

84800/1018400 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
**Jūrmala, Tukuma iela 15**  
**kadastra nr.1300 026 5202**  
Novērtējums





Nr. 2026/05/E217/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 84800/1018400 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 2546m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas trīs dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem būves Nr.001;002;003) un piecas palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem būves Nr.004;005;006;007 un 008), kadastra nr.1300 026 5202, kas atrodas Jūrmalā, Tukuma ielā 15, 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.

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 84800/1018400 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 026 5202, kas atrodas Jūrmalā, Tukuma ielā 15, 2026. gada 11. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**3000EUR** (trīs tūkstoši eiro).

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaisītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.*

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.

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. Vērtējums ir izmantojams pēc tā darba mērķa un uzdevuma un nevar būt izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. 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

## ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	5
3. FOTOATTĒLI .....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	8
4.1. Atrašanās vietas raksturojums .....	8
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	8
4.2.1. Zemesgabala raksturojums .....	8
4.2.2. Apbūves raksturojums.....	9
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	12
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	12
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	12
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	13
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....	13
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	13
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	14
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	14
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	14
7. Rezultātu paziņošana.....	17
8. Apliecinājums.....	17

## PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	84800/1018400 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala ar platību 2546m <sup>2</sup> un uz tā stāvošas trīs dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem būves Nr.001;002;003) un piecas palīgceltņes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem būves Nr.004;005;006;007 un 008), kadastra nr.1300 026 5202, kas atrodas Jūrmalā, Tukuma ielā 15.
<b>Objekta apsekošanas datums</b>	2026. gada 11. maijs.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	Izsoles vajadzībām.
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>3000EUR</b> (trīs tūkstoši eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Inna Bistrova, pieder 84800/1018400 domājamās daļas. – vērtējamās daļas. Koplietošana vērtējamā daļām nav reģistrēta.
<b>Kadastra Nr.</b>	1300 026 5202.
<b>Vērtējamā apbūve (VZD dati)</b>	Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 001) ar platību 83.2m <sup>2</sup> Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 002) ar platību 60.3m <sup>2</sup> Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 003) ar platību 162m <sup>2</sup> Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 004) ar platību 76.4m <sup>2</sup> Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 004) ar platību 76.4m <sup>2</sup> Ateja (kadastra apz. 1300 026 5202 005) ar platību 4.3m <sup>2</sup> Pagrabs (kadastra apz. 1300 026 5202 006) ar platību 7.4m <sup>2</sup> Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 007) ar platību 90.7m <sup>2</sup> Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 008) ar platību 16.1m <sup>2</sup>
<b>Zemesgabala platība</b>	Zemes gabals (kadastra apz.1300 026 5202) ar platību 2546m <sup>2</sup> .

**Lietošanas kārtība**

Raimonda Pelipenko atsevišķā lietošanā pāriet telpas dzīvojamās ēkas (būves Nr.001) pirmajā stāvā, telpu grupā Nr.002 (dzīvoklī Nr.2), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.1 - virtuve 5,03 kv.m. platībā, Nr.2 - istaba 8,62 kv.m. platībā, Nr.3 - istaba 9,51 kv.m. platībā, Nr.4 - veranda 6,26 kv. m. platībā, kas bija nodotas Dāvinātājas atsevišķā lietošanā līdz šā līguma noslēgšanai, pamatojoties uz 2003.gada 15. oktobra Pirkuma līguma 1.2.1.punktu. Bet kopīgā lietošanā ar visiem kopīpašniekiem paliek palīgceltne (būves Nr.007) - šķūnis, kas atrodas uz zemes gabala "B" - 708 kv.m. platībā, ar tiesībām izmantot šo zemes gabalu piekļūšanai palīgceltnei (būves Nr.007); palīgceltnes (būves Nr.005, Nr.006), kas atrodas uz zemes gabala "A" - 590 kv.m. platībā, saskaņā ar pievienoto zemesgabala iekšējā sadalījuma plānu, pamatojoties uz 2003.gada 15. oktobra Pirkuma līguma 1.2.2.punktu.

Rozai Hvinai noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība, saskaņā ar 2002.gada 28.novembra Pirkuma līguma 1.2.punktu. Nodotas telpas dzīvojamās ēkas (būves 001), telpu grupā 001 (dzīvoklī Nr.1), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.3 – vējiveris 4,41kv.m. platībā, Nr.4 – pieliekamais 2,56kv.m. platībā, Nr.5 – virtuve 11,22kv.m. platībā, Nr.6 – istaba 11,69kv.m. platībā.

**1.2.2. kopīgā lietošanā ar pārējiem līdzīpašniekiem :**

- a) dzīvojamās ēkas ar būves Nr.001, Nr.002 līdzīpašniekiem : palīgceltne ar būves Nr.007 – šķūnis, kas atrodas uz zemes gabala 708 (septiņi simti astoņi) kv.m. platībā, kurš šim līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "B" ar tiesībām izmantot šo zemes gabalu piekļūšanai palīgceltnei ar būves Nr.007;
- b) dzīvojamās ēkas ar būves Nr.001 līdzīpašniekiem : palīgceltnes ar būves Nr.005 un Nr.006, kas atrodas uz zemes gabala 590 (pieci simti deviņdesmit) kv.m. platībā, kurš šim līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "A".
- c) dzīvojamās ēkas ar būves Nr.001 līdzīpašniekiem : zemes gabals 590 (pieci simti deviņdesmit) kv.m. platībā, kurš šim līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "A".

Jevgēnija Tallera atsevišķā lietošanā pāriet telpas dzīvojamās ēkas (būves 003) otrajā stāvā, kuras veido telpu grupu 005 (dzīvoklī Nr.5) un inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.1 - virtuve 12,42 kv.m. platībā, Nr.2 - istaba 11,39 kv.m. platībā, Nr.3 - istaba 10,39 kv.m. platībā, zemesgabals 215m<sup>2</sup> platībā, kurš līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadales plānā apzīmēts ar "F".

**1.2.2. kopīgā lietošanā ar pārējiem līdzīpašniekiem :**

- a) kāpņu telpa dzīvojamā ēkā ar būves Nr.003 - 10,44 kv.m. platībā, palīgceltne ar būves Nr.004 – šķūnis;
- b) zemes gabals 237 (divi simti trīsdesmit septiņi) kv.m. platībā, kurš šim līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "E", zem dzīvojamās ēkas ar būves Nr.003;
- c) zemes gabals 202 (divi simti divi) kv.m. platībā, kurš šim līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "G".

1.3. Pārdevēju īpašuma tiesības uz šā līguma objektu ir nostiprinātas Jūrmalas zemesgrāmatas nodaļā Nr.6534, ar Jūrmalas zemesgrāmatu nodaļas 2000.gada 11.augusta lēmumu, pamatojoties uz 1995.gada 10.augusta Jūrmalas pilsētas Domes lēmumu Nr.954, un 1998.gada 20.augusta Jūrmalas pilsētas Domes Namīpašuma denacionalizācijas apliecību JN 100135, kā arī saskaņā ar 2002.gada 11.jūlija Pirkuma līgumu.

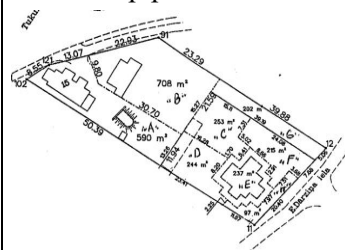
Noteikta nekustama īpašuma lietošanas kārtība Jevgēnijam Talleram. Pamats: 2002. gada 26. jūlija Pirkuma līgums (1.2. punkts).

GAIĻINAI POPOVAI, personas kods 310854-11492, atsevišķā lietošanā pāriet telpas dzīvojamās ēkas ar būves Nr.003 otrajā stāvā - telpu grupa Nr.005 (dzīvoklis Nr.5), kuras apzīmētas ar Nr.1 - virtuve 12,40 kv.m., Nr.2 - istaba 11,40 kv.m., Nr.3 - istaba 10,40 kv.m, kā arī zemes gabals 215 kvm platībā, kas pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "F".

kopīgā lietošanā: kāpņu telpa dzīvojamā ēkā ar būves Nr.003 – 10,40 kv.m, palīgceltne ar būves Nr.004 - šķūnis, zemes gabals 237 kvm platībā, kurš plānā apzīmēts ar "E", zem dzīvojamās ēkas ar būves Nr.003, un zemes gabals 202 kvm platībā, kurš plānā apzīmēts ar "G".

/Zemesgrāmatas dati/

Citiem kopīpašniekiem lietošanas kārtība nav reģistrēta.



<b>Izpētes apjoms</b>	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="638 257 726 291">1.1.</td> <td data-bbox="726 257 1284 291">Atzīme: levērot apbūves aizsardzības zonas noteikumus.</td> <td data-bbox="1284 257 1509 291">2546 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 291 726 358">2.1.</td> <td data-bbox="726 291 1284 358">Atzīme: Atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju.</td> <td data-bbox="1284 291 1509 358">2546 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 358 726 436">3.1.</td> <td data-bbox="726 358 1284 436">Atzīme: Pamats: 1995. gada 10. augusta Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 954.</td> <td data-bbox="1284 358 1509 436"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 436 726 481"></td> <td data-bbox="726 436 1284 481">Žurn. Nr. 3759, lēmums 11.08.2000, tiesnese Aina Freimane</td> <td data-bbox="1284 436 1509 481"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 481 726 571">4.1.</td> <td data-bbox="726 481 1284 571">Nostiprināta lietojuma tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: KRISTINA PEĻIPENKO, personas kods Tiesību devējs: RAIMONDS PELIPENKO, personas kods Piederības, piederošās 21036/254600, domājamās daļas.</td> <td data-bbox="1284 481 1509 571"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="638 571 726 604">4.2.</td> <td data-bbox="726 571 1284 604">Pamats: 2017.gada 13.aprīļa dāvinājuma līgums ar uzlikumu.</td> <td data-bbox="1284 571 1509 604"></td> </tr> </table> <p>/Zemesgrāmatas dati/</p>	1.1.	Atzīme: levērot apbūves aizsardzības zonas noteikumus.	2546 m <sup>2</sup>	2.1.	Atzīme: Atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju.	2546 m <sup>2</sup>	3.1.	Atzīme: Pamats: 1995. gada 10. augusta Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 954.			Žurn. Nr. 3759, lēmums 11.08.2000, tiesnese Aina Freimane		4.1.	Nostiprināta lietojuma tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: KRISTINA PEĻIPENKO, personas kods Tiesību devējs: RAIMONDS PELIPENKO, personas kods Piederības, piederošās 21036/254600, domājamās daļas.		4.2.	Pamats: 2017.gada 13.aprīļa dāvinājuma līgums ar uzlikumu.	
1.1.	Atzīme: levērot apbūves aizsardzības zonas noteikumus.	2546 m <sup>2</sup>																	
2.1.	Atzīme: Atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju.	2546 m <sup>2</sup>																	
3.1.	Atzīme: Pamats: 1995. gada 10. augusta Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 954.																		
	Žurn. Nr. 3759, lēmums 11.08.2000, tiesnese Aina Freimane																		
4.1.	Nostiprināta lietojuma tiesība uz nekustamo īpašumu līdz mūža galam. Tiesības ieguvējs: KRISTINA PEĻIPENKO, personas kods Tiesību devējs: RAIMONDS PELIPENKO, personas kods Piederības, piederošās 21036/254600, domājamās daļas.																		
4.2.	Pamats: 2017.gada 13.aprīļa dāvinājuma līgums ar uzlikumu.																		
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	<p>Tiek pieņemts, ka Objekts nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem.</p> <p>Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts. Tā kā Inna Bistrova ir mantojusi savas piederošās domājamās daļas no Rozas Hvinas, kurai lietošanā bija nodotas telpas dzīvojamās ēkas (būves 001), telpu grupā 001 (dzīvoklī Nr.1), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.3 – vējtveris 4,41kv.m. platībā, Nr.4 – pieliekamais 2,56kv.m. platībā, Nr.5 – virtuve 11,22kv.m. platībā, Nr.6 – istaba 11,69kv.m. platībā un koplietošanā ar pārējiem līdzīpašniekiem: palīgceltnes lit.005;006;007 un zemesgabala daļa ar platību 590m<sup>2</sup>, kas plānā apzīmēts ar “A”, tiek pieņemts, ka lietošanas tiesības ir pārņēmusi Inna Bistrova.</p>																		
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2026. gada 11. maijs.																		
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	<p>Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pirkuma līgumi. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>																		



### 3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš/apkārtnē.



Dzīvojamā māja lit.001



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Dzīvojamā ēka lit.002



Zemesgabals/palīgēka.



Dzīvojamā ēka lit.003



Fasāde.

## 4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Jūrmalas daļā Ķemeri, kvartālā ko veido Tukuma, Emīla Dārziņa, Robežu un Senatnes ielas. Piekļūšana pie īpašuma ir pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma ceļu no divām ielas pusēm. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, neapbūvēti zemesgabali un dzīvokļu mājas. Infrastruktūras objekti (skola, veikali, pasts u.c.) ir novietoti ~200m-1km attālumā. Attālums līdz jūrai ir ~5.5km.

### 4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

#### 4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz.1300 026 5202) ar platību 2546m<sup>2</sup>.

Zemes gabalam ir daudzstūra forma, reljefs-līdzens.

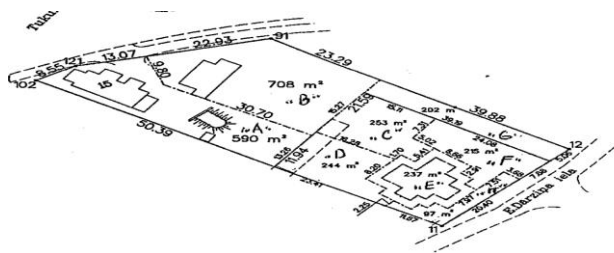
Piebraucamais ceļš – apmierinošas kvalitātes ar asfalta segumu.

Labiekārtojums – būtisks netika konstatēts.

Izvietojuma kartes:



kadastra dati.



## 4.2.2. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 001) ar platību 83.2m <sup>2</sup>	
pamati	Laukakmens
ārsienas	Kokmateriāli
pārsegumi	Kokmateriāli
jumts	Azbestcements
kopējā platība	83.2m <sup>2</sup>
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	2
Dzīvokļu skaits	2
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	70%

Ekspluatācijas uzsākšanas laiks 1904.g. VZD datus reģistrētais fiziskais nolietojums – V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais objekts ir 1-stāvu divu dzīvokļu dzīvojamā māja. Dzīvojamā mājas fasāde kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar manāmām būtiskām dabiskām un fiziskām nolietojuma pazīmēm un defektiem. Ēkas fasādi veido koks. Tika konstatēti standarta tipa logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tāpēc iekštelpu apdares līmenis un tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts, tika konstatēts, ka ēka daļēji tiek apdzīvota.

## Plānojums:

## Telpu grupa 001

1	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	8.9	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.0	-
3	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	4.4	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	2.6	-
5	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	11.2	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	11.7	-

## Telpu grupa 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	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	5.0	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	8.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	9.5	-
4	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.25	-	-	6.3	-

## /Kadastra dati/

Lietošanā bija nodotas telpas dzīvojamās ēkas (būves 001), telpu grupā 001 (dzīvoklī Nr.1), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.3 – vējtveris 4,41kv.m. platībā, Nr.4 – pieliekamais 2,56kv.m. platībā, Nr.5 – virtuve 11,22kv.m. platībā, Nr.6 – istaba 11,69kv.m. platībā.

Attiecīgi pēc tehniskās inventarizācijas lietošanā esošās telpas sastāda 29.9m<sup>2</sup> un veido lielāko daļu no telpu grupas 001.

Uz zemesgabala novietotās būves:

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 002) ar platību 60.3m <sup>2</sup>	
pamati	Laukakmens
ārsienas	Kokmateriāli
pārsegumi	Kokmateriāli
jumts	Azbestcements
kopējā platība	60.3m <sup>2</sup>
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	
ūdensapgāde	
kanalizācija	
gāzes apgāde	
apkure	
stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	2
Dzīvokļu skaits	2
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4

Ekspluatācijas uzsākšanas laiks 1922.g. VZD datos reģistrētais fiziskais nolietojums – V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais objekts ir 1-stāvu divu dzīvokļu dzīvojamā māja. Dzīvojamo māju veido ēkas daļēja konstrukcijas un ēka faktiski ir grausts.



Plānojums:

#### Telpu grupa 003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	13.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.9	-	-	14.2	-
3	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	4.3	-

#### Telpu grupa 004

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	2.9	-	-	10.3	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	10.0	-
3	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	6.7	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.9	-	-	1.3	-

/Kadastra dati/

Dzīvojamā ēka (kadastra apz. 1300 026 5202 003) ar platību 162m <sup>2</sup>	
pamati	Silikātķieģeļi
ārsienas	Kokmateriāli
pārsegumi	Kokmateriāli
jumts	Azbestcements
kopējā platība	162m <sup>2</sup>
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	vietējā tipa (pieņēmums)
kanalizācija	vietējā tipa (pieņēmums)
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	2
Telpu grupu skaits	7
Dzīvokļu skaits	5
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	V4

Ekspluatācijas uzsākšanas laiks 1920.g. VZD datos reģistrētais fiziskais nolietojums – V4 Vērtējamais objekts ir 2-stāvu piecu dzīvokļu dzīvojamā māja. Dzīvojamā mājas fasāde kopumā ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar manāmām dabiskā un fiziskā nolietojuma pazīmēm. Tika konstatēti konstruktīvo risinājumu defekti. Ēkas fasādi veido koks. Tika konstatēti standarta tipa logi un divi pakešu logi. Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, tāpēc iekštelpu apdares līmenis un tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā nosacīti apmierinošs, tika konstatēts, ka ēka ir daļēji apdzīvota.

Tika konstatēts jumta defekts.

#### Plānojums:

##### Telpu grupa 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	Apdzīvojama virtuve	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	12.6	-

##### Telpu grupa 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	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.85	-	-	12.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	13.5	-
3	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.85	-	-	12.3	-

##### Telpu grupa 003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.85	-	-	12.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	7.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	8.2	-
4	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.85	-	-	7.1	-

##### Telpu grupa 004

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	-	-	10.7	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	10.3	-

## Telpu grupa 005

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.5	-	-	12.4	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	11.4	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	10.4	-

## Telpu grupa 901

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.5	-	-	10.4	-

## Telpu grupa 902

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	2.5	-	-	10.4	-

/kadastra dati/

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

- Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 004) ar platību 76.4m<sup>2</sup>
- Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 004) ar platību 76.4m<sup>2</sup>
- Ateja (kadastra apz. 1300 026 5202 005) ar platību 4.3m<sup>2</sup>
- Pagrabs (kadastra apz. 1300 026 5202 006) ar platību 7.4m<sup>2</sup>
- Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 007) ar platību 90.7m<sup>2</sup>
- Šķūnis (kadastra apz. 1300 026 5202 008) ar platību 16.1m<sup>2</sup>

Palīgēkas ir sliktā tehniskā stāvoklī un būtiski vērtību neietekmē.

## 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas.

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 piekrit 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.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

### 5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **kopīpašuma daļa no dzīvojamām ēkām un zemesgabala (ar lietošanas tiesību uz daļu no telpu grupas).**

### 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 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.

Jūrmalas daļā Ķemeri uz vērtēšanas brīdi tiek piedāvāti 8 zemesgabali uz pārdošanu, cenas ir robežās no 16-30EUR/m<sup>2</sup>. Māju piedāvājums apkārtņē sasniedz 6, cenas svārstās no 57000EUR un līdz pat 180000EUR. Ķemeru pārdošanā tiek piedāvāts 1 dzīvoklis, par 35000EUR.

Pēdējā gada laikā apkārtņē ar dzīvokļiem ir veikti ~13 darījumi, bet pēdējo divu gadu laikā 19 darījumi:

Dzīvoklis	Puškina iela 5-3, Jūrmala	D	26/03/2026	1885	V1	31.0	0	18 000	581	581	Cits
Dzīvoklis	Alējas iela 10-3, Jūrmala	D	19/02/2026	1930	V2	39.5	0	8 000	203	203	Pirmskara tāla projekts
Dzīvoklis	Alējas iela 2-5, Jūrmala	D	09/02/2026	1920	V2	25.4	0	12 000	472	472	Cits
Dzīvoklis	Alējas iela 12-4, Jūrmala	D	12/01/2026	1930	V2	30.9	0	10 000	324	324	Cits
Dzīvoklis	Alējas iela 12-5, Jūrmala	D	12/01/2026	1930	V2	33.3	0	13 000	390	390	Cits
Dzīvoklis	Brocēnu iela 2-5, Jūrmala	D	12/11/2025	1961	V2	40.9	0	17 000	416	416	Cits
Dzīvoklis	Durbes iela 7-1, Jūrmala	D	16/10/2025	1912	V2	50.0	0	7 000	140	140	Cits
Dzīvoklis	Sāražu iela 11A-6, Jūrmala	D	26/09/2025	1900	V2	25.3	0	20 000	791	791	Cits
Dzīvoklis	Alējas iela 10-5, Jūrmala	D	01/09/2025	1930	V2	26.0	0	4 000	154	154	Pirmskara tāla projekts
Dzīvoklis	Alējas iela 13-4, Jūrmala	D	29/08/2025	1900	V2	39.9	0	13 000	326	326	Cits
Dzīvoklis	Alējas iela 10-5, Jūrmala	D	30/07/2025	1930	V2	26.0	0	2 900	112	112	Pirmskara tāla projekts
Dzīvoklis	Emīļa Dārziņa iela 11-1, Jūrmala	D	02/07/2025	1900	V1	32.2	0	5 300	165	165	Pirmskara tāla projekts
Dzīvoklis	Bēnu iela 1-3, Jūrmala	D	19/06/2025	1910	V2	69.2	0	25 000	361	361	Cits



[www.cenubanka.lv](http://www.cenubanka.lv)

### 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

#### Pozitīvie:

- asfalta piebraucamais ceļš;
- pieprasīta platība;
- lietošanas kārtība;
- zemesgabals.

#### Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis/nolietojuma pazīmes;
- pieņemtais iekštelpu tehniskais stāvoklis;

- kopīpašuma daļa;
- lietošanā daļa no telpu grupas.

## 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 izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

## 6. (Tirgus vērtības aprēķins)

### 6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts. Tā kā Inna Bistrova ir mantojusi savas piederošās domājamās daļas no Rozas Hvinas, kurai lietošanā bija nodotas telpas

dzīvojamās ēkas (būves 001), telpu grupā 001 (dzīvoklī Nr.1), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.3 – vējtvēris 4,41kv.m. platībā, Nr.4 – pieliekamais 2,56kv.m. platībā, Nr.5 – virtuve 11,22kv.m. platībā, Nr.6 – istaba 11,69kv.m. platībā un koplietošanā ar pārējiem līdzīpašniekiem: palīģceltnes lit.005;006;007 un zemesgabala daļa ar platību 590m<sup>2</sup>, kas plānā apzīmēts ar “A”, tiek pieņemts, ka lietošanas tiesības ir pārņēmusi Inna Bistrova.

Lietošanā bija nodotas telpas dzīvojamās ēkas (būves 001), telpu grupā 001 (dzīvoklī Nr.1), kuras inventarizācijas dokumentos apzīmētas ar Nr.3 – vējtvēris 4,41kv.m. platībā, Nr.4 – pieliekamais 2,56kv.m. platībā, Nr.5 – virtuve 11,22kv.m. platībā, Nr.6 – istaba 11,69kv.m. platībā.

Attiecīgi pēc tehniskās inventarizācijas lietošanā esošās telpas sastāda 29.9m<sup>2</sup> un veido lielāko daļu no telpu grupas 001.

**Īpašums 1. Jūrmala, Alejas iela 13-4.**

Platība-39.9m<sup>2</sup>.

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 08.2025 par 13 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

**Īpašums 2. Jūrmala, Alejas iela 10-3.**

Platība-39.5m<sup>2</sup>.

1/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2026 par 8 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

**Īpašums 3. Jūrmala, Alejas iela 12-4.**

Platība-30.9m<sup>2</sup>.

2/2 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 01.2026 par 10 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā Īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	13 000		8 000		10 000	
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	13 000		8 000		10 000	
kopējā platība, m2	39,90		39,50		30,90	
kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	325,81		202,53		323,62	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
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	-10%	-32,58	-5%	-10,13	-5%	-16,18
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	3%	9,77	3%	6,08	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-48,87	-10%	-20,25	-15%	-48,54
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašuma daļa/lietošanā daļa no telpu grupas	-15%	-48,87	-15%	-30,38	-15%	-48,54
<i>Kopēja korekcija</i>	<b>-37%</b>	<b>-120,55</b>	<b>-27%</b>	<b>-54,68</b>	<b>-35%</b>	<b>-113,27</b>
<b>kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>205,26</b>		<b>147,85</b>		<b>210,36</b>	
<b>Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2</b>	<b>187,82</b>					
<b>Vērtējamās telpas kopējā platība, m2</b>	<b>29,90</b>					
<b>Vērtējamās telpas tirgus vērtība, EUR</b>	<b>5 616</b>					
<b>Vērtējamās telpas tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>	<b>6 000</b>					

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 10%**;

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 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 10%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%</b>	<b>3000EUR</b>
---	----------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 84800/1018400 domājamo daļu no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 026 5202, kas atrodas Jūrmalā, Tukuma ielā 15, 2026. gada 11. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3000EUR (trīs tūkstoši eiro).

## 8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no 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.
- 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***