



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Tallinas iela 12-23
Kadastra nr.1300 901 7990
Novērtējums.





Nr. 2025/04/E223/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.23 ar platību 42.7m² un pie tā piederošas 3902/289662 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000207101001), kadastra nr. 1300 901 7990, kas atrodas Jūrmalā, Tallinas ielā 12, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

tā piederošas 3902/289662 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000207101001), kadastra nr. 1300 901 7990, kas atrodas Jūrmalā, Tallinas ielā 12, 2025. gada 16. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

16 250 EUR (sešpadsmit tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

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.

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 rastas 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.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

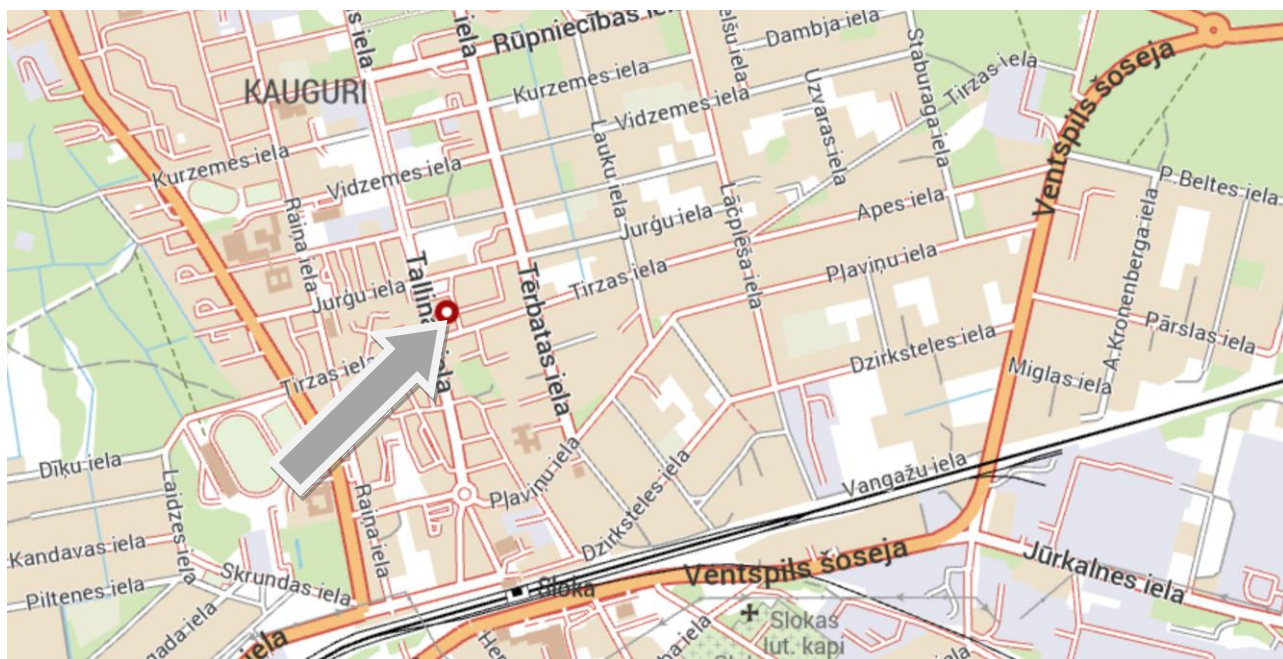
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.23 ar platību 42.7m ² un pie tā piederošas 3902/289662 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000207101001), <u>kadastra nr. 1300 901 7990</u> , kas atrodas Jūrmalā, Tallinas ielā 12.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 16. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	16 250 EUR (sešpadsmit tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: IGORS ANDERSENS.
Kadastra Nr.	1300 901 7990.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
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. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 16. aprīlis.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Kauguri. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir atsevišķi veikali, kafejnīcas, skola un citi infrastruktūras objekti. Attālums līdz jūrai ~1.5km.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Mazģimeņu tipa
stāvs ēkā	2/5
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	42.7m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 7.4m ²
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

Plānojums (kadastra dati):

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	2	2.5	2.5	2.5	18.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	7.1	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	5.1	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	2.7	-
5	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	1.6	-
6	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	2.5	2.5	0.5	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.5	2.5	2.5	7.4	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju 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 rastas 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 pārējiem šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.23 Jūrmala, Tallinas iela 12, novērtējums

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas** (kopīpašuma daļa).

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss 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 lepmu 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.

Jūrmalas daļā Kauguri dzīvokļu cenas svārstās no 510EUR/m² un līdz pat 1400EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, projekta, jūras tuvuma, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 212 darījumi ar dzīvokļiem:

Kategorija	Adrese	Īpašnieks	Datums	Grāds	Stāvs	Īpašības	Platība, m ²	Cena, EUR	Rap., EUR/m ²	Veids	Det. - datums
Dzīvoklis	Kausu iela 20 - 18, Jūrmala	D	10/10/2022	1890	3/5	1	360	26 500	679	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Norvietu iela 18 - 24, Jūrmala	D	12/10/2022	1971	4/5	2	40,9	9 000	107	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Tallu iela 31 k-9 - 64, Jūrmala	D	09/10/2022	1963	4/5	1	31,3	33 500	1 070	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Tērtas iela 32 - 106, Jūrmala	D	07/10/2022	1889	4/5	1	33,5	20 000	597	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Lauku iela 30 - 170, Jūrmala	D	30/10/2022	1991	3/9	3	63,4	69 000	1 088	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Skaņu iela 33A - 6, Jūrmala	D	25/10/2022	1890	2/9	1	32,2	25 000	776	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Raiņa iela 47 - 23, Jūrmala	D	23/10/2022	1992	2/5	1	36,8	20 000	515	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Engera iela 9 - 48, Jūrmala	D	23/10/2022	1972	2/5	1	34,3	27 000	787	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Skaņu iela 27 - 70, Jūrmala	D	22/10/2022	1892	9/10	2	50,3	57 000	1 133	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Norvietu iela 18 - 10, Jūrmala	D	18/10/2022	1971	2/5	2	53,9	37 000	686	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Raiņa iela 44 - 28, Jūrmala	D	16/10/2022	1995	5/5	3	67,2	85 000	1 265	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Tērtas iela 3A - 15, Jūrmala	D	15/10/2022	1886	4/5	1	36,9	26 500	688	Sāpjuveida projekts	1/1
Dzīvoklis	Tallu iela 31 k-20 - 22, Jūrmala	D	15/10/2022	1986	3/5	2	55,6	44 500	800	Sāpjuveida projekts	1/1

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- jūras tuvums;
- vidējais stāvs;
- zemes daļa ir īpašumā;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

5.6. 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.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Jūrmala, Tallinas iela 9-41.

Platība-38.3m².

3/6 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 02.2025 par

25 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Tallinas iela 9 - 41, Jūrmala (Kauguri)

Dzīvoklis | Sāpējais projekts, Maģiņmeņu projekts | Mākslīgais materiāls

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Ārējais
19/02/2025	2046694	13009012984	3/6	1	nav	38.3	3.6
						EUR	Kop. EUR/m ²
						25 000	653
						EUR	Kop. EUR/m ²
						720	720

Informācija | Studijumi | Darījumi | Atbilde | Komentāri | Karte

Tallinas iela 9, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis | Maģiņmeņu | Kāpējais projekts

Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
03/02/2025	2015535	13009012984	3/5	nav	Lodžija, Parkošanas vieta	38.0	27 000	711

Pārdošu mājīgu un plašu viendabīgu dzīvokli Jūrmalā, Kaugurī, kurā ir iekārtoti visi dzīvokļa elementi. Dzīvoklis ir pilnībā mēbelēts, tieši šīs dzīvokļa iekārtas ir šīs mājīgas, neapstrādātas par papstāvībai mēbeļu iegādi. Lai arī daļa no iekārtām ir vecas, tas patērē ļoti maz, sniedzot iespēju piedot telpu savām vajadzībām.

Dzīvoklis piedāvā plašu un ērtu virtuvu, kas būs lieliski piemērota gan ikdienas mēbeļu, gan visu uzturēšanai. Vēl viens bonuss ir liels balkons, kur jūs varēsit baudīt rīta kafiju vai saulainos vakarus svaigā gaisā. Autostāvētāja mājas pagalmā nodrošina, ka jūsu automašīna vienmēr būs drošībā un pieejama.

Svarīga fakts - dzīvoklis ir veikti tehniskie uzlabojumi, noramēti stāvas, kas ir lieliski ieguldījums nākotnē. Komunikālie maksājumi ir zemi, padarot šo īpašumu par praktisku un izdevīgu izvēli. Papildus ērtības sniedz iebūvētie skapji gan koridorā, gan dzīvokļa istabā, piedāvājot pietiekami daudz vietas jūsu mantai.

Šis dzīvoklis ir lieliska risinājuma tiem, kas meklē ērtu, praktisku un ekonomisku dzīvojamu Jūrmalā, kas vienlaikus nodrošina arī mierīgu un saulainu vidi.

Ja nepieciešams, palīdzības noliktur kredītu un organizāciju nekustamā īpašuma novērtējumus. Papildus jautājumu gadījumā, lūdz, sazināties ar mani.

I am selling a cozy and spacious one-room apartment in Jūrmala, Kauguri, ready for immediate move-in. The apartment is fully furnished, so you can feel comfortable and at home right away, without worrying about additional expenses for furniture. While some things could be improved, it's up to you to customize the space according to your preferences.

The apartment features a large and convenient kitchen, perfect for everyday meals and hosting guests. Another bonus is the spacious balcony where you can enjoy your morning coffee or sunny evenings in the fresh air. A parking space in the courtyard ensures that your car is always safe and easily accessible.

A key highlight is that the apartment has undergone technical upgrades, including a new staircase, making it a great investment for the future. The utility bills are low, making this property a practical and economical choice. Additional convenience comes with built-in wardrobes in both the corridor and living room, offering plenty of storage space.

Īpašums 2. Jūrmala, Jurgu iela 6-56.

Platība-37.9m².

4/6 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 02.2025 par

19 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Jurgu iela 6 - 56, Jūrmala (Kauguri)

Dzīvoklis | Sāpējais projekts, Maģiņmeņu projekts | Dzīvoklis

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Ārējais
07/02/2025	2046881	13009014108	4/6	1	nav	37.9	3.4
						EUR	Kop. EUR/m ²
						19 000	501
						EUR	Kop. EUR/m ²
						551	551

Informācija | Studijumi | Darījumi | Atbilde | Komentāri | Karte

Jurgu iela 6, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis | Maģiņmeņu | Pārdo

Datums	ID	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
06/12/2024	1989252	4/5	nav	Balkons	37.9	23 000	607

Pārdošu dzīvokli. Nepieciešams kapitāls remonts. Ir uzlikti jauni iekārtas logi un maģiņradatori. Dzīvoklis atbilstoši, var iegādāties uzreiz. Platība 37,9 kv. m. Var zvanīt uz ziemeļrietumiem numuram. Pārdošu gadījumā, lūdz, sazināties ar mani.

Īpašums 3. Jūrmala, Tallinas iela 9-58.

Platība-38.7m².

4/6 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 01.2025 par

24 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Tallinas iela 9 - 58, Jūrmala (Kauguri)

Dzīvoklis | Sāpējais projekts, Maģiņmeņu projekts | Mākslīgais materiāls

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Ārējais
16/01/2025	2029186	13009013001	4/6	1	nav	38.7	3.6
						EUR	Kop. EUR/m ²
						24 000	620
						EUR	Kop. EUR/m ²
						684	684

Informācija | Studijumi | Darījumi | Atbilde | Komentāri | Karte

Tallinas iela 9, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis | Maģiņmeņu | Pārdo - Jūrgu

Datums	ID	Stāvs	Līdss	Ērtības	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
16/12/2024	1978370	5/4	nav	Lodžija, Parkošanas vieta	38.0	24 500	628

Šeit ir pārdots. Lūdz jūsu 20 minūtes kājām. Gaisa un silta dzīvoklis ar mājīgu pilnveidīgu un logiem uz zāļu zonu. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Lodžija ir iekārtota.

Bez maksas stāvētāja pagalmā. Sliktā tīra kāpņu telpa, labi kaimiņi.

Ērta atpūtas vieta, blakus visa infrastruktūra, transports. 10 minūtes līdz dzīvokļa stacijai. Zeme ir īpašumā. Apkārto Cīnīti mājas. Rēķini - vasarā 53€, ziemā 140€.

Срочно продается. До метро 20 минут пешком. Спешная и теплая квартира с уютной планировкой и окнами на зеленую зону. Квартира в хорошем состоянии. Подъезд застегнут.

Бесплатная парковка во дворе. Закрытый чистый подъезд, хорошие соседи.

Удобное месторасположение, рядом вся инфраструктура, транспорт. 10 минут до железнодорожной станции. Земля в собственности. Обслуживание Cinityn mājas - vasarā 53€, ziemā 140€.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	25 000		19 000		24 000	
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	25 000		19 000		24 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	38,30		37,90		38,70	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	652,74		501,32		620,16	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-3%	-19,58	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas (apkure)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	0%	0,00	5%	25,07	0%	0,00
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-3%	-19,58	5%	25,07	0%	0,00
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	633,16		526,39		620,16	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	593,23					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	42,70					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	25 331					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	25 000					

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 20%**;

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 pārstāvniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas 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 35%	8750EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.23 ar platību 42.7m² un pie tā piederošas 3902/289662 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000207101001), kadastra nr. 1300 901 7990, kas atrodas Jūrmalā, Tallinas ielā 12, 2025. gada 16. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

16 250 EUR (sešpadsmit tūkstoši divi simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI