

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Viestura iela 55
kadastra nr.1300 004 6713
Novērtējums





Nr. 2025/11/E602/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 682m² un uz tā stāvošas vienas dzīvojamās ēkas lit.1 ar kopējo platību 103.3m² un vienas palīgceltnes lit.2, kadastra nr.1300 004 6713, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 55, 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 – zemes gabala ar platību 682m² un uz tā stāvošas vienas dzīvojamās ēkas lit.1 ar kopējo platību 103.3m² un vienas palīgceltnes lit.2, kadastra nr.1300 004 6713, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 55, 2025. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

60 000EUR (sešdesmit tūkstoši 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. Atršanās 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	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 (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

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 682m ² un uz tā stāvoša vienas dzīvojamā ēka lit.1 ar kopējo platību 103.3m ² un viena palīgceltne lit.2, kadastra nr.1300 004 6713, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 55.																																				
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 26. novembris.																																				
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.																																				
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																																				
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																																				
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	60 000EUR (sešdesmit tūkstoši eiro).																																				
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Diāna Veidemane.																																				
Kadastra Nr.	1300 004 6713.																																				
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) ar platību 103.3m ² . Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) ar platību 29m ² .																																				
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 1300 004 6713) ar platību 682m ² .																																				
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Ir noteikti apgrūtinājumi saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Domes 1995. gada 14.decembra lēmumu Nr.1590 – dzīvojamai ēkai saglabāt apjoma vērtību. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0054</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0054</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.0682</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0055</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.0682</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0682</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312010102</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0090</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0049</td><td>ha</td></tr></table> /VZD dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0054	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0054	ha	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0682	ha	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0055	ha	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0682	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0682	ha	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0090	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0049	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																		
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0054	ha																																		
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0054	ha																																		
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0682	ha																																		
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0055	ha																																		
7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0682	ha																																		
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0682	ha																																		
7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0090	ha																																		
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0049	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 un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējās tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.																																				
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 26. novembris.																																				
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																																				

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals/palīgēka.



Zemesgabals/palīgēka.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Bulduri, Viestura ielā 55. Apkārtne atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas. Jūra atrodas ~1km attālumā, bet Lielupe ~250m attālumā. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafējnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~50m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 001) ar platību 103.3m ² .	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība VZD reģistrētā	103.3m ²
ārtelpas	0m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	nav reģistrēts veids
apkure	centralizēta (VZD dati))
stāvu skaits	1

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads – 1952.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir nosacīti apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī ar būtiskām apdares un konstrukciju nolietojuma pazīmēm, apdari veido koks. Ēka nav apdzīvota un visticamāk nav apdzīvojama bez kapitālā remonta veikšanas. Ir uzstādīti standarta tipa logi.

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

Plānojums VZD dati:

Telpu grupa 001

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	16.2	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	9.8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	20.5	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	3.3	-
5	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	3.8	-
6	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	9.3	-
7	Starptelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	1.5	-

Telpu grupa 002

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	10.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	12.5	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	6.5	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	6.0	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.0	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.6	-

Uz zemesgabala novietota palīgēka - Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6713 002) ar platību 29m², sliktā tehniskā stāvoklī, koka tipa.

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 1300 004 6713) ar platību 682m².

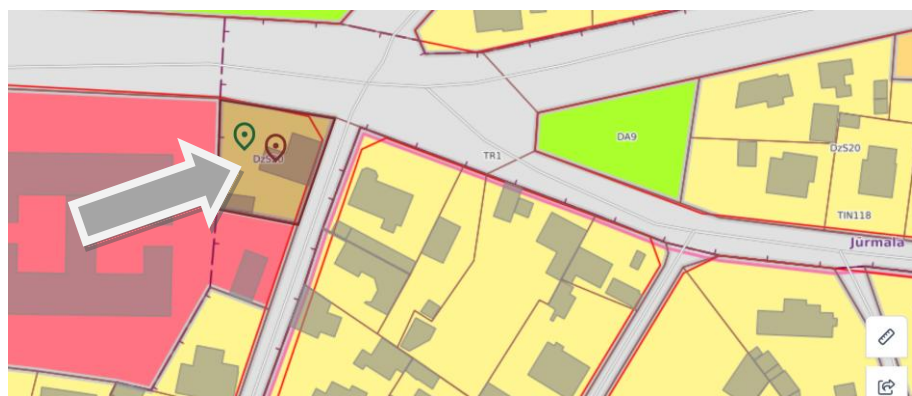
Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums – būtisks nav veikts.

Zemesgabala forma – trapece, reljefs-līdzens.



Kadastra dati.



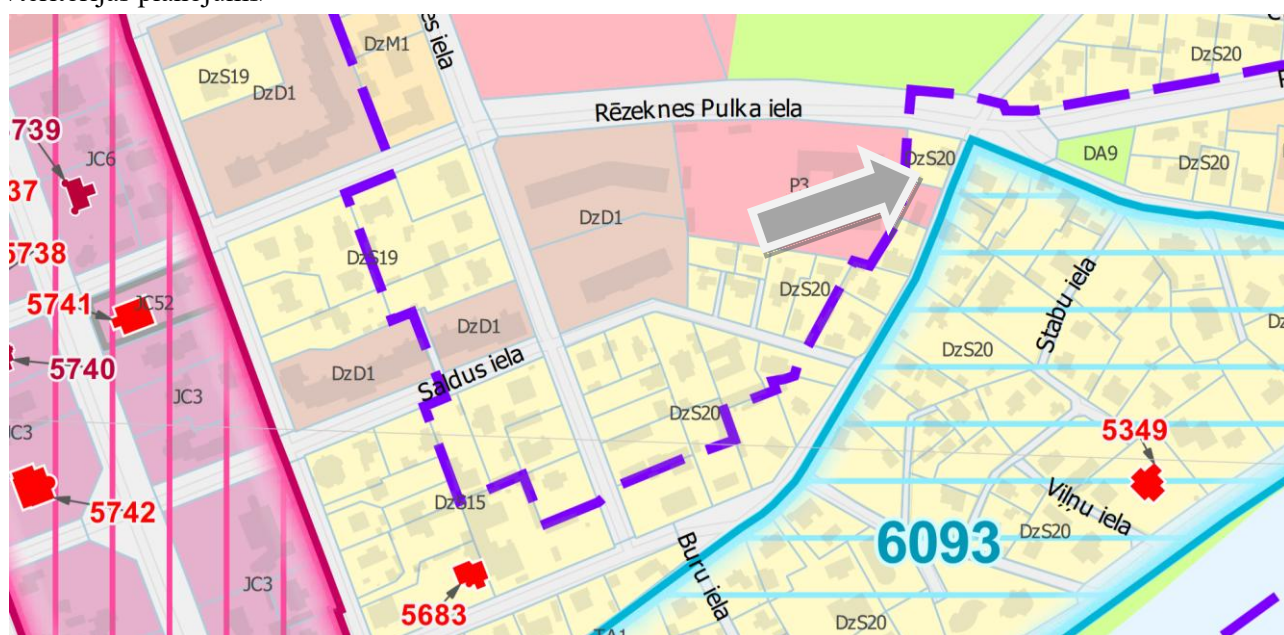
Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS20)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgāde un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Apgrūtinātās teritorijas

- Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – būku
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona

/teritorijas plānojums/



/kultūras piemineklis/

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 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 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 pēc kapitālā remonta veikšanas.**

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 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 tīlpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 422 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Victorijas iela 45, Jūrmala	D	29/09/2025	1936	1	96	978	175 000	1 832	178.94	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jāzminas iela 3, Jūrmala	D	29/09/2025	1964	1	22	0	8 740	394	0	0	Privātmāja	5/8
Zeme Būve	Muļžas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334.67	0	Pašizstrādā	4/25
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	26/09/2025	1973	2	46	113	93 500	2 048	830.37	0	Daudzdzīvokļu	424/12547
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	24/09/2025	1978	1	27	0	1 200	44	0	0	Garāžas	273/135805
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	37	90	75 000	2 048	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	57 800	1 196	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzintaru 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	1998	2	343	1 461	200 000	564	136.89	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Stolnieku prospektā 42, Jūrmala	D	12/09/2025	2022	3	123	142	228 000	1 849	1606.99	0	Viesnīcas	1032/22993
Zeme Būve	Zigfrīda Meierovica prospektā 11, Jūrmala	D	10/09/2025	2012	5	58	275	380 000	6 538	1380.51	0	Viesnīcas	2255/45876
Zeme Būve	Afrīda Kairāja iela 1, Jūrmala	D	11/09/2025	1962	1	67	1 463	73 000	1 096	48.90	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Katu iela 25A, Jūrmala	D	10/09/2025	2007	2	362	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	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	73/1675

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

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

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- jūras/upes tuvums;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis/nolietojuma pazīmes;
- pieņemtais iekšējais tehniskais stāvoklis;
- reģistrētie apgrūtinājumi (skat. galveno informāciju).

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

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	97000		140000		100000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	97000		140000		100000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	123,20		182,20		82,50	
Zemes gabala platība, m ²	479		1552		774	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	787,34		768,39		1212,12	
Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	10%	78,73	5%	38,42	0%	0,00
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	0%	0,00	0%	0,00	3%	36,36
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas lielums	3%	23,62	10%	76,84	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	3%	23,62	-10%	-76,84	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vairāku ēku apjoms	0%	0,00	10%	76,84	0%	0,00
apgrūtinājums	-5%	-39,37	-5%	-38,42	-5%	-60,61
Kopēja korekcija	11%	86,61	10%	76,84	-2%	-24,24
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	873,94		845,23		1187,88	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	969,02					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	103,3					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	682					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	100099					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	100000					

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 5%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	40 000EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 682m² un uz tā stāvošas vienas dzīvojamās ēkas lit.1 ar kopējo platību 103.3m² un vienas palīgceltņes lit.2, kadastra nr.1300 004 6713, kas atrodas Jūrmalā, Viestura ielā 55, 2025. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

60 000EUR (sešdesmit tūkstoši eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI