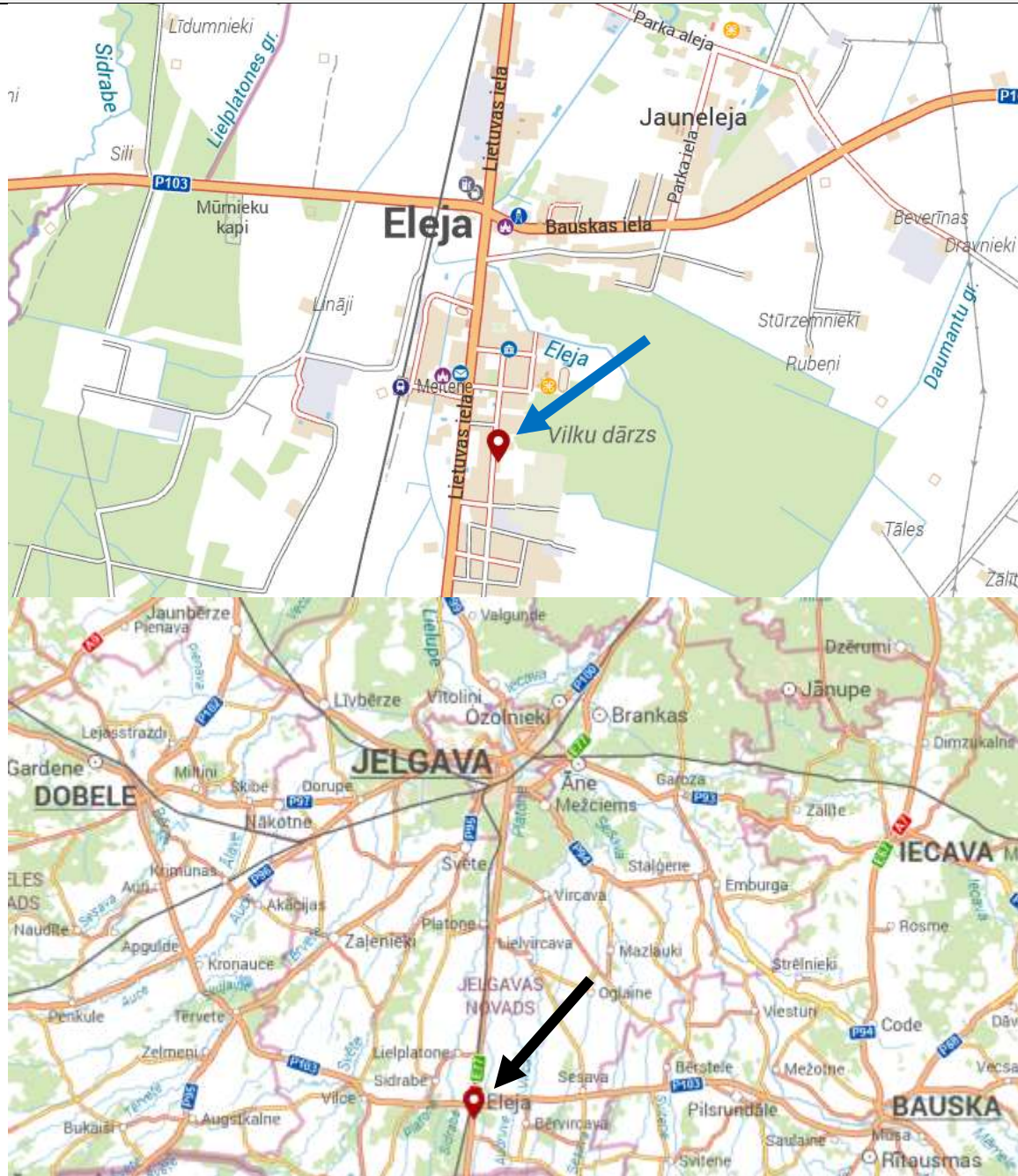
SATURA RĀDĪTĀJS

1.	ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2.	ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1.	VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2.	LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
3.	VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1.	TIRGUS ANALĪZE	11
3.2.	CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3.	VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4.	TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
4.	SLĒDZIENS	14
5.	PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā	- 1 lapa;
2.	pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 3 lapas;
3.	pielikums	Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 4 lapas;
4.	pielikums	Jelgavas novada domes lēmuma dokuments	- 1 lapa;
5.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



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

Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Jelgavas novada Elejas pagasta Elejā, kvartālā, ko veido Dārza, Ievu un Gaismas ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dzīvojamā apbūve un komerciāla rakstura objekti. Tuvākā apkārtnē esošās būves galvenokārt ir labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļūšana pie īpašuma ir nodrošināta pa asfaltētu ielu, kas atrodas daļēji labā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tā tiek apgaismota. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir apmierinoša – tirdzniecības centri, izglītības iestādes, medicīnas pakalpojumi, sabiedriskās ēdināšanas vietas un citi pakalpojumu objekti izvietoti 1-30 km rādiusā, pārsvarā Elejas ciematā un Jelgavas pilsētā; tuvākais veikals ir aptuveni 300 m attālumā. Pieejams sabiedriskais transports, autobusu pietura atrodas apmēram 300 m attālumā. Attālums līdz Jelgavas pilsētas centram apmēram 25 km. Īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā daļēji laba.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Uzbūvēšanas gads	Ērtības
lauku projekts	3	1970.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materialāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki.	apmierinošs
sienas:	Ķieģeļu mūra.	daļēji apmierinošs
pārsegumi:	Dzelzsbetona paneļi.	neapmierinošs
jumts:	Bitumena ruļļveida segums.	neapmierinošs
Piezīmes:	Apskates laikā ēkā konstatētas izteiktas ilgstošas mitruma un ūdens ietekes pazīmes griestu, sienu un pārsegumu savienojumu zonās, kas var liecināt par iespējamām jumta, pārsegumu, ārējo norobežojošo konstrukciju vai inženierkomunikāciju bojājumiem. Ēkas ārējās norobežojošajās konstrukcijās vairākās vietās vizuāli konstatēta ķieģeļu mūra un mūrjavas sairšana, izdrupumi un lokāli mehāniski bojājumi.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits				Stāvs				Platība			
3				3/3				51,7 m ²			
Dzīvokļa izvietojums ēkā:											
Dzīvoklis atrodas trešajā stāvā, telpās pietiekama insolācija.											
Labiekārtojums:											
Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem dzīvokļa īpašumam ir pieejamas inženierkomunikācijas – elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde un kanalizācija.											
Apskates laikā dzīvoklī netika konstatēta pilnvērtīgi funkcionējoša apkures sistēma. Telpās ir radiatori, tomēr nav gūts apstiprinājums par centralizētas vai citas pastāvīgas apkures sistēmas darbību. Pie dzīvokļa ieejas konstatēta vietējās apkures krāsns, kas vizuāli neliecina par drošu un profesionāli izbūvētu apkures risinājumu, tādēļ vērtējuma ietvaros tā nav uzskatāma par pilnvērtīgu apkures sistēmu.											
Plānojums:											
Dzīvokli veido divas dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, tualete, vannas istaba un lodžija. Griestu augstums ir 2,5 m.											
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Dzīvokļa telpu iekšējās apdares tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts. Apskates laikā vairākās telpās griestu un sienu savienojumu zonās konstatētas izteiktas ūdens ietekes un ilgstošas mitruma ietekmes pazīmes, tajā skaitā apdares materiāli bojājumi, krāsojuma un apmetuma atslāņošanās, tumši plankumi un pelējuma vai bioloģiska apauguma pazīmes.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1	Istaba	Krāsotas	2	Tapetes	2	Krāsojums	2	Koka	2	-	-
2	Istaba	Krāsotas	2	Tapetes	2	Krāsojums	2	Koka	2	-	-
3	Virtuve	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	Koka	3	-	-
4	Gaitenis	Linolejs	3	Krāsojums /tapetes	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	3
5	Tualete	Linolejs	2	Krāsojums	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	3
6	Vannas istaba	Flīzes	3	Krāsojums	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	2
7	Lodžija	-	-	-	-	-	-	-	-	Koka	2

Novērtējamā Objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamās mājas ieejas durvīm



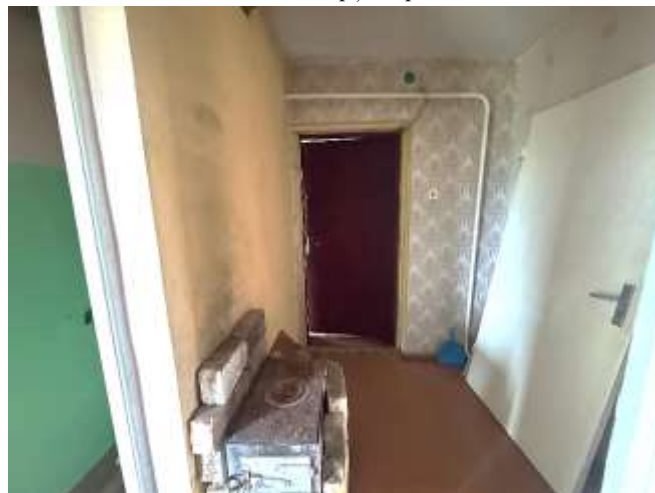
Skats uz kāpņu telpu



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz ieejas durvīm



Skats uz gaiteni



Skats uz istabu nr.1



Skats uz istabu nr.1



Skats uz istabu nr.2



Skats uz virtuvi



Skats uz virtuvi



Skats uz vannas istabu



Skats uz tualeti



Skats uz lodžija



Skats uz griestiem



Skats uz griestiem



Skats uz griestiem



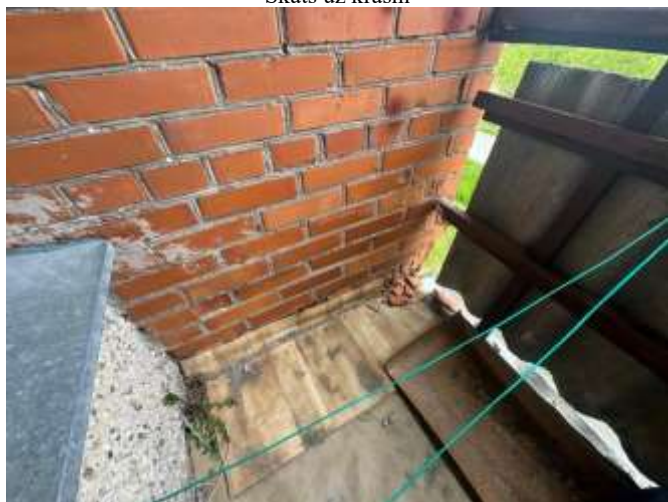
Skats uz griestiem



Skats uz krāsni



Skats uz ārsienu



Skats uz ārsienu



Skats uz ielu

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 dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā 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 eksponēcijas 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 salīdzināmajiem 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 faktorus. 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 vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS 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.

2025. gada sākums Latvijas mājokļu tirgū iezīmējās ar pieaugošu aktivitāti, ko sekmēja gan ienākumu kāpums, gan pircēju pārliecības uzlabošanās. Vidējā bruto alga valstī kopš 2023. gada 1. ceturkšņa pieauga no 1462 EUR līdz 1757 EUR, kas ir aptuveni 20% kāpums. Tomēr mājokļu cenas nav augušas tik strauji – piemēram, Rīgā jaunbūvju tirgū vidējā kvadrātmetra cena 2025. gada 1. ceturksnī bija 2355 EUR/m², kas ir tikai par 9% vairāk nekā gadu iepriekš. Ņemot vērā, ka iedzīvotāju pirktspēja uzlabojas straujāk nekā cenu pieaugums, tirgū izveidojies īslaicīgi labvēlīgs periods īpašuma iegādei.

Laika posmā no 2015. līdz 2023. gadam mājokļu cenas Latvijā pieaugušas par 90,9%, ievērojami pārsniedzot Eiropas Savienības vidējo rādītāju – 48,1%. Tas norāda uz strauju pieprasījuma pieaugumu nekustamā īpašuma tirgū, ko ietekmējuši gan zemie hipotekāro kredītu procentu likmju gadi, gan iedzīvotāju ienākumu kāpums un migrācija uz pilsētām. Latvija ir viena no piecām valstīm ar straujāko cenu pieaugumu, līdzās Lietuvai (+114,2%) un Čehijai (+111,7%).

Tajā pašā laikā Latvijas iedzīvotāji savu vecāku mājas atstāj salīdzinoši agri – vidēji 26,2 gadu vecumā, kas ir nedaudz zemāk nekā ES vidējais rādītājs. Šī tendence, apvienojumā ar augošajām mājokļu cenām, norāda uz lielu pieprasījumu pēc pieejama mājokļa jauniešiem un jaunām ģimenēm. Tomēr, ņemot vērā Eurostat datus, 17% eiropiešu dzīvo nepietiekami plašos mājokļos, kamēr 34% dzīvo pārmērīgi lielos. Latvijā – līdzīgi kā daudzviet citur – mājokļu tirgū trūkst līdzsvara starp pieejamību un atbilstošu dzīvesvietas platību.

Lai arī divas trešdaļas eiropiešu dzīvo sev piederošā mājoklī, Latvijā īpašumtiesību īpatsvars tradicionāli bijis augsts. Tomēr augošās cenas, īpaši Rīgā un tās apkārtnē, apgrūtina pirmā mājokļa iegādi jauniešiem. Dzīvokļu deficīts un relatīvi neliels istabu skaits uz vienu personu (vidēji 1.6 istabas Eiropā) aktualizē nepieciešamību pēc mērķtiecīgas mājokļu politikas arī Latvijā.

Pēdējo mēnešu laikā Latvijas mājokļu tirgū vērojams būtisks aktivitātes pieaugums, ko galvenokārt sekmējusi sešu mēnešu EURIBOR likmes samazināšanās no vairāk nekā 4% līdz nedaudz virs 2%. Šī tendence ir tieši saistīta ar Eiropas Centrālās bankas (ECB) monetārās politikas maiņu, un tirgus analītiķi prognozē EURIBOR stabilizāciju 1,75–2,0% robežās tuvākajos mēnešos. Šis samazinājums būtiski ietekmējis aizņēmēju maksāspēju – piemēram, 140 000 EUR hipotekārais kredīts ar 30 gadu termiņu, samazinoties likmei par 2 procentpunktiem, rada ikmēneša ietaupījumu aptuveni 180 EUR apmērā. Šāda samazinājuma tiešā ietekme ir veicinājusi pircēju atgriešanos tirgū, īpaši attiecībā uz energoefektīvu mājokļu segmentu.

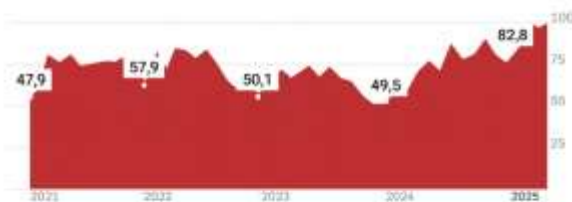
Statistika apstiprina tirgus atdzīvošanos: 2025. gada pirmajā pusgadā Latvijā reģistrēts 21% pieaugums hipotekāro kredītu līgumu skaitā, salīdzinot ar attiecīgo periodu iepriekšējā gadā, un kopējais izsniegto kredītu apjoms pat pārsniedzis 2022. gada pirmā pusgada rādītājus – tāpat periodu pirms EURIBOR straujā kāpuma. Vidējā aizdevuma summa pieaugusi līdz 92 503 EUR, kas ir par 12% vairāk nekā pērn, savukārt kopējā izsniegtā summa – par 28,7%. Īpaši izteikts pieaugums vērojams zaļo hipotekāro kredītu segmentā, kur noslēgto līgumu skaits audzis par 145%, atspoguļojot pieaugošo interesi par energoefektīviem jaunajiem mājokļiem.

Analizējot 2-istabu dzīvokļu darījumus padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās Elejas pagastā pēdējo 12 mēnešu periodā, tika konstatēti 11 nekustamā īpašuma pārdošanas darījumi cenu diapazonā no 2 500 EUR līdz 28 000 EUR jeb no 62 EUR/m² līdz 479 EUR/m² (avots: www.cenubanka.lv).

Savukārt, analizējot aktuālos piedāvājumus Elejas pagastā, tika konstatēti vairāk nekā 3 piedāvājumi 2-istabu dzīvokļiem padomju laika daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās cenu diapazonā no 8 500 EUR līdz 28 500 EUR jeb no 193 EUR/m² līdz 500 EUR/m² (avots: ss.lv).

Dzīvokļu tirgus cenu amplitūdu galvenokārt nosaka konkrētā īpašuma tehniskais un vizuālais stāvoklis, dzīvojamās mājas atrašanās vieta pilsētas struktūrā, pieejamās ārtelpas (piemēram, balkons vai lodžija), kā arī mājas koplietošanas telpu un inženiertehnisko komunikāciju nolietojuma pakāpe. Būtisku ietekmi uz cenu var atstāt arī dzīvokļa stāvs, ēkas sērija, autostāvvietas pieejamība un tuvumā esošā infrastruktūra.

JAUNIE KREDĪTI MĀJSAIMNIECĪBĀM MĀJOKĻA IEGĀDEI



Avots: Ls Banka

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Elejā;
- īpašuma sastāvā ir zemes gabala domājamās daļas;
- asfalta seguma piebraucamais ceļš.

Negatīvie:

- telpas izvietotas pirmajā stāvā;
- dzīvojamā māja nav renovēta;
- remontam nepieciešams veikt nozīmīgumus ieguldījumus;
- telpām liels fiziskais un funkcionālais nolietojums.

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. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Dārza iela 13 - 18, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Dārza iela 13 - 5, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Bauskas iela 7 - 12, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.	Bauskas iela 7 - 15, Eleja, Elejas pag., Jelgavas nov.
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	10000	9500	10000
Darījuma laiks		12.2025.	02.2026.	08.2025.
Istabu skaits	2	2	2	2
Projekts (sērija)	“lauku projekts”	“lauku projekts”	"Hruščova laika" projekts	"Hruščova laika" projekts
Stāvs	3/3	3/3	3/4	4/4
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	48.0	60.4	40.6	41.7
Ārtelpu platība, m ²	3.7	10.6	0.0	0.0
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	neapmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs
Dzīvokļa iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	166	234	240

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dārza ielā 13 - 18, Elejā, Elejas pagastā, Jelgavas novadā, novērtējums

Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījumu apstākļi kopā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Koriģētā m² vērtība	EUR 166		EUR 234		EUR 240	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, komunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%
Koriģētā m² vērtība	EUR 166		EUR 222		EUR 228	
Dzīvokļa iekštelpu platība	lielāka	3.7%	mazāka	-2.2%	mazāka	-1.9%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	labāks	-20%	labāks	-20%	labāks	-20%
Dzīvokļa plānojums	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, kamīns, sanitārais mezgls u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā	labāk	-16.3%	labāk	-22.2%	labāk	-16.9%
Koriģētā telpu m² vērtība	EUR 139		EUR 173		EUR 189	
Kopējais pārrēķinu koeficients	-16.3%		-27.2%		-21.9%	
Kopējā pārrēķinu korekcija	-EUR 27		-EUR 61		-EUR 50	
Salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība	EUR 139		EUR 170		EUR 187	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 8,372		EUR 6,914		EUR 7,895	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena	EUR 139		EUR 170		EUR 189	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.4		0.3		0.3	
Salīdzināmo dzīvokļu iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 125					
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 5 979					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļoti) ir **EUR 6 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Jelgavas novada Elejas pagasta Elejā, Dārza ielā 13 - 18, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2026. gada 8. jūnijā ir
6 000 EUR (seši 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. Vērtējums pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā 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 tehniskais 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 novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība 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 vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi (dokumentu kopijas)