

2/5 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
**Jūrmala, Oskara Kalpaka prospekts 17**  
**kadastra nr.1300 004 6202**  
Novērtējums





Nr. 2024/11/E521/VI

Rīgā

## Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 3654m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002), kadastra nr.1300 004 6202, (lietošanā zemesgabala daļa 1827m<sup>2</sup> platībā, kas plānā apzīmēts ar Nr.2), kas atrodas Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 17, 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 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 3654m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002), kadastra nr.1300 004 6202, (lietošanā zemesgabala daļa 1827m<sup>2</sup> platībā, kas plānā apzīmēts ar Nr.2), kas atrodas Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 17, 2024. gada 22. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

**206 050EUR** (divi simti seši tūkstoši 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 piespiedšanas.*

Terminu **"piespiedu pārdošana"** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošanai 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).....	5
3. FOTOATTĒLI .....	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1. Atrašanās vietas raksturojums .....	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums .....	7
4.2.1. Zemesgabala raksturojums .....	7
4.2.2. Apbūves raksturojums .....	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE .....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi .....	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts .....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori .....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas .....	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja .....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8. Apliecinājums.....	14

## PIELIKUMI

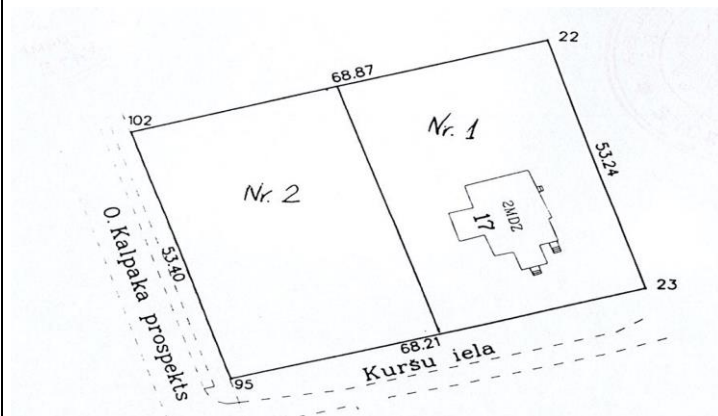
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

**1. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

<b>Vērtēšanas objekts</b>	2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 3654m <sup>2</sup> un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002 ), kadastra nr.1300 004 6202, (lietošanā zemesgabala daļa 1827m <sup>2</sup> platībā, kas plānā apzīmēts ar Nr.2), kas atrodas Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 17.
<b>Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums</b>	2024. gada 22. novembris.
<b>Pasūtītāja identifikācija</b>	Zvērināts Tiesu izpildītājs Ginters Hmeļevskis.
<b>Darba uzdevums</b>	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
<b>Vērtējuma mērķis</b>	<b>Izsoles vajadzībām.</b>
<b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>	<b>206 050EUR</b> (divi simti seši tūkstoši piecdesmit eiro).
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: AGRIS BOŽA, pieder 2/5 d.d. – vērtējamā daļa. CCDU Jurmala, sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40103866830., pieder 3/5 d.d. Koplietošanas līgums ir reģistrēts Zemesgrāmatas datos.
<b>Kadastra Nr.</b>	1300 004 6202.
<b>Lietošanas kārtība</b>	Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2001. gada 27. novembra Nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums. 2.1. VALDIS BIŠERS saņem lietošanā dzīvojamo ēku (lit. Nr. 002) un zemes gabalu 1827 kv.m (viens tūkstotis astoņi simti divdesmit septiņi kvadrātmetri) platībā, kas zemes robežu plānā apzīmēts ar Nr.1; 2.2. AGRIS BOŽA saņem lietošanā zemes gabalu 1827 kv.m (viens tūkstotis astoņi simti divdesmit septiņi kvadrātmetri) platībā, kas zemes robežu plānā apzīmēts ar Nr.2;
<b>Apbūve</b>	Dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002 ). Netiek vērtēta, jo atrodas lietošanā kopīpašniekam.
<b>Zemesgabala platība</b>	Zemes gabals (kadastra apz. 1300 004 6202) ar platību 3654m <sup>2</sup> . Vērtēta tiek zemesgabala daļa 1827m <sup>2</sup> platībā, kas plānā apzīmēts ar Nr.2.



<b>Izpētes apjoms</b>	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.</p> <p>1.1. Vēstures, arhitektūras u.c. aizsargājami objekti: Dzīvojamā ēka ir arhitektoniski vērtīga, saglabājama un restaurējama.</p> <p>2.1. Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju. 3654 m<sup>2</sup>.</p> <p>/Zemesgrāmatas dati/</p> <table border="1" data-bbox="651 459 1511 672"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td> <td>0.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā</td> <td>0.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0229</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>/kadastra dati/</p>	Apraksts	Platība	Mērv.	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0.00	-	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0229	ha
Apraksts	Platība	Mērv.											
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-											
Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0.00	-											
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0229	ha											
<b>Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi</b>	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres, nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.												
<b>Vērtējuma atskaites datums</b>	2024. gada 22. novembris.												
<b>Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti</b>	<p>Zemesgrāmatas apliecība/izdruka.</p> <p>Kadastra dati.</p> <p>Koplietošanas līgums.</p> <p>Pieprasījums.</p> <p>Dati par nekustamā īpašuma tirgu.</p>												

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



[www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu)

### 3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Vērtējamā zemesgabala daļa.

Vērtējamā zemesgabala daļa.



Vērtējamā zemesgabala daļa.



Vērtējamā zemesgabala daļa.



Zemesgabals/būve.

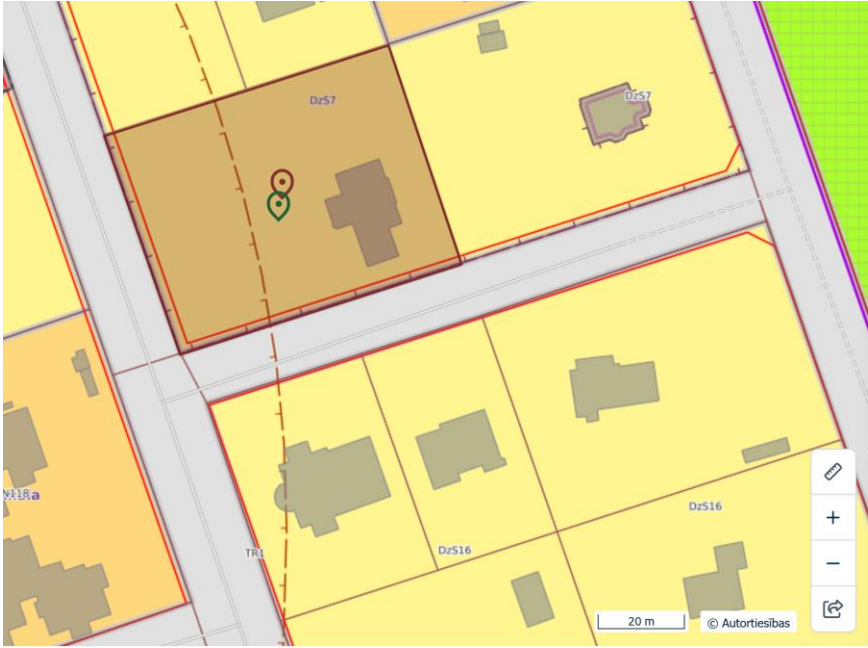
Vērtējamā zemesgabala daļa.



Zemesgabals/apkārtne.







### Teritorijas izmantošana

Atzīmētā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

#### Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS7)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

#### Aprūtinātās teritorijas

- Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli, kas noteikts normatīvajos aktos par jūrlietu pārvaldi un jūras drošību, – bāka
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

#### Papildu informācija

- Zemes vienība: 13000046202 (skatīt papildu informāciju)

Politika Par sīkdatņu izmantošanu Par ģeoportālu API

#### 4.1.7. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS7)

##### 4.1.7.1. Pamatinformācija

174. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

##### 4.1.7.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

175. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), diviņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (diviņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.

176. Vasarnīcu apbūve (11002).

##### 4.1.7.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

177. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

178. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

##### 4.1.7.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
179.	1800 m <sup>2</sup>	15	līdz 39	līdz 12	līdz 3 <sup>2</sup>	60

<sup>2</sup> 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

##### 4.1.7.5. Citi noteikumi

Nenosaka

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

#### 4.2.2. Apbūves raksturojums

Uz zemesgabala novietota dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002).

Netiek vērtēta, jo atrodas lietošanā kopīpašniekam.

## 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 piespiešanas.

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

(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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **lietošanā zemesgabala daļa (DZS7) teritorijās.**

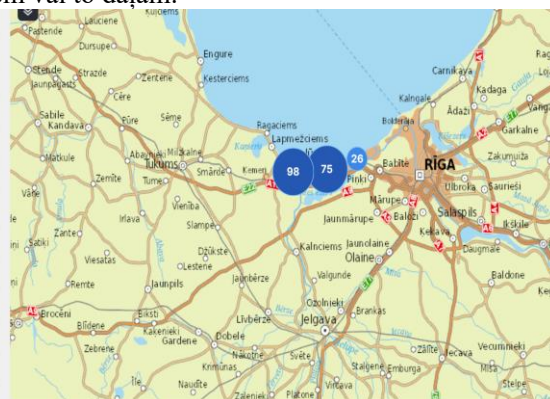
### 5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

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 Lielupe uz vērtēšanas dienu pēc portāla [www.ss.com](http://www.ss.com) datiem tiek piedāvāti 11 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 140-3500EUR/m<sup>2</sup>. Jūrmalas daļā Bulduri tiek piedāvāti 4 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 80-293EUR/m<sup>2</sup>. Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, apbūves iespējas un ūdens tilpnes tuvums.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 229 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Jūrmala	D	21/06/2024	310	310	6 500	21	Satikmes infrastruktūrai	1/1
Zeme	Stāves iela 2, Jūrmala	D	18/06/2024	28	28	275	10	Satikmes infrastruktūrai	192/36541
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	18/06/2024	10	10	103	10	Satikmes infrastruktūrai	192/36541
Zeme	Baltās kāpas iela 11, Jūrmala	D	13/06/2024	640	640	10 000	16	Pivāmājām	640/4293
Zeme	Bāčiems 0112, Jūrmala	D	13/06/2024	375	375	500	1	Lauksaimniecībai	3749/3779320
Zeme	Jūrmala	D	13/06/2024	377	377	367	1	Lauksaimniecībai	377/4894
Zeme	Kļu iela 5, Jūrmala	D	12/06/2024	857	857	5 000	6	Dzīvokļu mājām	1/2
Zeme	Bāčiems 0112, Jūrmala	D	12/06/2024	955	955	6 000	6	Lauksaimniecībai	1909/75364
Zeme	Krauklāja iela 9, Jūrmala	D	10/06/2024	1 200	1 200	19 200	16	Pivāmājām	1/1
Zeme	Talinas iela 28, Jūrmala	D	10/06/2024	3 114	3 114	24 800	8	Cits	1/1
Zeme	Skolas iela 42, Jūrmala	D	06/06/2024	26	26	692	25	Dzīvokļu mājām	22747/3137700
Zeme	Ģertrūdes prospekts 6, Jūrmala	D	05/06/2024	1 389	1 389	95 000	68	Pivāmājām	1/1
Zeme	Bāčiems 0112, Jūrmala	D	03/06/2024	401	401	4 000	10	Lauksaimniecībai	8027/7558640



Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 338 darījumi ar būvēm vai to daļām:

Zeme Būve	Brāucema iela 11, Jūrmala	D	28/06/2024	2006	2	335	1 839	325 000	970	Pivāmāja	1/1
Zeme Būve	Ventpils ielā 23, Jūrmala	D	21/06/2024	1968	1	61	3 348	131 000	2 148	Pivāmāja	1/1
Zeme Būve	Pārstas iela 3, Jūrmala	D	21/06/2024	1958	1	47	1 347	50 000	1 066	Pivāmāja	1/1
Būve	Mīrasaga iela 13 k-6, Jūrmala	D	20/06/2024	1978	1	20	0	6 000	306	Garāžas	196/72127
Zeme Būve	Turaidas iela 8 k-1, Jūrmala	D	18/06/2024	3	130	181	320 000	2 459	Viesnīcas	7/200	
Būve	Skolas iela 53, Jūrmala	D	18/06/2024	1975	1	19	0	4 000	208	Garāžas	192/36541
Zeme Būve	Ceru iela 12, Jūrmala	D	18/06/2024	1912	1	29	911	92 000	3 228	Pivāmāja	1/1
Zeme Būve	Kāmeru iela 60, Jūrmala	D	13/06/2024	2021	2	53	227	164 000	3 070	Dauzdzīvokļu	1/14
Būve	Baltās kāpas iela 11 k-2, Jūrmala	D	13/06/2024	1968	1	74	0	90 000	1 224	Pivāmāja	1/1
Zeme Būve	Rīgas iela 47, Jūrmala	D	12/06/2024	2022	3	84	106	200 000	2 382	Dauzdzīvokļu	2/65
Būve	Nometņu iela 24A k-8, Jūrmala	D	12/06/2024	1978	1	20	0	1 000	50	Garāžas	199/135805
Zeme Būve	Zīģiņāda Meterovica prospekts 11 k-4, Jūrmala	D	12/06/2024	2012	5	5	22	12 500	2 694	Viesnīcas	15/3823
Zeme Būve	Liepājas iela 3, Jūrmala	D	12/06/2024	1963	2	82	1 022	55 000	673	Pivāmāja	1/1



Cenubanka.lv

## 5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

### Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- piebraucamais ceļš;
- teritorijas zonējums;
- reģistrēta lietošanas kārtība;
- komunikāciju tuvums.

### Negatīvie:

- kopīpašums;
- aizsargjoslas.

## 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 nesē 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:

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

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

### Izmaksu pieeja

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

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

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

## 6. (Tirgus vērtības aprēķins)

### 6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

**Īpašums 1.** Jūrmala, Meža prospekts 125.

Pārdotā platība-2556m<sup>2</sup>.  
Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 01.2024 par 525 000EUR.

Izmantošanas avots  
www.cenubanka.lv

**Meža prospekts 125, Jūrmala (Lielupe)**

Zeme Privātmājām Zeme zem ēkām un pagalmiem

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastrā numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Platība, ha	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Zemai
04/01/2024	1607414	13000045008	2 556	0.3	525 000	205	1/1

Informācija Studējumi 2 Darījumi 2 Atbēl 1 Komentāri Karte

**Meža prospekts 125, Jūrmala, Jūrmalas p.**

Zeme Privātmājas apbūve

Datums	ID	Platība, m <sup>2</sup>	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m <sup>2</sup>
16/11/2023	1748169	2 556	0.3	590 000	231

Предлагается участок правильной формы на углу 24 линии и проспекта Межа. Напротив парковая зона. До моря 200 метров. Участок оформлен под строительство, земля в собственности. Площадь застройки 15%. Разрешение на строительство 12 метров. Высота участка 4 метра. Хорошие коммуникации и газ. Присоединение к газу. Присоединение к электросети. Участок находится в 100 метрах от пляжа. Участок находится в 100 метрах от пляжа. Участок находится в 100 метрах от пляжа.

**Īpašums 2.** Jūrmala, Oskara Kalpaka prospekts 15.

Kopējā platība-1828m<sup>2</sup>.

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 01.2024 par 290 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

**Oskara Kalpaka prospekts 15, Jūrmala (Lielupe)**

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Platība, ha	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Zeml.
17/01/2024	1825853	13000040146	1828	0.2	290 000	159	1/1

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000040136
Kopējā platība	1828.0 m <sup>2</sup>
Zemes gabala dom. daļas	1/1
Platība	1828.0 m <sup>2</sup> / 0.2 ha
NĪLM	601 (1828 m <sup>2</sup> )
Apbūve	nav

Pārdotās zemes koplietas sadalījums pa zemju veidiem	
Lauksaimniecības zeme	0 m <sup>2</sup>
Mežu zeme	0 m <sup>2</sup>
Krūmāju platība	0 m <sup>2</sup>
Puru platība	0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ūdeņiem	0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ēkām un pagāmiem	1828.0 m <sup>2</sup>
Zeme zem ceļiem	0 m <sup>2</sup>
Pārējā zemes platība	0 m <sup>2</sup>

**Īpašums 3.** Jūrmala, Oskara Kalpaka pr.23A.

Kopējā platība-1848m<sup>2</sup>.

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 09.2022 par 300 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

**Oskara Kalpaka prospekts 23A, Jūrmala (Lielupe)**

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m <sup>2</sup>	Platība, ha	EUR	EUR/m <sup>2</sup>	Zeml.
08/08/2022	1467349	13000047301	1848	0.2	300 000	162	1/1

**Oskara Kalpaka prospekts 23A, Jūrmala, Jūrmalas p.**

Datums: 18/11/2022 | ID: 1472436 | Platība, m<sup>2</sup>: 1848 | Platība, ha: 0.2 | Cena, EUR: 420 000 | Zemes cena, EUR/m<sup>2</sup>: 227

Tiek piedāvāta zemes gabals, kas kopā ar ēkaiškopības darījuma šīs projekta priekšnosacījumiem Jūrmalā centrālajā daļā. Zemes gabala platība ir apmēram 1848 m<sup>2</sup>. Izaugsmes projekts ar kopējo platību 467.3 m<sup>2</sup>. Attīstības veids - Jūrmalas reģions - Lielupe; sliekšņa atrodas 800 m attālumā no mājas; spa - 200 m; Lielupes stacija - 500 m; pie meža - Rimi, akvaparks, jahta klubs, tenisa korti un spa kompleksi atrodas 1-5 minūšu automašīnas brauciena attālumā; Dentaru koncentrāle atrodas 5 minūšu attālumā; līdz lidošai "Rīga" var nokāpt 15 minūšu laikā; līdz Rīgas pietātai - 20 minūšu laikā. Plašāka informācija pa tālruni vai e-pastu.

**Īpašums 4.** Jūrmala, Oskara Kalpaka pr.28.

Kopējā platība-953m<sup>2</sup>.

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Piedāvājums par 275 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Pilsēta: **Jūrmala** | Platība: **953 m<sup>2</sup>**

Rajons: **Lielupe** | Pielietojums: **Zeme privātmājas būvēšanai**

Iela: **O. Kalpaka prospekts 28 [Karte]**

**Cena: 275 000 € (288.56 €/m<sup>2</sup>)**

Piedāvājums spēkā īpašumiem ar juridiski nodrošinātu piekļuvi un privātmājas apbūves iespēju

**Maksājums mēnesī: (?)** **Objekta cena:** **Pirmā iemaksa:** **Likme: (1)** **Termiņš:**

**2511,- €** **275000 €** **35 %** **96250 €** **4.68 %** **7 gadi**

**Pieteikties** **Vairāk** GPL\*: 5.2%, atmaksal: 212688,-€, kredīts: 178750,-€ (komisija: 1787.50 € + 1.30 €/mēn.) **Luminor**

Foto:

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		525 000	290 000	300 000	275 000
Zemes gabala platība, m2	1 827	2 556	1 828	1 848	953
Viena kvadrātmetra cena, EUR		205,40	158,64	162,34	288,56
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums	pieāvājums
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks		0%		10%	
atrašanās vieta		S	-10%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	V	0%
pieklūšanas iespējas		V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%
apbūves iespējas		V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%
zemes gabala platība		L	3%	V	0%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%
cits		V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-10%	S	-10%
Kopējā piemaksa, %		-17%	0%	0%	-30%
Kopējā piemaksa, EUR/m2		-34,92	0,00	0,00	-86,57
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	173,36	170,48	158,64	162,34	201,99
<b>Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR</b>	<b>316 736</b>				
<b>Tirgus vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>317 000</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 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%**.

<b>Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos 35%</b>	<b>110 950EUR</b>
--	-------------------

## 7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 3654m<sup>2</sup> un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem Nr. 002), kadastra nr.1300 004 6202, (lietošanā zemesgabala daļa 1827m<sup>2</sup> platībā, kas plānā apzīmēts ar Nr.2), kas atrodas Jūrmalā, Oskara Kalpaka prospektā 17, 2024. gada 22. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

206 050EUR (divi simti seši tūkstoši piecdesmit 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.
- 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***