

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Jūrmala, Baznīcas iela 6

kadastra Nr. 1300 010 2021

NOVĒRTĒJUMS



Novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts Tiesu izpildītājs
Andris Spore

Novērtēšanas datums: 2025. gada 23. oktobris



*Ar šo kodu Jums ir iespēja
pasūtīt vērtējumu tiešsaistē,
kā arī iepazīties ar SIA
„PRO MOTION”
sniegtajiem
pakalpojumiem.*

2025. gada 23. oktobrī
Nr. RG – NĪ – 44/2025.

Zvērināts Tiesu izpildītājs Andris Spore

Par nekustamā īpašuma novērtēšanu

Pēc Jūsu lūguma vērtētāji ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 888m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000102021001), palīgceltnes (kadastra apzīmējums 13000102021003) un garāžas (kadastra apzīmējums 13000102021004), kadastra nr.1300 010 2021, kas atrodas **Jūrmalā, Baznīcas ielā 6**, novērtēšanu.

Vērtēšanas uzdevums – noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Īpašuma novērtēšana ir veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013, izmantojot tirgus salīdzināmo darījumu pieeju. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāju rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā.

Aprēķinu un analīzes rezultātā vērtētāji ir secinājuši, ka novērtējamā nekustamā īpašuma, piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta:

EUR 336 000 (trīs simti trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

Noteikto vērtību precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir ±10% robežās.

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. (LVS 401:2013, p.3.12.).

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstoši piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kuri uzskaitīti tālākajā tekstā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību. Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem, ja vien par to nav minēts atskaites tekstā. Novērtējuma atskaite ir paredzēta iesniegšanai pasūtītājam pēc darba uzdevuma un mērķa un nav lietojama citiem mērķiem, iepriekš to nesaskaņojot ar SIA „PRO MOTION”. Novērtēšanas atskaite nav paredzēta nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

SIA “PRO MOTION”, kā arī tās darbinieki atsevišķi nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. SIA “PRO MOTION” ir neatkarīgs uzņēmums un šajā novērtējumā ir parādīts labākais viedoklis, ko iespējams pieņemt, ņemot vērā mums pieejamo informāciju un laika ierobežojumus.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī vērtētāji var sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 26134585.

Ar cieņu,

E. Gusarovs

R. Gulbis

SIA “PRO MOTION”
valdes loceklis

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

SATURS

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS.....	4
2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS	5
3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI (2023.GADA.22. MARTS).....	6
4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI (2025.GADA.23. OKTOBRIS)	9
5. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU	10
5.1. Novērtējamais īpašums	10
5.2. Vērtēšanas mērķis	10
5.3. Vērtēšanas datums	10
5.4. Īpašuma apskate	10
5.5. Izmantotie informācijas avoti.....	10
6. ĪPAŠUMA APRAKSTS	11
6.1. Atrašanās vietas raksturojums.....	11
6.2. Zemes apraksts.....	11
6.3. Apbūves apraksts	12
7. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	14
7.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	14
7.2. Īpašumu tirgus apraksts.....	15
7.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze.....	16
7.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums.....	16
8. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)	17
8.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja	17
8.2. Slēdziens par īpašuma vērtību.....	20
9. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	20

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 888m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 13000102021001), palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000102021003) un garāža (kadastra apzīmējums 13000102021004), kadastra nr.1300 010 2021, kas atrodas Jūrmalā, Baznīcas ielā 6.																										
Vērtēšanas datums	2025. gada 23. oktobris.																										
Vērtējuma pasūtītājs	Zvērināts Tiesu izpildītājs Andris Spore.																										
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles vajadzībām.																										
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	EUR 336 000 (trīs simti trīsdesmit seši tūkstoši eiro).																										
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu – ir reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā, īpašnieks: Juris Apeinis.																										
Zemes apraksts	Zemes gabals (kadastra apz.1300 010 2021) ar platību 888m ² .																										
Apbūves apraksts	Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 13000102021001) ar platību 305.5m ² .																										
	šķūnis (kadastra apzīmējums 13000102021003) ar platību 25.5m ² . garāža (kadastra apzīmējums 13000102021004) ar platību 29.8m ² .																										
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta.																										
	Atzīme: Ievērot valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas noteikumus.		888 m²																								
	Atzīme: Dzīvojamā ēka līdzt 1 ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis.																										
	Atzīme: Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju.		888 m²																								
	/Zemesgrāmatas dati/																										
	<table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>061001</td><td>Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā</td><td>0.0000</td><td>ha</td></tr><tr><td>140101</td><td>arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.0888</td><td>ha</td></tr><tr><td>140101</td><td>arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>7311010100</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija</td><td>0.0888</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312030100</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0032</td><td>ha</td></tr></table>			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0.0000	ha	140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0888	ha	140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-	7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0888	ha	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0032	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																								
061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0.0000	ha																								
140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0888	ha																								
140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-																								
7311010100	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija	0.0888	ha																								
7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0032	ha																								
	/kadastra dati/																										
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, tiek pieņemts, ka tehniskais stāvoklis nav būtiski mainījies kopš 2023. gada 22. marta, kad tika veikta telpu apskate. 2023. g. 22. martā tika konstatēta pārbūve – tika konstatēts, ka remonta darbu procesā pirmajā stāvā ir demontēta starpsiena starp telpām Nr.1; Nr.2; un Nr.3 un otrā stāvā starp telpām Nr.10 un Nr.12; Nr.10 un Nr.9; Nr.8 un Nr.9 un starp telpām Nr.15;16;17;18;19 – saskaņoti pārbūves dokumenti netika piestādīti. Tiek pieņemts, ka esošo pārbūvi ir iespējams saskaņot un attiecīgi tiek ievērtēts apgrūtinājums. Tiek pieņemts, ka pārbūve ir palikusi un nav saskaņota.																										

2. ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS



<http://www.balticmaps.eu/>

3. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI (2023.GADA.22. MARTS)



Dzīvojamā ēka.



Fasāde.



Īpašums.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Zemesgabals/palīgēka.



Iekštelpa.



Šķūnis.



Iekštelpa.



Dzīvojamā ēka.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



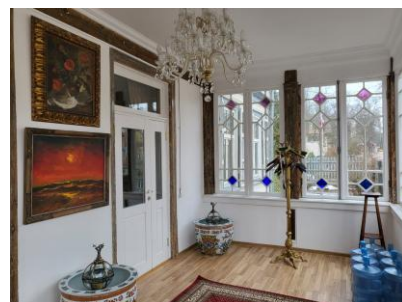
Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



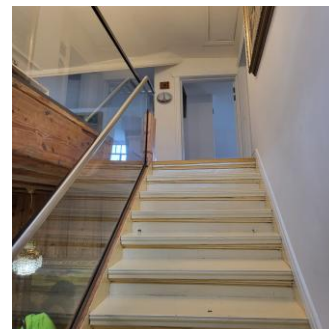
Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Iekštelpa.



Kamīnkrāsns.



Iekštelpa.

4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI (2025.GADA.23. OKTOBRIS)



Piebraucamais ceļš/apkārtne.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals/palīgēka.



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.

5. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NOVĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

5.1. Novērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 888m² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 13000102021001), palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000102021003) un garāža (kadastra apzīmējums 13000102021004), kadastra nr.1300 010 2021, kas atrodas **Jūrmalā, Baznīcas ielā 6.**

5.2. Vērtēšanas mērķis

Novērtēšanas uzdevums ir:

- noteikt nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtību**, novērtēšanas datumā.

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.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Vērtību definīcijas saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013).

5.3. Vērtēšanas datums

Novērtēšanas datums ir datums kalendārā mēnesī, kurā vērtētājs ir veicis objekta vērtējumu. Vērtējuma rezultāts parāda patieso tirgus vērtību tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē. Nekustamā īpašuma vērtība ir noteikta **2025. gada 23. oktobrī.**

5.4. Īpašuma apskate

Novērtējamā īpašuma apskati 2025. gada 23. oktobrī veica nekustamā īpašuma vērtētājs Renārs Gulbis.

5.5. Izmantotie informācijas avoti

1. Zemesgrāmatas izdruka.
2. Kadastra dati.
3. Kadastrālā uzmērīšanas lieta.
4. Īpašuma vizuālās apskates rezultātā iegūtā informācija.
5. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu.



6.3. Apbūves apraksts

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 13000102021001) ar platību 305.5m ² .	
pamati	ķieģeļu mūris
ārsienas	kokmateriāli
pārsegumi	kokmateriāli
jumts	metāli
Kopējā platība	305.5m²
Ārtelpas	22.8m ²
Komunikācijas	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	
apkure	Elektriskā/kamīnkrāsnis
stāvu skaits	2

Ēka ir koka tipa divstāvu dzīvojamā māja. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1904. g. Pēc VZD datiem ēka ekspluatācijā nodota 2010. gadā.

Ēkas fasādi veido koks, un tā krāsojums, tehniskais stāvoklis kopumā būtu vērtējams kā labs. Būtiskas nolietojuma pazīmes vai defekti netika konstatēti. Logi- koka (pakešu) tipa.

Pēc apskates 2023. gada 22. martā tika konstatēts, ka ~70% ēkas iekštelpu pēdējo 5 gadu laikā ir veikti remonta darbi. Saskaņā ar sniegto informāciju remonta darbu laikā ~70% ēkas tikai nomainītas ārsienas brūsiņas, nomainīti visi pārsegumi un jumta segums, kā arī mainīti komunikāciju stāvvadi. Iekštelpās (~70%) ir veikti augstas kvalitātes apdares darbi un šajās telpās apdare būtu vērtējama kā teicama, pārējās telpās apdare ir labā tehniskā stāvoklī. Kopumā apdari veido: sienas-krāsojums/ flīzes; grīdas-flīzes/parkets/mīkstais segums.

Pārbūve – tika konstatēts, ka remonta darbu procesā pirmajā stāvā ir demontēta starpsiena starp telpām Nr.1; Nr.2; un Nr.3 un otrā stāvā starp telpām Nr.10 un Nr.12; Nr.10 un Nr.9; Nr.8 un Nr.9 un starp telpām Nr.15;16;17;18;19 – saskaņoti pārbūves dokumenti netika piestādīti.

Plānojums sadalīts 2 telpu grupās:

001

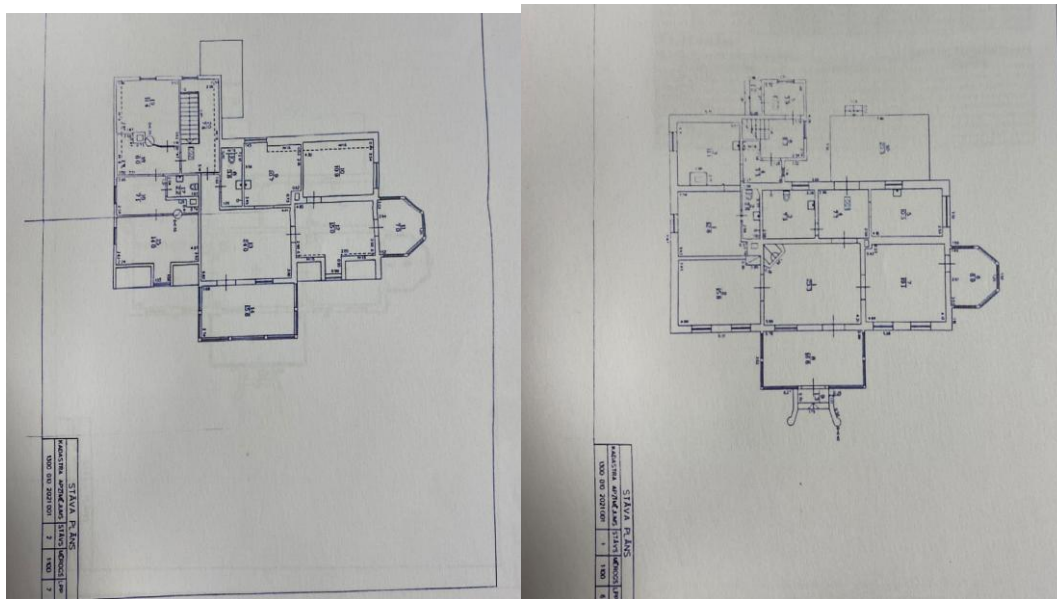
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā	1	2.8	-	-	23.3	-

		telpa						
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	15.8	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	7.9	-
4	Halle	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	7.7	-
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	10.5	-
6	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	6.9	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	19.1	-
8	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	16.6	-
9	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	1.3	-
10	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	20.3	-

002

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	12.6	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	2.6	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	11.1	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.95	-	-	3.3	-
5	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	3.9	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.4	-	-	6.3	-
7	Ārtelpa	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	1.2	-
8	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.0	-	-	3.8	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	10.7	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	10.9	-
11	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.15	-	-	7.0	-
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.0	-	-	15.0	-
13	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.35	-	-	24.0	-
14	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	15.6	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.05	-	-	14.0	-
16	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	7.1	-
17	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	2.2	-
18	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	6.0	-
19	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.05	-	-	11.4	-
20	Halle	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.0	-	-	7.4	-

Kadastra dati.



/Kadastrālās uzmērīšanas lietas dati/

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas:

- šķūnis (kadastra apzīmējums 13000102021003) ar platību 25.5m², tehniskais stāvoklis – labs.
- garāža (kadastra apzīmējums 13000102021004) ar platību 29.8m², tehniskais stāvoklis – labs.

7. ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

7.1. Galvenie vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- 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 iekļilāšanas, 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.
- Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.

- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēti 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.
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un īpašumu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū.
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas nav ietverti atskaitē un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr vērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

7.2. Īpašumu tirgus apraksts

Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Melluži ir vērojami krasi kontrasti dzīvojamās apbūves kvalitātes ziņā. Liela daļa savrupmāju un mazdzīvokļu dzīvojamo ēku ir arhitektūras pieminekļi, kas celti ~100 gadi atpakaļ un pārsvarā no koka, ir vērojama arī veco ēku kvalitatīva rekonstrukcija. Attiecībā uz kapitāli restaurētām un jaunām ēkām ar labiekārtotu teritoriju un ideālu atrašanās vietu ir sastopami darījumi, kas neraksturo tirgus vērtību, bet vairāk ir balstīti uz potenciālā pircēja izjūtām. Šādi darījumi notiek par cenu, kas var būtiski pārsniegt tirgus vērtību. Jūrmala ir pretstatu pilsēta – tajā ir gan lepnu villu rajoni Lielupē, Bulduros, Dzintaros un Dubultos, gan tipiskās padomju daudzstāvu apbūves Kauguros un Slokā. Jūrmalā ir ne tikai dārgākie zemesgabali, bet arī lepnākās ēkas, no kurām lielākā daļa ir rekonstruētas un labiekārtotas. Pateicoties Jūrmalas pilsētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem. Uz vērtēšanas dienu Dubulti pēc portāla www.ss.lv datiem ir 4 zemesgabalu piedāvājumi, kur apbūves gabaliem cenas svārstās no 35EUR/m² līdz pat 120EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, ūdens tilpnes tuvuma, komunikācijām, platības un citiem iespējamiem faktoriem. Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Māju piedāvājums apkārtnē sastāda 10 un cenas ir robežās no 115000EUR un līdz pat 1800000EUR..

Pēdējā gada laikā Jūrmala ir veikti 435 darījumi ar ēkām vai to daļām,:

Būve	Skaņa 7033, Jūrmala	D	02/12/2024	1975	0	0	160	0	0	Indierbūves	V1	
Būve	Jūrmala	D	13/03/2025	1978	2	865	0	120	0	Rīgas	V1	
Būve	Jūrmala	D	26/10/2024	1972	0	0	240	0	0	Indierbūves	V1	
Zemes Būve	Jūrmala	D	16/03/2025		0	11	400	0	3704	Indierbūves	54/2485	
Būve	Riekstu iela 3, Jūrmala	D	16/11/2024	1952	2	48	0	450	9	Privātmāja	V4	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	13/03/2025	1978	1	22	0	500	22	Garāža	224/135805	
Zemes Būve	Lielupē iela 25, Jūrmala	D	24/11/2024	1993	1	20	50	500	25	Garāža	99/3075	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	28/06/2025	1978	1	19	0	500	26	Garāža	189/135805	
Zemes Būve	Jūrmala	D	02/10/2024		0	25	580	0	23,30	Indierbūves	25/2497	
Būve	Vertikāls šoseja 438, Jūrmala	D	01/03/2025	1980	1	0	0	600	0	Ciņs	V1	
Zemes Būve	Jūrmala	D	09/12/2024		0	22	750	0	32,41	Indierbūves	108/2485	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	24/10/2024	1978	1	5	0	800	167	Garāža	48/135805	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	24/10/2024	1978	1	5	0	800	167	Garāža	48/135805	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	11/12/2024	1978	1	19	0	800	42	Garāža	191/135805	
Būve	Mētranga iela 13 k-6, Jūrmala	D	28/03/2025	1978	1	20	0	820	42	Garāža	196/7217	
Būve	Mētranga iela 13 k-6, Jūrmala	D	08/05/2025	1978	1	20	0	820	42	Garāža	197/7217	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	13/03/2025	1978	1	19	0	900	48	Garāža	189/135805	
Būve	Nometņu iela 24A k-7, Jūrmala	D	30/05/2025	1978	1	19	0	950	50	Garāža	189/135805	
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	10/06/2025	1978	1	19	0	960	50	Garāža	191/135805	

7.3. Īpašuma labākā lietošana veida analīze

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, īpašuma tirgus vērtība atspoguļo tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labāka un efektīvāka izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

Labākās un efektīvākas izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Analizējot vērtējamā objekta specifiku, atrašanās vietu un tirgus situāciju, novērtējamā nekustamā īpašuma labākais izmantošanas būtu dzīvojamā māja ar palīgēkām.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie īpašuma vērtības aprēķini.

7.4. Vērtējuma (pielietoto metožu izvēles) pamatojums

Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus salīdzinājumu darījumu pieeja.

8. (TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS)

8.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Aprēķinu pamatā tiek ņemta iekštelpu platība ar 10% ārtelpu ietekmi.

Kopējā platība	305.5m ²
Ārtelpas	22.8m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 284.98m².

Īpašums 1.

Jūrmala, Teātra iela 17.

Kopējā ēkas platība-303.7m².

Ārtelpas -52.2m²

Pagrabs – 0m²

Zemesgabala platība-896m²

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

1900.gada ēka, gāzes apkure.

Labs tehniskais stāvoklis.

Darījums 01.2025 par 500 000EUR.

Izmantošanas avots: www.cenubanka.lv

Teātra iela 17, Jūrmala (Majori)

Zeme Būve

Pārdevēja

Nav info

Darījuma informācija

Objekta informācija

Cena

Domājams datums

Datums

ID

Kadastra numurs

Būve, m²

Zeme, m²

EUR

Būve, EUR/m²

Zeme, EUR/m²

Būve

Zeme

27/01/2025

270871

13000092607

303.7

896

500 000

1648

558

1/1

1/1

Informācija

Darījumi

ABM 1

Komentāri

Karte

Kadastri

Darījuma informācija

ID

270871

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

27/01/2025

Reģistrācijas datums

16/05/2025

Pārdevēja tips

Juridiska persona

Pircēja tips

Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts

13000092607

Kopējā platība

896.0 m²

Zemes gabala dom. daļa

1/1

Platība

896.0 m² / 0.1 ha

NELN

601 (896 m²)

Apzīmē

nav

Pārdotās zemes koplietošanas sadalījums pa zemi veidiem

Lauksaimniecības zeme

0 m²

Mežu zeme

0 m²

Komunālu platība

0 m²

Purvu platība

0 m²

Zeme zem ūdeņiem

0 m²

Zeme zem ēkām un pagāmiem

896.0 m²

Zeme zem ceļiem

0 m²

Pārējā zemes platība

0 m²

Būves informācija

Platība

303.7 m²

Apjoms aukums

29.4 m²

Tipums

1.05 m²

Ska

2

Būves noteikums

V1

Izmantošana

1900

Būves kadastra apzīmējums

13000092607001

Būves veids

Vienā dzīvokļa mājās T102

Būves daļa

1/1

Būves drošums nodarība

Adrese

Teātra iela 17, Jūrmala

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Tēatra iela 11, Jūrmala (Jūrmala)

Zemes loks | Pārskats | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Drošinājums datos	
Datums	ID	Kontakts numurs	Blaivs, m ²	Zemes, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Blaivs, Zemes, EUR/m ²
06/08/2024	1088872	13000092904	416,4	845	600 000	1 441	710 11 11

[Informācija](#) [Sudrājumi 2](#) [Darījumi](#) [Atsauksmes](#) [Komentāri](#) [Karte](#) [Kadastrs](#)

Tēatra iela 11, Jūrmala, Jūrmalas p.

Zemes loks | Mājas, versioņus

Nepietiek atļaujumu [Apstiprināt](#)

Datums	ID	Izdošana	Blaivs, m ²	Zemes, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
07/05/2024	1504966	6	412	1000	750 000	1 820

Ekskluzīvu un modernu, plašu un gaišu padomju ērģoni, 20m no Jomas ielas un 300 m līdz jūrai.
 Katlītuvai un mašīnvedim padoms. Atrodas pie Jomas ielas un Maģeru, pirmajā līnijā pie jūras. Ģeometris saistda no cemes gabala 1000x2 un drošības mājas 420x2 patēdā. Līdzi Jomas iela 20m x Joma 300m.
 Māja ir āra, pilnībā automātiska. Plaša, gaļa grīmas māja ar pilnu aprīti, dabīgām koka grīdām un trepiem;
 Pirmajā stāvā plaša prekšvada, viasviena ar idarocenu, virtuves, pūt, 2 sanitārie tualeti, tehniskā telpa;
 Otrajā stāvā 3 guimātas, 3 sanitārie tualeti, kaburvi, kur var izkārtot kā guimātas, gērbtuvu un plašu laipa apti;.
 Gaisma svars:
 Garāža 2+1 mašīnu ar automatizāciju vārtiem;
 Tiek plānots māja ar visu mobilitāti;
 Māja būvēta uz apmetē armontēt apgaismot kvalitāti materiāl;
 Būvēti SPA, restorāns, bērnis kort, koncertzāle "Dintars";
 Māja novērtēta par pamērād;.
 Nāc uz dāru.
 Ir laba struktūra veta, plaša prievēdība - īpaši šķals, kur smelties ādas enerģiju un pozitīvas emocijas. Zvaniet, viesosmes par cenu un mājas apkārti jums ir labi.
 Exclusive and trendy, spacious and bright property in the elite district, 20m from Jomas Street and 300 m from the sea.
 Qualitative and modern property. Located between Dintars and Maģeri, in the first line by the sea. The property consists of a plot of 1000m2 and a residential building of 420x2. To Jomas Street 20m and to the sea 300m.
 The house has a comfortable, thoughtful layout. Spacious, bright family house with full decoration, natural wood floors and stairs.
 On the ground floor there is a spacious entrance hall, living room with dining area, kitchen, sauna, 2 sanitary units, technical room;
 On the second floor there are 3 bedrooms, 3 sanitary halls, a cabinet that can be arranged as a bedroom, a dressing room and a spacious lounge;
 Gas heating.
 Garage for 2-3 cars with automatic gates;
 House for sale with all furniture;

Izmantošanas avots:
www.cenubanka.lv

Meža prospekts 29, Jūrmala (Buldari)

Zeme Būve Privātmāja Kaimiņmājai

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domiņaslais daļas	
Datums	ID	Kadastri numurs	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
12/08/2025	2172539	13000073303	254.9	938	530 000	2 079	565
						Būvei	Zemei
						1/1	1/1

Informācija Studiju Nr. 4 Darījumi Atslēgti komentāri Karte

Meža prospekts 29, Jūrmala, Jūrmalas p.

Zeme Būve Mājās, vasarnīcās.

Aptiprātīt

Datums	ID	Izdošana	Būve, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²
12/06/2025	2172561	5	230	938	595 000	2 587

Pārdošu pilnībā renovētu māju pieši jūrmalas centrā. Buduru stacija.
Līdz jana 200 metri.

Ovaidīgu māju ar sapulci pilsētu, 230 m² un atsevišķu garāžu - automobiļiem.

Māju ierīgojot atvērtā ir trīs guļamistabas un pirmajā istabā kabarens - galvenais. Lielā viesistaba, atsevišķa ēdamistaba un atsevišķa virtuve.

Māja ir trīs san.mezģi. Droša no kēm ir dūda, bet galvenajai guļamistabā ir vanna istaba.

Garāža divām automobiļiem, labiekārtoja teritorija ar apgūtas vietas zem roņmes.

Prefekt aridās pardu ar bēnu rotātu lokumu, veikali, kafejnīcu un restorānu. Prefekt būvniecība.

Līdz jana 200 metri.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	500 000		600 000		530 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	500 000		600 000		530 000	
Ēkas platība, m2	256,72		398,76		195,2	
platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1947,65		1504,66		2715,16	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
atrašanās vieta/atrašanās vieta kvartālā	-3%	-58,43	-3%	-45,14	-5%	-135,76
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-135,76
Ēkas tehniskais stāvoklis - fasāde	-3%	-58,43	0%	0,00	-3%	-81,45
Ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis	-5%	-97,38	0%	0,00	-10%	-271,52
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Platība	-3%	-58,43	10%	150,47	-5%	-135,76
komunikācijas (apkure)	-3%	-58,43	-3%	-45,14	-3%	-81,45
Zemesgabala platība, m2	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-17%	-331,10	4%	60,19	-31%	-841,70
platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1616,55		1564,85		1873,46	
	1684,95					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Zemesgabala platība, m2	888,00					
Vērtējamās ēkas platība, m2	284,98					
Tirgus vērtība, EUR	480 178					
Tirgus vērtība, noapaļota, EUR	480 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 15%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas saucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	144 000EUR
--	------------

8.2. Slēdziens par īpašuma vērtību

Novērtēšanai uzrādītā nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 010 2021, kas atrodas **Jūrmalā, Baznīcas ielā 6, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 23. oktobri ir noteikta:**

EUR 336 000 (trīs simti trīsdesmit seši tūkstoši eiro).

9. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās objekta vērtības;
- tika veikta novērtējamā īpašuma apskate dabā;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
Latvijas Īpašuma Vērtētāju Asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 143
nekustamā īpašuma vērtēšanā

R. Gulbis

PIELIKUMI