LĪVB
Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Birojs

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas lietu Nr.001) un 4492/10000 domājamās daļas no zemesgabala

Jūrmala, Viestura iela 7

kadastra nr.1300 007 6804

Novērtējums



Nr. 2026/09/E433/V1
Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – 4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2 un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001)., kadastra nr.1300 007 6804, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 7, 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 – 4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2 un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001)., kadastra nr.1300 007 6804, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 7, 2026. gada 15. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

123 500EUR (simts divdesmit trīs tūkstoši pieci 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 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.*

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) 3
3. FOTOATTĒLI 4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS 6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums 6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums 6
4.2.1.Apbūves raksturojums 6
4.2.2.Zemesgabala raksturojums 7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE 8
5.1. Tirgus vērtības definīcija 8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi 8
5.3. Labākais izmantošanas veids 8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts 8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori 9
5.6. Vērtēšanas pieejas 9
6. (Tirgus vērtības aprēķins) 10
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja 10
7. Rezultātu paziņošana 13
8.Apliecinājums 13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

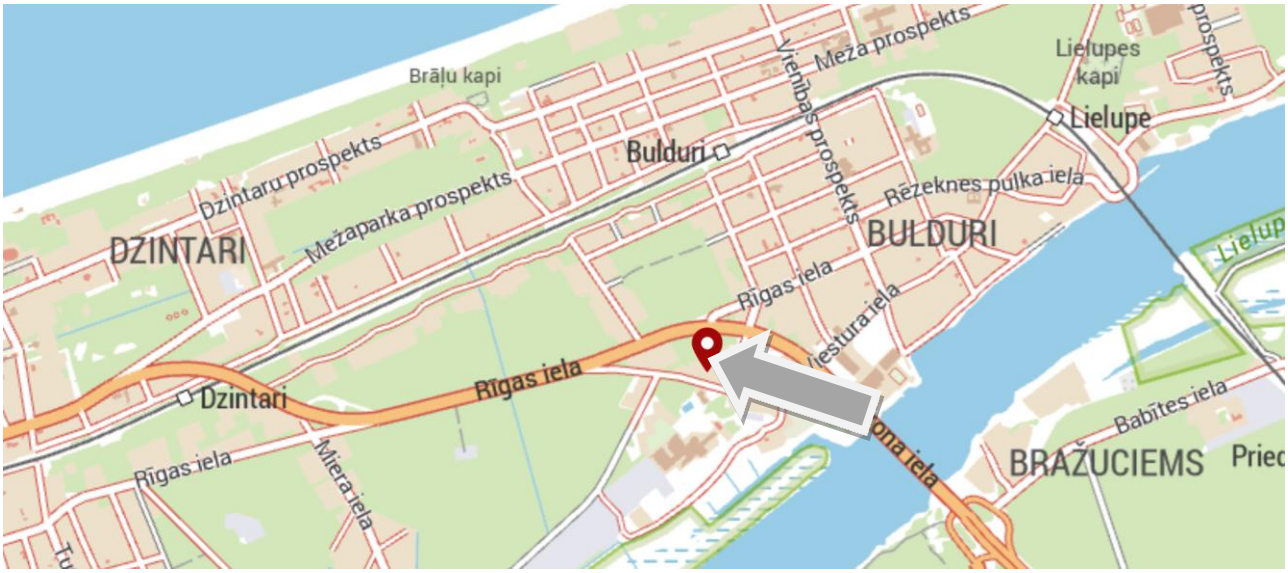
Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – 4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2 un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001)., kadastra nr.1300 007 6804, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 7.
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 15. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	**123 500EUR** (simts divdesmit trīs tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS BIRKMANIS, pieder 4492/10000 d.d. no zemesgabala. JĀNIS BIRKMANIS, pieder 1/1 d.d. no dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001).
Kadastra Nr.	1300 007 6804.
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 007 6804 001) ar platību 115.2m^2. Uz zemesgabala novietota citam īpašniekam piederoša dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 007 6804 005) - zemes kopīpašniekam.
Zemesgabala platība	4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2. Kopīpašniekam - JEVGĒNIJA SMIRNOVA, atsevišķā lietošanā zemes gabala daļa 1100 m2 platībā, kas līgumam pievienotajā plānā atzīmēts ar burtu "A". Attiecīgi tiek pieņemts, ka lietošanā esošā vērtējamā zemesgabala daļa sastāda 897m^2.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Noteikta kopīpašnieku nekustama īpašuma lietošanas kārtība. Pamats: 2003. gada 2. jūnija Kopīpašumā esošā nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgums. JEVGĒNIJA SMIRNOVA, atsevišķā lietošanā zemes gabala daļa 1100 m2 platībā, kas līgumam pievienotajā plānā atzīmēts ar burtu "A". /Zemesgrāmatas dati/

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1997	ha
7312080101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0075	ha
7312080701	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap skapjveida gāzes regulēšanas punktu un mājas regulatoru ar gāzes ieejas spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0003	ha
7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1997	ha
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1997	ha
7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0042	ha

/VZD dati/

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 15. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)





www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



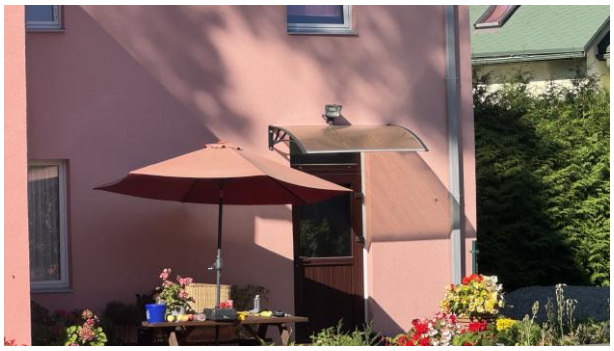
Piekļuve pie īpašuma.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde/zemesgabals.



Fasāde.



Fasāde.



Īpašums

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Bulduri, Viestura ielā 7. Apkārtnē atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas, dzīvokļu ēkas, skolas un veikali. Jūra atrodas ~1.4km attālumā, bet Lielupe ~450m attālumā. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafejnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1.Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 007 6804 001) ar platību 115.2m^2.	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Bitumena
kopējā platība VZD reģistrētā	115.2m^2
ārtelpas	0m^2
pagrabs	4.4m^2
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Centralizēta
kanalizācija	Nav reģistrēts veids
gāze	Centralizēta
apkure	Autonomā gāzes (pieņēmums)
stāvu skaits	2

Ēkas uzbūvēšanas gads – 1930.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde kopumā ir labā stāvoklī, defekti vai būtiskas nolietojuma pazīmes netika identificētas. Ir uzstādīti koka un pakešu tipa logi.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums VZD 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	Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	2.0	-	-	4.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	4.0	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	9.7	-
4	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	2.0	-
5	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	6.5	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	12.4	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	19.9	-
8	Sienas skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	0.9	-
9	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.45	-	-	12.4	-
10	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.45	-	-	19.8	-
11	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	1.3	-
12	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	5.1	-
13	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	5.0	-
14	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.45	-	-	5.3	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.45	-	-	6.5	-

4.2.2.Zemesgabala raksturojums

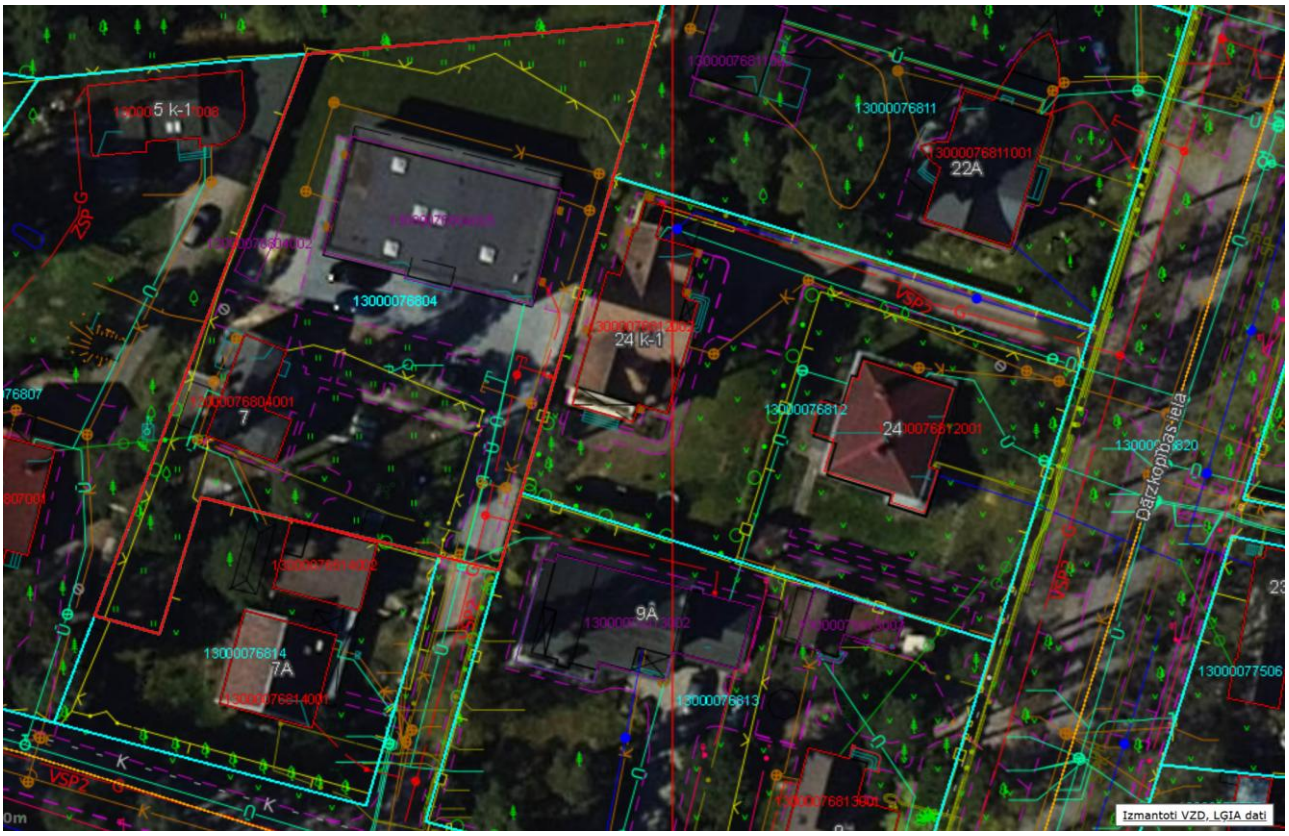
4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2.

Kopīpašniekam - JEVGĒNIJA SMIRNOVA, atsevišķā lietošanā zemes gabala daļa 1100 m2 platībā, kas līgumam pievienotajā plānā atzīmēts ar burtu "A". Attiecīgi tiek pieņemts, ka lietošanā esošā vērtējamā zemesgabala daļa sastāda 897m^2.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums – žogs, apstādījumi, zālājs.

Zemesgabala forma – neregulārs daudzstūris, reljefs-līdzens.



kadastra dati.



/teritorijas plānojums/

www.geolatvija.lv

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 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

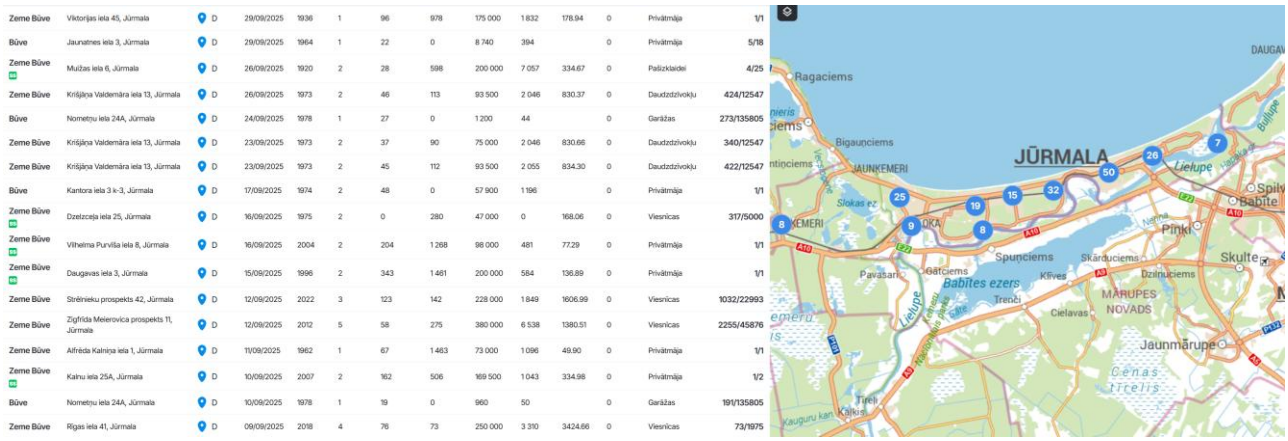
Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, *kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.*

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais –**dzīvojamā māja.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

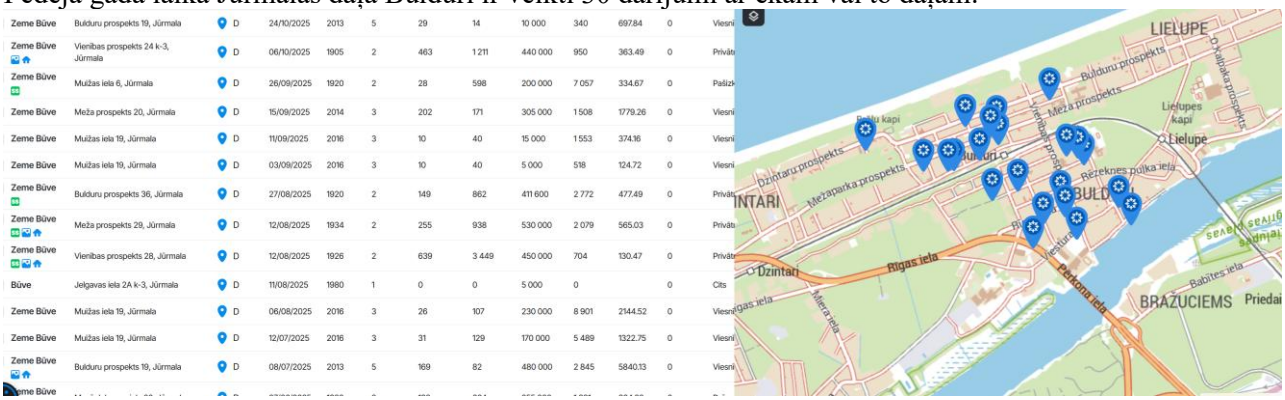
Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Melluži ir vērojami krasi kontrasti dzīvojamās apbūves kvalitātes ziņā. Liela daļa savrupmāju un mazdzīvokļu dzīvojamo ēku ir arhitektūras pieminekļi, kas celti ~100 gadi atpakaļ un pārsvarā no koka, ir vērojama arī veco ēku kvalitatīva 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 pilētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem.

Jūrmalas daļa Bulduri uz pārdošanu tiek piedāvātas 19 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 240000EUR-3900000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem. Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 422 darījumi ar ēkām vai to daļām:



Zeme Būve	Viktorijas iela 45, Jūrmala	D	29/09/2025	1936	1	96	978	175 000	1 832	178.94	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jaunatnes iela 3, Jūrmala	D	29/09/2025	1964	1	22	0	8 740	394		0	Privātmāja	5/18
Zeme Būve	Muižas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334.67	0	Pašizklaidei	4/25
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	26/09/2025	1973	2	46	113	93 500	2 046	830.37	0	Daudzdzīvokļu	424/12547
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	24/09/2025	1978	1	27	0	1 200	44		0	Garāžas	273/135805
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	37	90	75 000	2 046	830.66	0	Daudzdzīvokļu	340/12547
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	45	112	93 500	2 055	834.30	0	Daudzdzīvokļu	422/12547
Būve	Kantora iela 3 k-3, Jūrmala	D	17/09/2025	1974	2	48	0	57 900	1 196		0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzelzceļa iela 25, Jūrmala	D	16/09/2025	1975	2	0	280	47 000	0	168.06	0	Viesnīcas	317/5000
Zeme Būve	Vilhelma Purvīša iela 8, Jūrmala	D	16/09/2025	2004	2	204	1 268	98 000	481	77.29	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Daugavas iela 3, Jūrmala	D	15/09/2025	1996	2	343	1 461	200 000	584	136.89	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Strēlnieku prospekts 42, Jūrmala	D	12/09/2025	2022	3	123	142	228 000	1 849	1606.99	0	Viesnīcas	1032/22993
Zeme Būve	Zigfrīda Meierovica prospekts 11, Jūrmala	D	12/09/2025	2012	5	58	275	380 000	6 538	1380.51	0	Viesnīcas	2255/45876
Zeme Būve	Alfrēda Kalniņa iela 1, Jūrmala	D	11/09/2025	1962	1	67	1 463	73 000	1 096	49.90	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kalnu iela 25A, Jūrmala	D	10/09/2025	2007	2	162	506	169 500	1 043	334.98	0	Privātmāja	1/2
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	10/09/2025	1978	1	19	0	960	50		0	Garāžas	191/135805
Zeme Būve	Rīgas iela 41, Jūrmala	D	09/09/2025	2018	4	76	73	250 000	3 310	3424.66	0	Viesnīcas	73/1975

Pēdējā gada laikā Jūrmalas daļā Bulduri ir veikti 30 darījumi ar ēkām vai to daļām:



Zeme Būve	Bulduru prospekts 19, Jūrmala	D	24/10/2025	2013	5	29	14	10 000	340	697.84	0	Viesnī
Zeme Būve	Vienības prospekts 24 k-3, Jūrmala	D	06/10/2025	1905	2	463	1 211	440 000	950	363.49	0	Privāt
Zeme Būve	Muižas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334.67	0	Pašizk
Zeme Būve	Meža prospekts 20, Jūrmala	D	15/09/2025	2014	3	202	171	305 000	1 508	1779.26	0	Viesnī
Zeme Būve	Muižas iela 19, Jūrmala	D	11/09/2025	2016	3	10	40	15 000	1 553	374.16	0	Viesnī
Zeme Būve	Muižas iela 19, Jūrmala	D	03/09/2025	2016	3	10	40	5 000	518	124.72	0	Viesnī
Zeme Būve	Bulduru prospekts 36, Jūrmala	D	27/08/2025	1920	2	149	862	411 600	2 772	477.49	0	Privāt
Zeme Būve	Meža prospekts 29, Jūrmala	D	12/08/2025	1934	2	255	938	530 000	2 079	565.03	0	Privāt
Zeme Būve	Vienības prospekts 28, Jūrmala	D	12/08/2025	1926	2	639	3 449	450 000	704	130.47	0	Privāt
Būve	Jelgavas iela 2A k-3, Jūrmala	D	11/08/2025	1980	1	0	0	5 000	0		0	Cits
Zeme Būve	Muižas iela 19, Jūrmala	D	06/08/2025	2016	3	26	107	230 000	8 901	2144.52	0	Viesnī
Zeme Būve	Muižas iela 19, Jūrmala	D	12/07/2025	2016	3	31	129	170 000	5 489	1322.75	0	Viesnī
Zeme Būve	Bulduru prospekts 19, Jūrmala	D	08/07/2025	2013	5	169	82	480 000	2 845	5840.13	0	Viesnī

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- apkārtne ir apdzīvota;
- fasādes tehniskais stāvoklis;
- infrastruktūras tuvums;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās;
- kopīpašuma daļa.

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 izmaksas.

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 izvēlētās 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)

kopējā platība VZD reģistrētā	115.2m^2
ārtelpas	0m^2
pagrabs	4.4m^2

Aprēķinu pamatā tiek ņemta iekštelpu platība ar 10% ārtelpu un 30% pagraba ietekmi.

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Jūrmala, Buru iela 3.

Zemesgabala platība-448m^2.

Ēkas platība -70m^2.

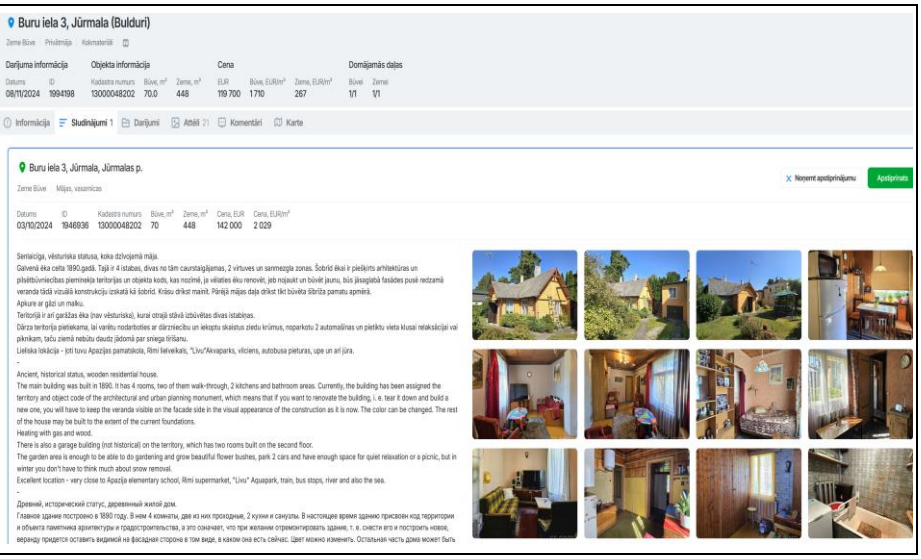
Apmierinošs tehniskais stāvoklis. Iekštelpās nepieciešams kosmētiskais remonts.

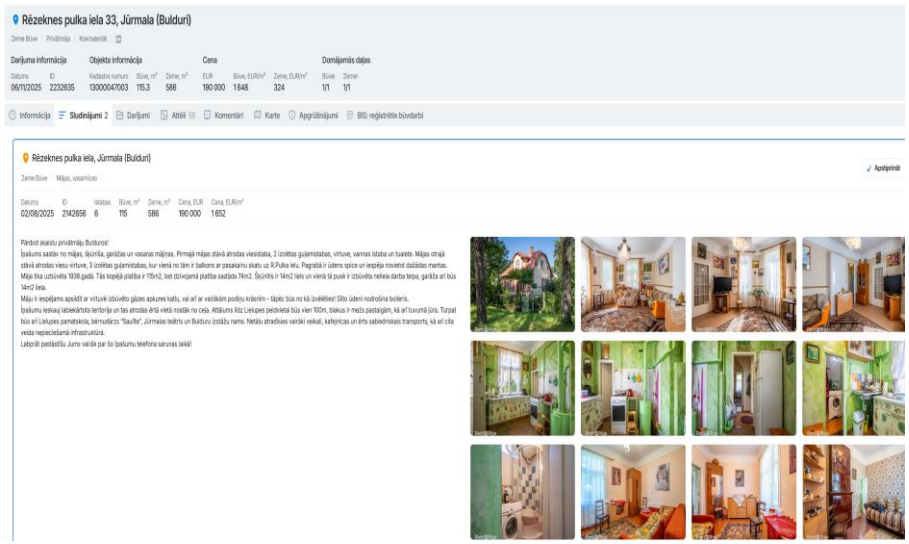
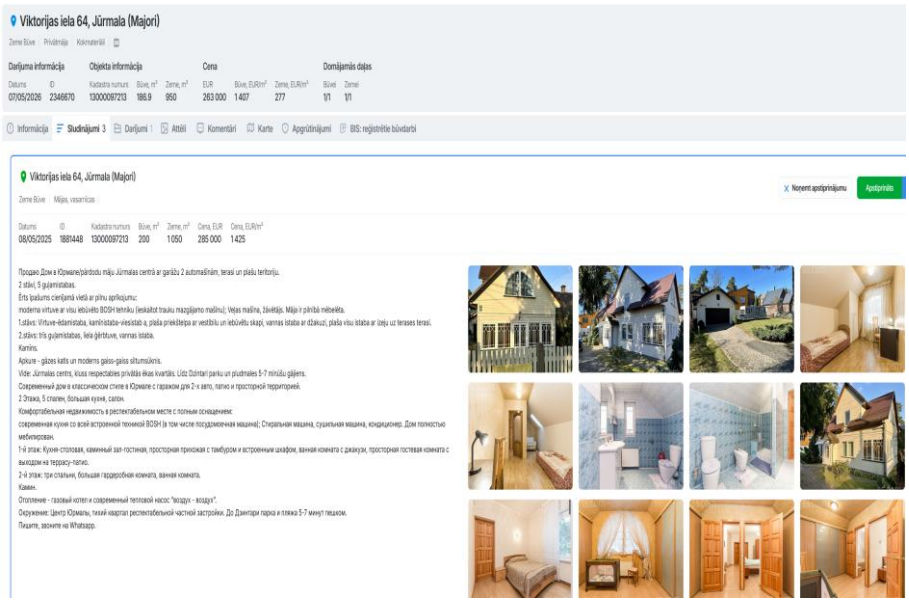
Gāzes apkure/malkas apkure.

Uz zemesgabala novietota palīgēka ar platību 46.6m^2.

Darījums 11.2024 par 119 700EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv



Īpašums 2. Jūrmala, Rēzeknes pulka iela 33. Zemesgabala platība-586m^2 Dzīvojamās ēkas platība - 115.3m^2 Ārtelpas – 0m^2. Pagrabs – 7.9m^2 Fasāde-apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī, iekštelpas – apmierinošas. Gāzes apkure. 1938.g. Uz zemesgabala novietota palīgēka. **Darījums 11.2025 par 190 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Jūrmala, Viktorijas iela 64. Zemesgabala platība-950m^2 Ēkas platība -186.9m^2. Ārtelpas – 0m^2. Pagrabs – 0m^2 Fasāde- labā tehniskā stāvoklī, iekštelpas – labā tehniskā stāvoklī ar vienkāršu apdari. Gāzes apkure. 1920.g. Uz zemesgabala novietota palīgēka – garāža. **Darījums 05.2026 par 263 000EUR.** Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

	Īpašums Nr.1		**Īpašums Nr.2**		**Īpašums Nr.3**	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	119700		190000		263000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,05		1,00		1,03	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	125685		190000		270890	
Dzīvojamās mājas platība, m^2	70,00		109,77		186,90	
Zemes gabala platība, m^2	448		586		950	
Dzīvojamās mājas platības 1 m^2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m^2	1795,50		1730,89		1449,38	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Novietojums	-5%	-89,78	0%	0,00	5%	72,47
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	10%	179,55	0%	0,00	-3%	-43,48
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	5%	89,78	0%	0,00	-10%	-144,94
Dzīvojamās mājas lielums	-5%	-89,78	0%	0,00	15%	217,41
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	5%	89,78	5%	86,54	0%	0,00
aprīkojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vairāku ēku apjoms	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašums)	-5%	-89,78	-5%	-86,54	-5%	72,47
Kopēja korekcija	*5%*	*89,78*	*0%*	*0,00*	*2%*	*28,99*
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	**1885,28**		**1730,89**		**1478,37**	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	**1698,18**					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	**112,12**					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	**897**					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	**190400**					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**190000**					

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%	**66 500EUR**

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – 4492/10000 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1997m^2 un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 001)., kadastra nr.1300 007 6804, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 7, 2026. gada 15. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

123 500EUR (simts divdesmit trīs tūkstoši pieci simti 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 ieķīlāšanas, 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