



1/2 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Jūrmala, Jomas iela 43

kadastra nr.1300 009 2707

Novērtējums





Nr. 2025/06/E303/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 13000092707) ar platību 1589m² un uz tās stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000092707001) – pamatiem, kadastra nr.1300 009 2707, kas atrodas Jūrmalā, Jomas ielā 43, 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 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 009 2707, kas atrodas Jūrmalā, Jomas ielā 43, 2025. gada 17. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

171 900EUR (simts septiņdesmit viens tūkstotis deviņi 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 rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
4.2.1. Zemesgabala raksturojums	6
4.2.2. Apbūves raksturojums	8
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	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja	11
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

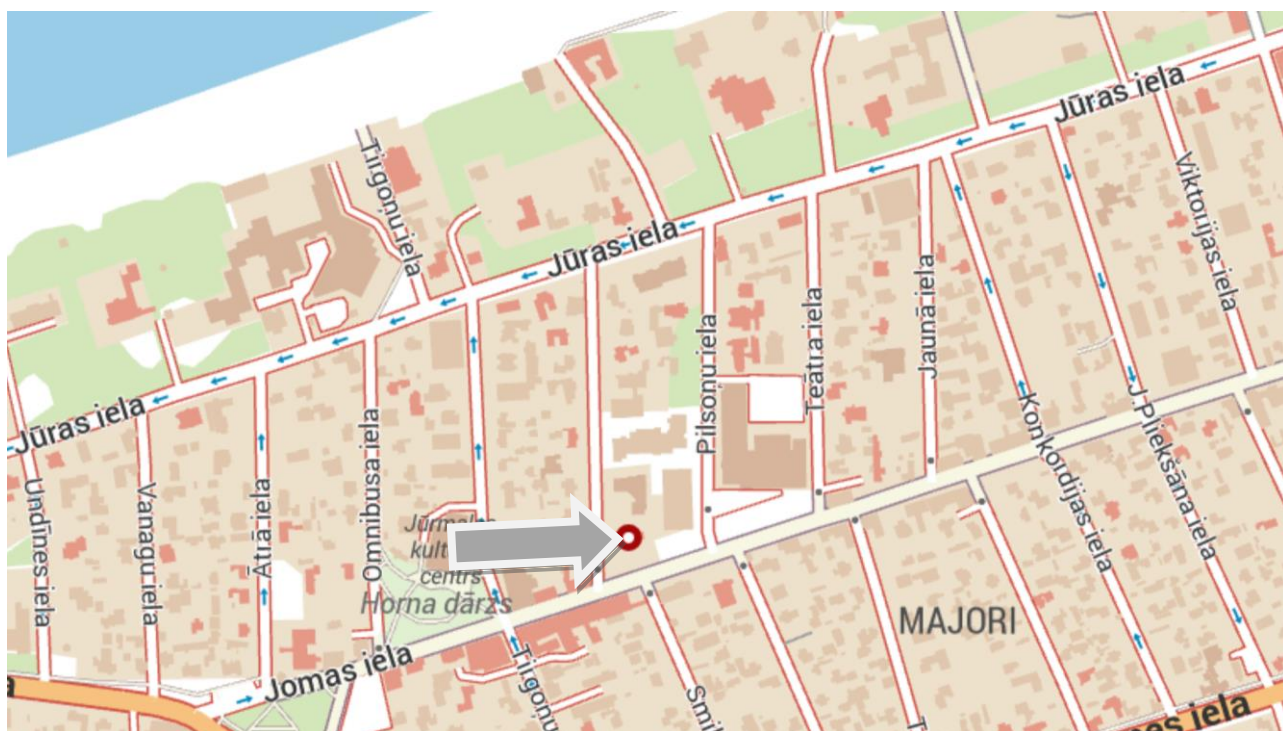
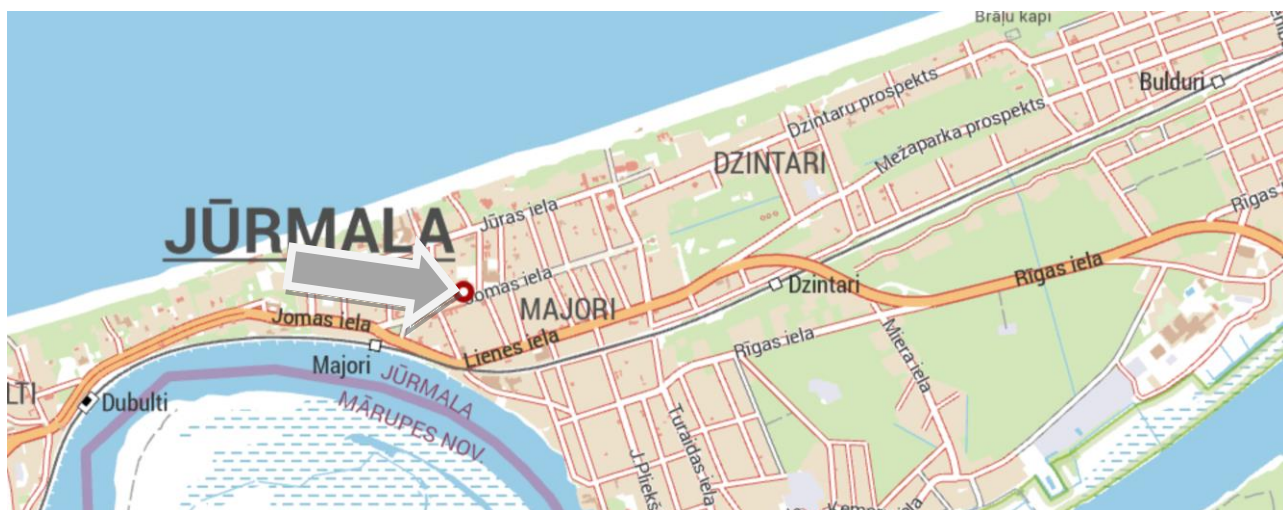
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 13000092707) ar platību 1589m ² un uz tās stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000092707001) – pamatiem, kadastra nr.1300 009 2707, kas atrodas Jūrmalā, Jomas ielā 43.																																										
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 17. jūnijs.																																										
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.																																										
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																										
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																										
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	171 900EUR (simts septiņdesmit viens tūkstotis deviņi simti eiro).																																										
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: VERA IVANČIKOVA, pieder 1/2 d.d. ANDREJS MAKARENKO, pieder 1/2 d.d. – vērtējamā daļa. Koplietošanas līgums nav reģistrēts Zemesgrāmatas datos.																																										
Kadastra Nr.	1300 009 2707.																																										
Apbūve	Uz zemesgabala novietoti dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000092707001) pamati.																																										
Zemesgabala platība	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000092707) ar platību 1589m ² .																																										
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Ēkām un būvēm saglabāt arhitektonisko izskatu un nodrošināt nepieciešamo restaurāciju. Ēka ir arhitektūras piemineklis, atrodas apbūves aizsardzības zonā. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>1</td><td>15.12.1998</td><td>14010102</td><td>valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti</td><td>-</td><td>ha</td></tr></table> <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.1589</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0101</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0245</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju</td><td>0.0100</td><td>ha</td></tr><tr><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0245</td><td>ha</td></tr><tr><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0245</td><td>ha</td></tr></table> <table><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grunti</td><td>0.0005</td><td>ha</td></tr><tr><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.1589</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku</td><td>0.1589</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	15.12.1998	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	-	ha	Apraksts	Platība	Mērv.	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1589	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0101	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0245	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0100	ha	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0245	ha	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0245	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grunti	0.0005	ha	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1589	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	0.1589	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																						
1	15.12.1998	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	-	ha																																						
Apraksts	Platība	Mērv.																																									
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1589	ha																																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0101	ha																																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0245	ha																																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0100	ha																																									
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0245	ha																																									
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0245	ha																																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzdevu grunti	0.0005	ha																																									
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1589	ha																																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	0.1589	ha																																									
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, nomas un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tiek pieņemts, ka objekts ir apbūvējams.																																										

Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 17. jūnijs.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas apliecība/izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Apkārtne.



Zemesgabals/pamati.



Zemesgabals/pamati.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Pamati.



Pamati.



Pamati.



Pamati.



Pamati.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Atrodas Jūrmalas daļā Majori, Jomas ielas un Smilšu ielas krustojumā. Apkārti veido dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura būves, kafejnīcas, veikali un viesnīcas. Nelielā attālumā novietoti visi infrastruktūras objekti. Jūra novietota 400m attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

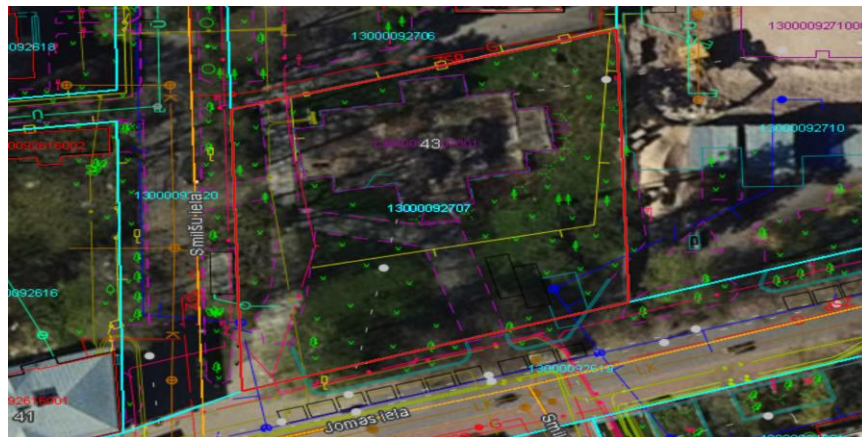
4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000092707) ar platību 1589m².

Reljefs-līdzens, kontūra-trapece.

Labiekārtojums: zālājs, bruģēti/asfaltēti celiņi.

Piekļūšana – pa pašvaldībai piederošu asfaltētu ceļu.





/kadastra dati/



③ Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai katrā funkcionālajā zonā noteiktas Lokālplānojumā, bet vispārīgās prasības Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Publiskās apbūves teritorija (P29)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Apgrūtinātās teritorijas

- Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Eksploataācijas 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

4.4.28. Publiskās apbūves teritorija (P29)

4.4.28.1. Pamatinformācija

827. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.28.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

828. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, konferenču un kongresu centri, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
829. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
830. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmītnāšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
831. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjūmas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhivu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
832. Sporta būvju apbūve (12005).
833. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcionālām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.
834. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
835. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
836. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
837. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
838. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.4.28.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

839. Rindu māju apbūve (11005).
840. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.4.28.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidētās zemes gabala platība	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālās brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
841.	800 m ²	40	līdz 104	līdz 12	līdz 3 ¹²	30 ¹³

¹² 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

¹³ Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekti, un tūrisma un atpūtas iestāžu apbūvē rādītājs ir 10%

4.4.28.5. Citi noteikumi

842. Papildizmantošanas veidam/iem maksimālais īpatsvars ir 49% no kopējās ēkas/ēku stāvu platības vienā zemes vienībā.

www.geolatvija.lv



/apgrūtinājumu plāns/

4.2.2. Apbūves raksturojums

Uz zemesgabala novietoti dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000092707001) pamati. Pamatiem manāmas būtiskas nolietojuma pazīmes. Dzīvojamās mājas uzbūvēšanas gads -1863. Apbūves laukums – 327.7m².

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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **zemesgabals (Publiskās apbūves teritorijā – P29) – kopīpašuma daļa.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

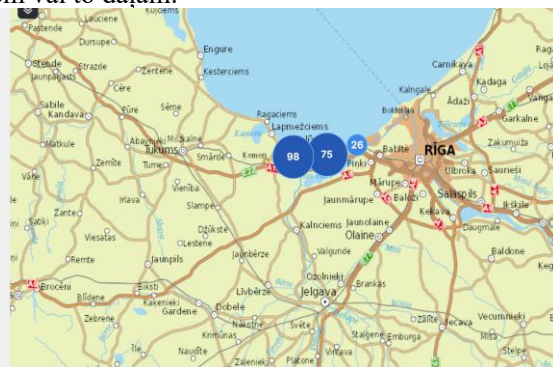
Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Melluži ir vērojami krasi kontrasti dzīvojamās apbūves kvalitātes ziņā. Liela daļa savrupmāju un mazzdzīvokļu dzīvojamo ēku ir arhitektūras pieminekļi, kas celti ~100 gadi atpakaļ un pārsvarā no koka, ir vērojama arī veco ēku kvalitatīva 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 datiem tiek piedāvāti 11 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 140-3500EUR/m². Jūrmalas daļā Bulduri tiek piedāvāti 4 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 80-293EUR/m². Jūrmalas daļā Dzintari pārdošanā ir 10 zemesgabali, cenās no 41-555EUR/m²; Jūrmalas daļā Majori, tiek pārdoti 2 zemesgabali, cenas no 25-646EUR/m².

Būtiski cenu ietekmē atrašanās vieta, platība, apbūves iespējas un ūdens tilpnes tuvums.

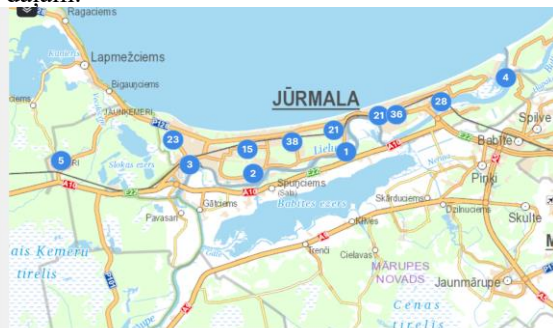
Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 229 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Jūrmala	D	31/06/2024	310	310	6 500	21	Sākmes infrastruktūrai	1/1
Zeme	Stones iela 2, Jūrmala	D	18/06/2024	28	28	275	10	Sākmes infrastruktūrai	192/36541
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	18/06/2024	10	10	103	10	Sākmes infrastruktūrai	192/36541
Zeme	Baltās lūpas iela 11, Jūrmala	D	13/06/2024	640	640	10 000	16	Privātmājām	640/4293
Zeme	Babciems 0112, Jūrmala	D	13/06/2024	375	375	900	1	Lauksaimniecībai	3749/379320
Zeme	Jūrmala	D	13/06/2024	377	377	367	1	Lauksaimniecībai	377/4894
Zeme	Kīļu iela 5, Jūrmala	D	12/06/2024	857	857	5 000	6	Dzīvokļu mājām	1/2
Zeme	Babciems 0112, Jūrmala	D	12/06/2024	955	955	6 000	6	Lauksaimniecībai	1909/755864
Zeme	Kraukļakalna iela 9, Jūrmala	D	10/06/2024	1 200	1 200	19 200	16	Privātmājām	1/1
Zeme	Tallinas 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	662	25	Dzīvokļu mājām	22747/3137700
Zeme	Ģertrūdes prospektā 6, Jūrmala	D	05/06/2024	1 389	1 389	95 000	68	Privātmājām	1/1
Zeme	Babciems 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	Brasuciemu iela 11, Jūrmala	D	28/06/2024	2006	2	335	1 839	325 000	970	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ventpils ielā 23, Jūrmala	D	21/06/2024	1968	1	61	3 349	131 000	2 148	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pārstas iela 3, Jūrmala	D	21/06/2024	1958	1	47	1 347	50 000	1 066	Privātmāja	1/1
Būve	Mīnragu 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	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ķemeru iela 60, Jūrmala	D	13/06/2024	2021	2	53	227	164 000	3 070	Daudzdzīvokļu	1/14
Būve	Baltās lūpas iela 11 k-2, Jūrmala	D	13/06/2024	1968	1	74	0	90 000	1 224	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Rīgas iela 47, Jūrmala	D	12/06/2024	2022	3	84	108	200 000	2 382	Daudzdzīvokļu	2/65
Būve	Horņeļu iela 24A k-8, Jūrmala	D	12/06/2024	1978	1	20	0	1 000	50	Garāžas	199/135805
Zeme Būve	Zigfrīda Meierovica prospektā 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	Privātmāja	1/1



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- jūras tuvums.
- pamati;
- piebraucamais ceļš;
- teritorijas zonējums;
- infrastruktūra;
- komunikāciju tuvums.

Negatīvie:

- kopīpašums;
 - Ēka ir arhitektūras piemineklis, atrodas apbūves aizsardzības zonā.
- 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 nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

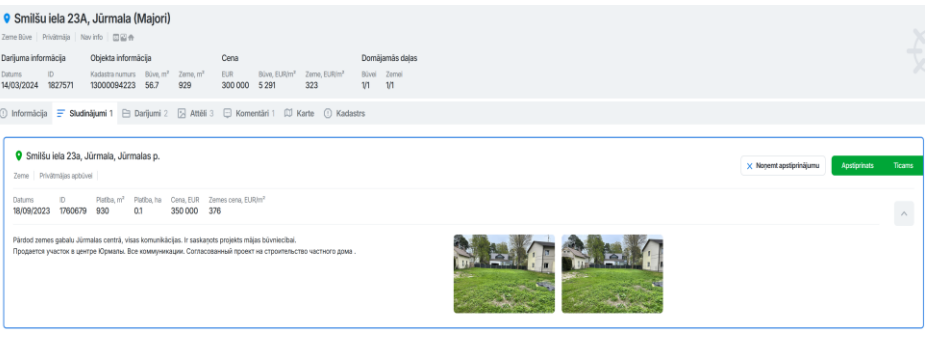
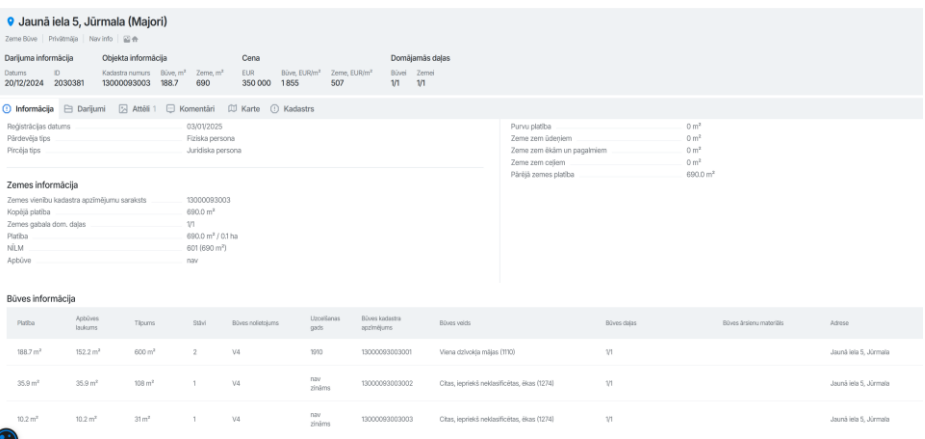
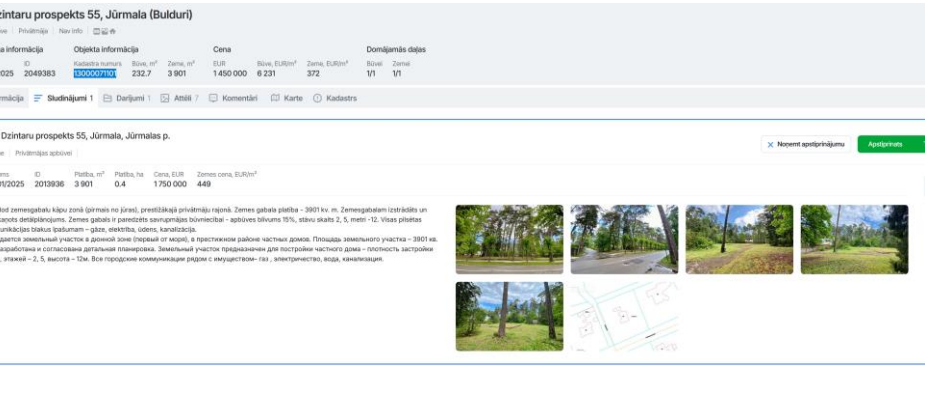
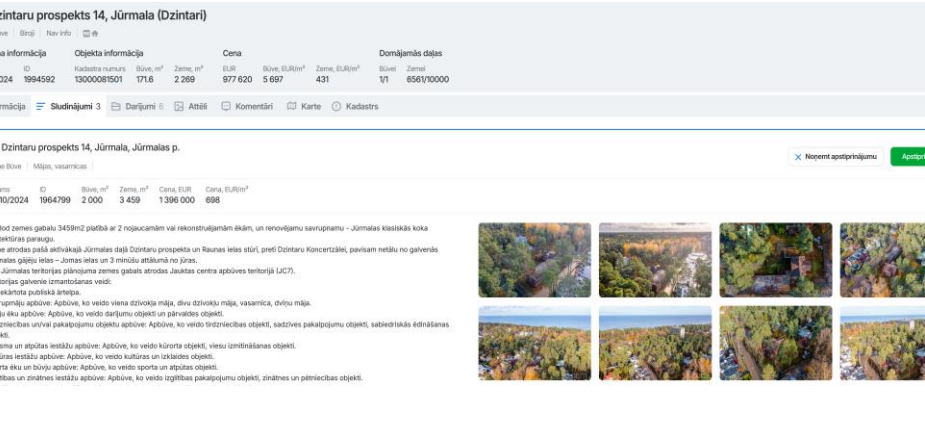
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Jūrmala, Smilšu iela 23A. Pārdotā platība-929m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 03.2024 par 300 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 2. Jūrmala, Jaunā iela 5. Kopējā platība-690m². Uz zemesgabala novietotas ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 12.2024 par 350 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 3. Jūrmala, Dzintaru pr.55. Kopējā platība-3901m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Darījums 01.2025 par 1450000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	
Īpašums 4. Jūrmala, Dzintaru pr.14. Kopējā platība-2269m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Uz zemesgabala novietotas ēkas sliktā tehniskā stāvoklī. Darījums 11.2024 par 977 620EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		300 000	350 000	1 450 000	977 620
Zemes gabala platība, m2	1 589	929	690	3 901	2 269
Viena kvadrātmetra cena, EUR		322,93	507,25	371,70	430,86
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums	darījums
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks/apstākļi		0%	0%	0%	0%
atrašanās vieta		L	5%	L	5%
jūras tuvums		V	0%	V	0%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas to tuvums		V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-3%	S	-10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-10%	S	-10%
uzlabojums/labiekārtojums		V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %		-8%	-15%	-5%	-7%
Kopējā piemaksa, EUR/m2		-25,83	-76,09	-18,58	-30,16
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	360,46	297,09	431,16	353,11	400,70
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	572 764				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	573 000				
1/2 d.d. matemātiskā vērtība, EUR	286500,00				

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos 40%	114 600EUR
--	-------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 009 2707, kas atrodas Jūrmalā, Jomas ielā 43, 2025. gada 17. jūnijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

171 900EUR (simts septiņdesmit viens tūkstotis deviņi 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.
- 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