



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Abavas iela 6-3
Kadastra nr.1300 901 3053
Novērtējums.





Nr. 2026/06/E284/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.3 ar platību 89.7m² un pie tā piederošas 897/41372 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000112205001) un zemes (kadastra apzīmējums 13000112205), kadastra nr. 1300 901 3053, kas atrodas Jūrmalā, Abavas ielā 6, 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 nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.3 ar platību 89.7m² un pie tā piederošas 897/41372 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000112205001) un zemes (kadastra apzīmējums 13000112205), kadastra nr. 1300 901 3053, kas atrodas Jūrmalā, Abavas ielā 6, 2026. gada 30. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

85 800EUR (astoņdesmit pieci tūkstoši astoņi simti 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 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. 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	7
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

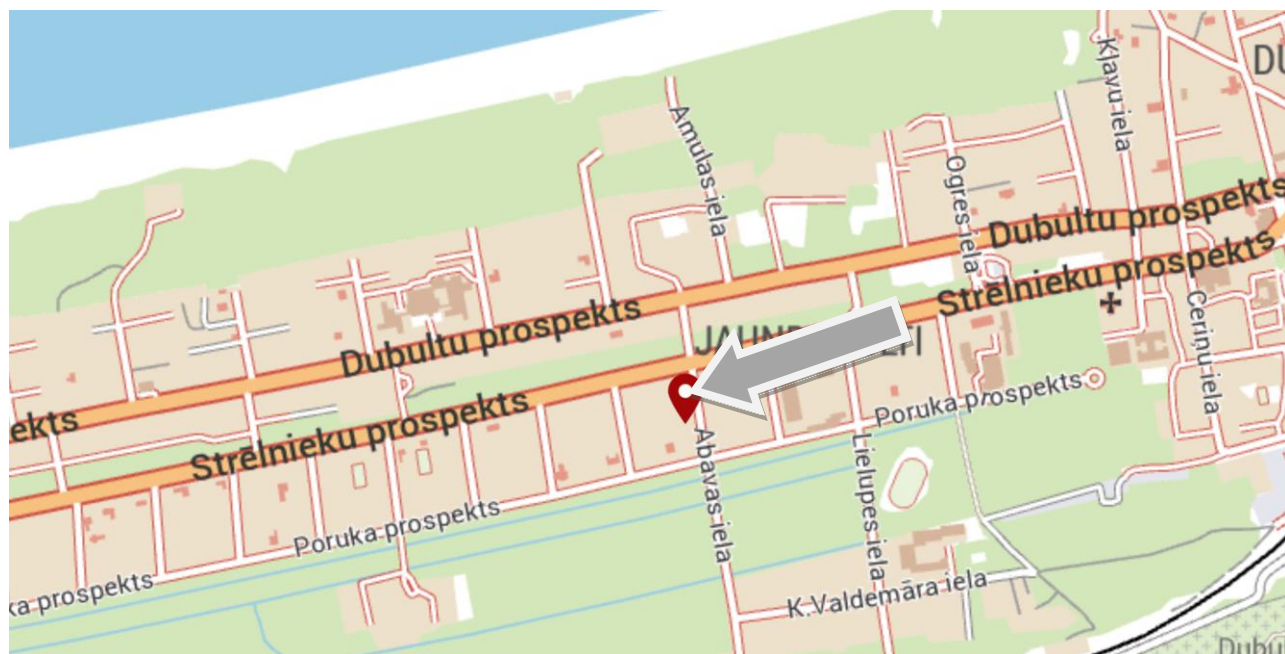
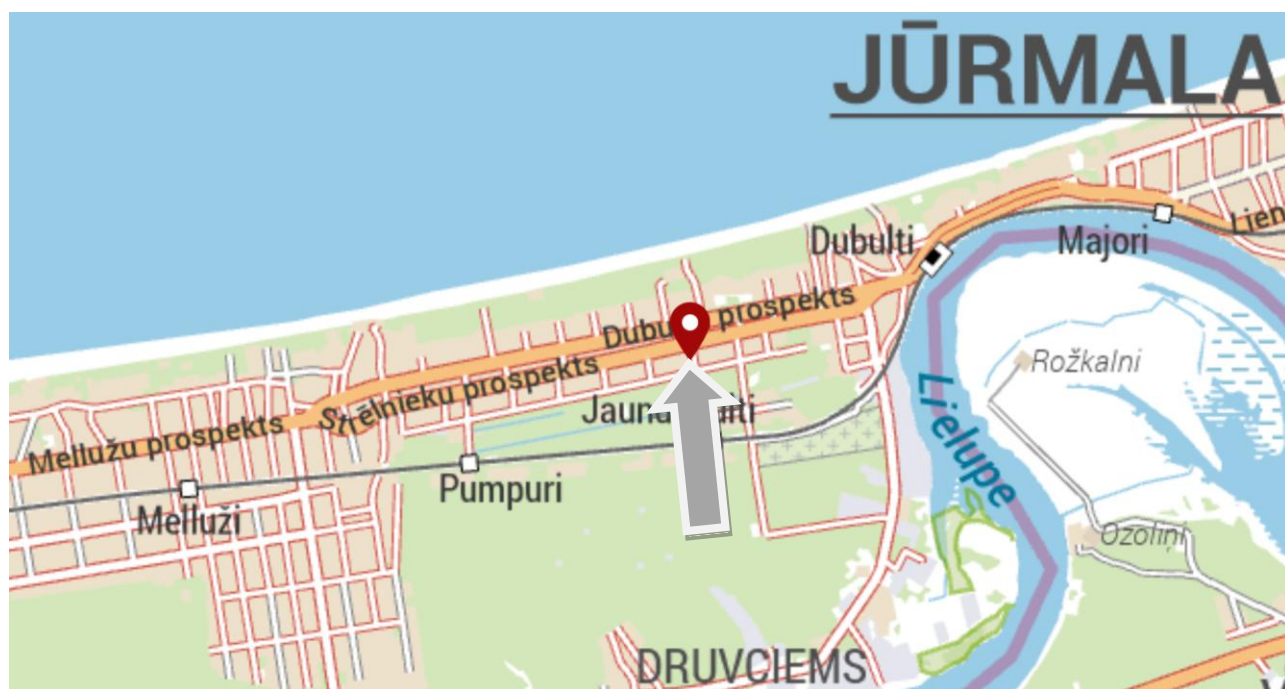
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.3 ar platību 89.7m ² un pie tā piederošas 897/41372 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000112205001) un zemes (kadastra apzīmējums 13000112205), <u>kadastra nr. 1300 901 3053</u> , kas atrodas Jūrmalā, Abavas ielā 6.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 30. jūnijs.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	85 800EUR (astoņdesmit pieci tūkstoši astoņi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: INNA DAVIDOVA.
Kadastra Nr.	1300 901 3053.
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	2026. gada 30. jūnijs.
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.



Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā, Jaundubulti. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un komerciāla rakstura ēkas. Attālums līdz jūrai ~450m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	1990. gada projekts (ķieģeļu)
stāvs ēkā	2/4
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	89.7m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 6.1m ²
griestu augstums, m	2.75
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	nav reģistrēts veids
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	4

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	2.75	-	-	13.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	18.5	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	13.3	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	12.9	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	5.1	-
6	Tualetes	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	1.5	-
7	Priekšnams	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.75	-	-	10.1	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	8.7	-
9	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.75	-	-	2.0	-
10	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.75	-	-	4.1	-

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 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 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.

(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 īpašums 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**.

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 Dubulti/Jaundubulti dzīvokļu cenas svārstās no 710EUR/m² un līdz pat 3800EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, projekta, jūras tuvuma, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 40 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Centru iela 9 - 32, Jūrmala	D	15/01/2025	1075	3/8	74.1	0	161 000	2 173	2 261	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Dubulti prospektā 10 - 85, Jūrmala	D	07/01/2025	1987	3/6	32.6	0	25 000	767	767	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Centru iela 29 - 2, Jūrmala	D	16/02/2025	1969	1/4	31.6	0	50 000	1 582	1 718	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 12, Jūrmala	D	14/12/2025	1973	1/2	53.6	0	54 000	1 007	1 104	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 10, Jūrmala	D	14/12/2025	1973	2/2	54.1	0	55 000	1 017	1 175	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 18, Jūrmala	D	09/12/2025	1973	2/2	32.5	0	45 000	1 385	1 636	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 8, Jūrmala	D	08/12/2025	1973	2/2	32.5	0	54 250	1 669	1 873	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 20, Jūrmala	D	08/12/2025	1973	2/2	48.2	0	77 805	1 614	1 614	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 5, Jūrmala	D	08/12/2025	1973	2/2	47.7	0	80 000	1 677	1 874	Cits	1/1
Dzīvoklis	Sloka iela 55A - 2, Jūrmala	D	05/12/2025	1973	1/2	53.7	0	88 850	1 655	1 823	Cits	1/1
Dzīvoklis	Jugla iela 2 - 3, Jūrmala	D	09/12/2025	1986	1 - 2/2	75.0	0	20 000	267	267	Cits	1/1
Dzīvoklis	Centru iela 31 - 18, Jūrmala	D	09/12/2025	1989	3/4	32.1	0	30 000	936	984	Sterpeida projekts	1/2
Dzīvoklis	Sloka iela 30 - 36, Jūrmala	D	26/11/2025	1983	3/5	69.6	0	79 800	1 148	1 220	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Dubulti prospektā 10 - 33, Jūrmala	D	19/11/2025	1987	4/6	69.0	0	88 000	1 275	1 364	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Baiznīcu iela 30 - 4, Jūrmala	D	04/11/2025	1989	2/4	39.2	0	50 000	1 276	1 370	Sterpeida projekts	1/1
Dzīvoklis	Kļavu iela 33 - 13, Jūrmala	D	17/10/2025	1971	1/4	64.1	0	105 000	1 638	1 733	Sterpeida projekts	1/1



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

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

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli.

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.

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, Abavas iela 6-33.Platība-113.6m².Ārtelpas-8.4m².

3-4/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2025 par
222 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Abavas iela 6 - 33, Jūrmala (Jaundubulti)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Sērjveida projekts, Specprojekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
17/10/2025	221921	13009013083	3-4/4	3	113.6	8.4	222 000	1954	2 110	1/1	499/20686	499/20686

Informācija | Studijumi 3 | Darījumi 50 | Attēli 55 | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Abavas iela 6, Jūrmala, Zemgales priekšp., Rīga

Dzīvoklis | Specprojekts | Kieģeļi

Apstiprināt

Datums ID Stāvs Lifts Iestābs Platība, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

28/08/2025 2982704 3/5 nav 5 115.0 220 000 1 913

Pārdošanai piedāvājam dzīvokli Jūrmalā, Jaundubultā, Abavas ielā 6. Dzīvokļa plānojums izstrādāts trīs līmeņos (3., 4. un 5. stāvā):
1. līmenis - plaša priekšzīde ar skatu.
2. līmenis - viesistaba apvienība ar virtuvi, terasi, divas guļamistabas, sanmezgls.
3. līmenis - mākslīgu darbnīcu, vannas istabu, pirts un priekšzīdi.
Dzīvoklī nesekmīgi veikti kosmētiskie remonts. Visus trīs stāvus vieno gresnas un plašas koka kāpnes. Telpās ir privātīgās sajūtas. Interjērā dominē elegances un mājīgums.
Pārdošanas cena norādīta par neapstrādātu īpašumu ar iebūvētiem mēbeļiem.
Papildu informācija pēc pieprasījuma.

For sale apartment with a unique layout in a quiet area of Jūrmala, Jaundubulti at Abavas street 6. The layout of the apartment is made on three levels (on the 3rd, 4th and 5th floors):
1st level - a spacious hall with a dressing room.
2nd level - a living room combined with a kitchen, a terrace, two bedrooms, a bathroom.
3rd level - an artist's studio, a bathroom, a sauna and a hallway.
The apartment has recently undergone cosmetic repairs. All three floors are connected by a luxurious and wide wooden staircase. The apartment creates the feeling of a private home. Elegance and coziness prevail in the interior.
The sale price is indicated for the property with built-in furniture.
Additional information upon request.

Īpašums 2. Jūrmala, Abavas iela 6-9.Platība-78.8m².Ārtelpas-0m².

2/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 07.2025 par
138 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Abavas iela 6 - 9, Jūrmala (Jaundubulti)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Sērjveida projekts, Specprojekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
28/07/2025	2150088	13009013059	2/4	2	78.8	0.0	138 000	1751	1751	1/1	187/10343	187/10343

Informācija | Studijumi 2 | Darījumi 50 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Abavas iela 6, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis | Specprojekts | Kieģeļi

Apstiprināt

Datums ID Stāvs Lifts Iestābs Platība, m² Cena, EUR Cena, EUR/m²

12/07/2025 2113454 2/4 nav 2 80.0 150 000 1 875

Pārdošanai piedāvājam dzīvokli pie jūras. Pasa dzīvoklis iekārtots mājā (specprojekts, celta 1990. gadā), tikai 5 minūšu gājienā no jūras. Galvenā informācija:
civiltiesiskā istaba
Plaša virtuve-ēdamistaba ar dārgi koka mēbeļiem
Augsti griesti - 2,75 m
Dabiskās kaimiņi
Divi kondicionieri
Dzīvoklis tiek pārdots ar mēbeļiem un sadzīves tehniku
Papildus:
Iespējams garāžu un noliktavas telpa
Ērta un mājīga dzīvojamā vai brīvdienu mājokļa ietilpība pie jūras.
Jautājumu gadījumā droši zvaniet.

Продаётся 3-комнатная квартира у моря. Просторная квартира в кирпичном доме (специпроект, 1990 г. н. э.), всего в 5 минутах ходьбы от моря. Основные характеристики:
Жилая комната
Две кондиционера
Кухня-столовая с натуральной деревянной мебелью
Высокие потолки - 2,75 м.

Īpašums 3. Jūrmala, Abavas iela 6-39.Platība-54.2m².Ārtelpas-6.1m².

3/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 01.2026 par
115 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Abavas iela 6 - 39, Jūrmala (Jaundubulti)

Dzīvoklis | Dzīvokļa īpašums | Sērjveida projekts, Specprojekts | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājāmās daļas						
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
16/01/2026	2261470	13009013089	3/4	2	54.2	6.1	115 000	2 122	2 391	1/1	477/41372	477/41372

Informācija | Darījumi 50 | Attēli 1 | Komentāri | Karte | Aprūtinājumi | BIS: reģistrētie būvdarbi

Darījuma informācija

ID	2261470
Darījuma tips	Pārdošana
Darījuma datums	16/01/2026
Reģistrācijas datums	22/01/2026
Pārdevēja tips	Juridiska persona
Pircēja tips	Fiziska persona

Būvniecības informācija

Platība	5 205.1 m ²
Apmērotais laukums	2 485.6 m ²
Tilpums	21 343 m ³
Stāvi	4
Būvniecības nosaukums	V2
Uzcelšanas gads	1990
Būvniecības apmērojums	1300012205001
Būvniecības apmērojuma saraksts	1300012205001
Būvniecības veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T122)
Būvniecības datums	477/41372
Būvniecības materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu blāznā vai blāznā
Ēkas projekts	Sērjveida projekts
Plāvēdnieks	SIA "Civiltiesības Jūrmala" (reģ. Nr. 40003426429)

Dzīvokļa informācija

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	54.2 m ²
Iekšējās platība	48.1 m ²
Ārtelpas	6.1 m ²
Istabas	2
Stāvs	3/4
Telpu grupas kadastra apmērojums	1300012205001039
Telpu grupas ieraksta veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apmērojuma saraksts	1300012205
Zemes gabala dom. daļas	477/41372
Platība	58.8 m ²
NĒM	702 (5101 m ²)

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	222 000		138 000		115 000	
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	222 000		138 000		115 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	113,60		78,80		54,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1954,23		1751,27		2121,77	
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	-5%	-97,71	-5%	-87,56	-5%	-106,09
komunikācijas (apkure)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	3%	58,63	0%	0,00	-5%	-106,09
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-20%	-390,85	-15%	-262,69	-20%	424,35
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-22%	-429,93	-20%	-350,25	-30%	-636,53
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1524,30		1401,02		1485,24	
	1470,18					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2						
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	89,70					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	131 875					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	132 000					

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%	46 200EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.3 ar platību 89.7m² un pie tā piederošas 897/41372 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000112205001) un zemes (kadastra apzīmējums 13000112205), kadastra nr. 1300 901 3053, kas atrodas Jūrmalā, Abavas ielā 6, 2026. gada 30. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

85 800EUR (astoņdesmit pieci tūkstoši astoņi simti 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