

82800/100000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Raiņa iela 21/23, Jūrmala; Raiņa iela 21/23 k-1, Jūrmala

Kadastra nr.1300 021 6408

Novērtējums.





Nr. 2024/11/E500/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4110m² un uz tā stāvošas 2 (divas) pamatceltnes un 3(trīs) palīgceltnes, kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 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 82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 2024. gada 12. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 200EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi 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 piespiedu.

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8. Apliecinājums.....	14

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

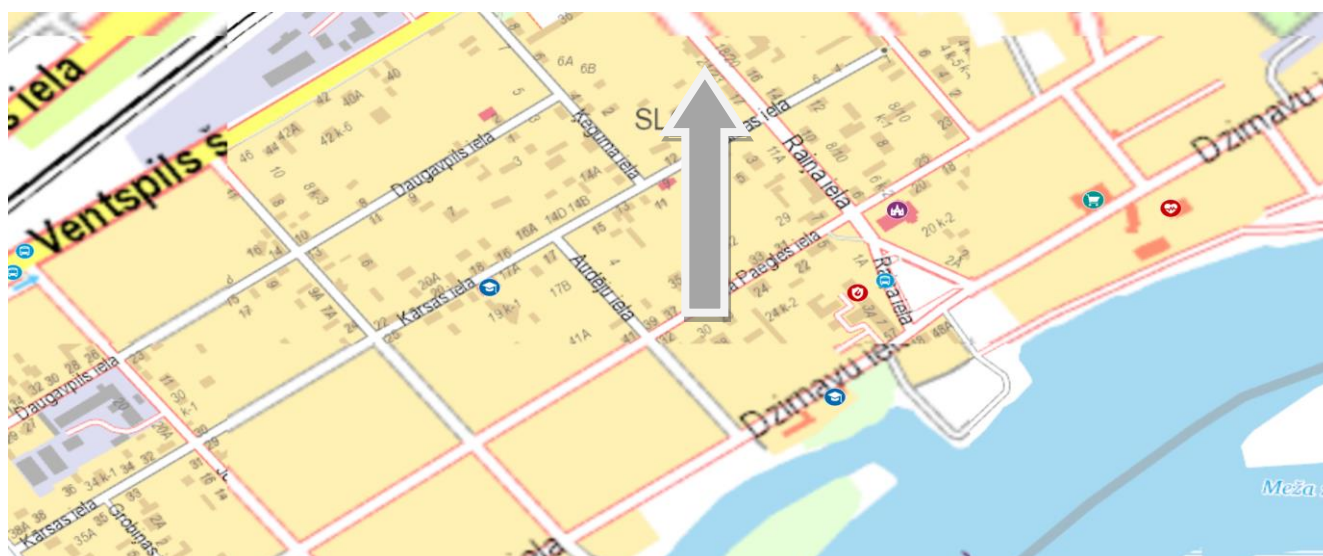
Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4110m ² un uz tā stāvošas 2 (divas) pamatceltnes un 3(trīs) palīgceltnes, kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala.														
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2024. gada 12. novembris.														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.														
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	19 200EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).														
Īpašumtiesības	<p>Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks:</p> <p>SIA "CrediNet", reģistrācijas numurs 40103735308, pieder 82800/100000 d.d.</p> <p>Zemesgrāmatas datos reģistrēta lietošanas kārtība, iepriekšējiem īpašniekiem (Anita Jezdovska), attiecīgi tiek pieņemts, ka lietošanas tiesības nav mainījušas un ir spēkā esošajam īpašniekam.</p>														
Lietošanas kārtība	<p>Izejot no 2019. gada 11. aprīļa pirkuma līguma:</p> <p>2. Pircējs apliecina, ka viņam ir zināms, saprotams un pieņemams tas, ka Nekustamā īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma II daļas 2.iedaļas 39.1.punktā ir ierakstīts: <i>Noteikta kopīpašnieku nekustamā īpašuma lietošanas kārtība. 1) Anitai Jezdovskai lietošanā – zemes gabals 3202 kv.m., kas līgumam klāt pieliktās skicēs apzīmēts ar burtu "E"</i>. Pircējs apliecina, ka šī lietošanas kārtība viņam ir zināma, pieņemama un saprotama. Pircējs apliecina, ka viņam ir zināms, ka Anita Jezdovska bija Nekustamā īpašuma īpašniece pirms to ieguva Pārdevējs.</p>  <p>Piezīmes: 1.Zemesgabala nodaļa vienība ar kadastra Nr. 1300 0216408 2.Zemesgabala INTRAM daļa valdība pēc M.Jezdovskas 3.Stabātkurums 4.Zemesgabala platība NAV saņemta ar 5.Šīs pilsētas Ērvaldi. 6.Zemesgabala kopplatība ir 4110 kv.m. 7.Īpašnieks: 8.Īpašuma daļa 9.Īpašuma daļa 10.Īpašuma daļa 11.Īpašuma daļa 12.Īpašuma daļa 13.Īpašuma daļa 14.Īpašuma daļa 15.Īpašuma daļa 16.Īpašuma daļa 17.Īpašuma daļa 18.Īpašuma daļa 19.Īpašuma daļa 20.Īpašuma daļa 21.Īpašuma daļa 22.Īpašuma daļa 23.Īpašuma daļa 24.Īpašuma daļa 25.Īpašuma daļa 26.Īpašuma daļa 27.Īpašuma daļa 28.Īpašuma daļa 29.Īpašuma daļa 30.Īpašuma daļa 31.Īpašuma daļa 32.Īpašuma daļa 33.Īpašuma daļa 34.Īpašuma daļa 35.Īpašuma daļa 36.Īpašuma daļa 37.Īpašuma daļa 38.Īpašuma daļa 39.Īpašuma daļa 40.Īpašuma daļa 41.Īpašuma daļa 42.Īpašuma daļa 43.Īpašuma daļa 44.Īpašuma daļa 45.Īpašuma daļa 46.Īpašuma daļa 47.Īpašuma daļa 48.Īpašuma daļa 49.Īpašuma daļa 50.Īpašuma daļa 51.Īpašuma daļa 52.Īpašuma daļa 53.Īpašuma daļa 54.Īpašuma daļa 55.Īpašuma daļa 56.Īpašuma daļa 57.Īpašuma daļa 58.Īpašuma daļa 59.Īpašuma daļa 60.Īpašuma daļa 61.Īpašuma daļa 62.Īpašuma daļa 63.Īpašuma daļa 64.Īpašuma daļa 65.Īpašuma daļa 66.Īpašuma daļa 67.Īpašuma daļa 68.Īpašuma daļa 69.Īpašuma daļa 70.Īpašuma daļa 71.Īpašuma daļa 72.Īpašuma daļa 73.Īpašuma daļa 74.Īpašuma daļa 75.Īpašuma daļa 76.Īpašuma daļa 77.Īpašuma daļa 78.Īpašuma daļa 79.Īpašuma daļa 80.Īpašuma daļa 81.Īpašuma daļa 82.Īpašuma daļa 83.Īpašuma daļa 84.Īpašuma daļa 85.Īpašuma daļa 86.Īpašuma daļa 87.Īpašuma daļa 88.Īpašuma daļa 89.Īpašuma daļa 90.Īpašuma daļa 91.Īpašuma daļa 92.Īpašuma daļa 93.Īpašuma daļa 94.Īpašuma daļa 95.Īpašuma daļa 96.Īpašuma daļa 97.Īpašuma daļa 98.Īpašuma daļa 99.Īpašuma daļa 100.Īpašuma daļa</p>														
Kadastra Nr.	1300 021 6408.														
Izpētes apjoms	<p>Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td> <td>0.00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td> <td>0.4110</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0002</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> <p>Kadastra dati/</p>			Apraksts	Platība	Mērv.	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.4110	ha	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha
Apraksts	Platība	Mērv.													
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-													
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.4110	ha													
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tiek pieņemts, ka lietošanā ir zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēts ar E.
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 12. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Pirkuma līgumi. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamās ēkas.



Fasāde.



Fasāde.



Pagalms.



Pagalms.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Sloka. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un Lielupe. Tuvumā ir atsevišķi veikali, kafējnīcas, skola un citi infrastruktūras objekti. Attālums līdz upei ~200m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Ēka: (kadastra apz.1300 021 6408 001)	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1900.g.)
Stāvu skaits ēkā	2
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	30%
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nav zināms
Dzīvokļu skaits	7
Telpu grupu skaits	9

Ēka: (kadastra apz.1300 021 6408 002)	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1900.g.)
	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Stāvu skaits ēkā	2
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	55%
Ēkas kopējā platība	263.2m ²
Dzīvokļu skaits	5
Telpu grupu skaits	6
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņēmums)

Šķūnis (kadastra apz.1300 021 6408 003) ar platību 106.1m², Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.2.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz.1300 021 6408) ar platību 4110m².

Zemes gabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta

Apgrūtinājums

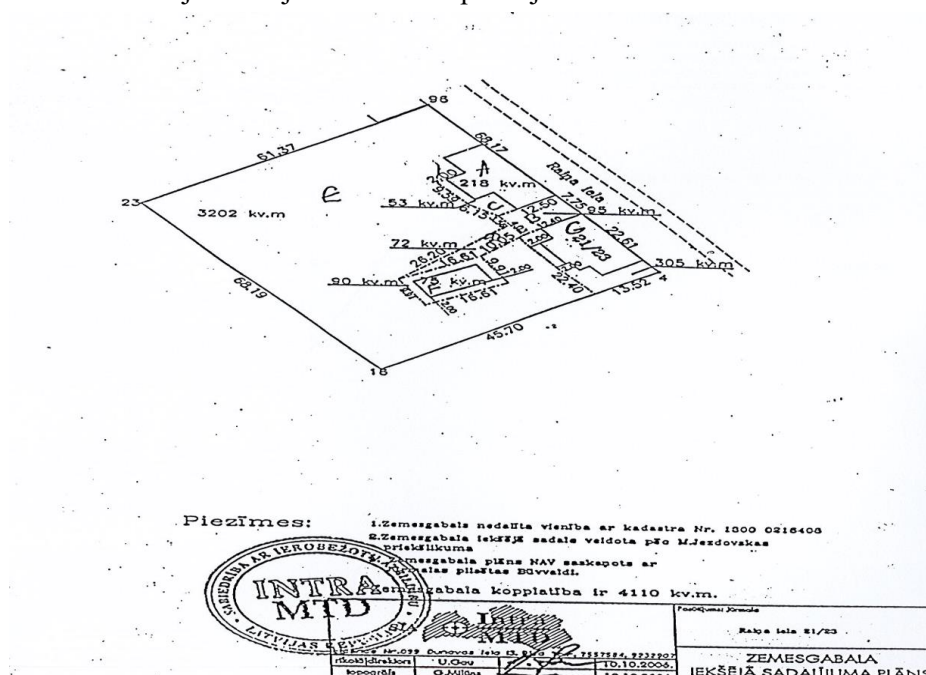
Apraksts	Platība	Mērv.
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.4110	ha
ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha

Izvietojuma kartes:

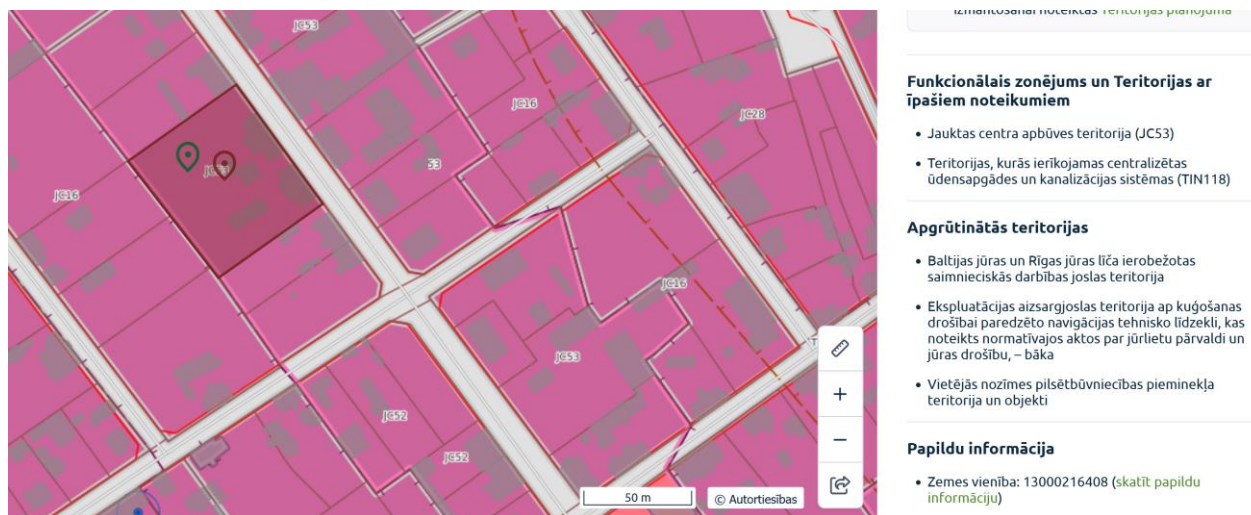


Lietošanā zemes gabals 3202 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktās skicēs Nr.1 un Nr.2 apzīmēts ar burtu "E".

Koplietošanā zemes gabals 305 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktā skicē apzīmēts ar burtu "G", uz kura izvietota dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu Nr.1300 021 6408 002.



/pirkuma līguma dati/



www.geolattvija.lv

4.5.52. Jauktas centra apbūves teritorija (JC53)

4.5.52.1. Pamatinformācija

2027. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.52.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

2028. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

2029. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

2030. 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, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

2031. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

2032. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

2033. Sporta būvju apbūve (12005).

2034. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

2035. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

2036. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

2037. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

2038. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.52.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.52.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
2039.	1200 m ²	25	līdz 65	līdz 12	līdz 3 ²²⁵	45 ²²⁶

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

²²⁶ savrupmājām 50%

4.5.52.5. Citi noteikumi

Nenosaka

/apbūves noteikumi/

Nekustamā īpašuma, Raiņa iela 21/23, Jūrmala; Raiņa iela 21/23 k-1, Jūrmala, novērtējums

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 nesaisītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

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, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **kopīpašuma daļa (lietošanā zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēts ar “E”)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Melluži ir vērojami krasi kontrasti dzīvojamās apbūves kvalitātes ziņā. Liela daļa savrupmāju un mazdzīvokļu dzīvojamo ēku ir arhitektūras pieminekļi, kas celti ~100 gadi atpakaļ un pārsvarā no koka, ir vērojama arī veco ēku kvalitatīva rekonstrukcija. Attiecībā uz kapitāli restaurētām un jaunām ēkām ar labiekārtotu teritoriju un ideālu atrašanās vietu ir sastopami darījumi, kas neraksturo tirgus vērtību, bet vairāk ir balstīti uz potenciālā pircēja izjūtām. Šādi darījumi notiek par cenu, kas var būtiski pārsniegt tirgus vērtību. Jūrmala ir pretstatu pilsēta – tajā ir gan lepnu villu rajoni Lielupē, Bulduros, Dzintaros un Dubultos, gan tipiskās padomju daudzstāvu apbūves Kauguros un Slokā. Jūrmalā ir ne tikai dārgākie zemesgabali, bet arī lepnākās ēkas, no kurām lielākā daļa ir rekonstruētas un labiekārtotas. Pateicoties Jūrmalas pilsētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem.

Jūrmalas daļā Sloka uz vērtēšanas dienu pēc portāla www.ss.com datiem tiek piedāvāti 12 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 7-38EUR/m². Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu māju. Nekustamo īpašumu tirgus Slokā nav aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu un dzīvokļu tirdzniecība.

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

Zeme	Jūrmala	D	21/06/2024	310	310	6 500	21	Satikmes infrastruktūrai	1/1		
Zeme	Stāves iela 2, Jūrmala	D	18/06/2024	28	28	275	10	Satikmes infrastruktūrai	192/36541		
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	18/06/2024	10	10	103	10	Satikmes infrastruktūrai	192/36541		
Zeme	Baltās kāpas iela 11, Jūrmala	D	13/06/2024	640	640	10 000	16	Priemūmājam	640/4293		
Zeme	Bāčiemis 0112, Jūrmala	D	13/06/2024	375	375	500	1	Lauksaimniecībai	3749/3779320		
Zeme	Jūrmala	D	13/06/2024	377	377	367	1	Lauksaimniecībai	377/4894		
Zeme	Kļū iela 5, Jūrmala	D	12/06/2024	857	857	5 000	6	Dzīvokļu mājām	1/2		
Zeme	Bāčiemis 0112, Jūrmala	D	12/06/2024	955	955	6 000	6	Lauksaimniecībai	1909/755864		
Zeme	Krauklāja iela 9, Jūrmala	D	10/06/2024	1 200	1 200	19 200	16	Priemūmājam	1/1		
Zeme	Talnas iela 28, Jūrmala	D	10/06/2024	3 114	3 114	24 800	8	Cits	1/1		
Zeme	Skolas iela 42, Jūrmala	D	06/06/2024	26	26	692	25	Dzīvokļu mājām	2274/3137700		
Zeme	Ģertrūdes prospektā 6, Jūrmala	D	05/06/2024	1 389	1 389	95 000	68	Priemūmājam	1/1		
Zeme	Bāčiemis 0112, Jūrmala	D	03/06/2024	401	401	4 000	10	Lauksaimniecībai	8027/7558640		
Zeme Būve	Brāuciena iela 11, Jūrmala	D	28/06/2024	2006	2	335	1 839	325 000	670	Priemūmājam	1/1
Zeme Būve	Ventpils ielā 23, Jūrmala	D	21/06/2024	1968	1	61	3 349	131 000	2 148	Priemūmājam	1/1
Zeme Būve	Pārstas iela 3, Jūrmala	D	21/06/2024	1958	1	47	1 347	50 000	1 066	Priemūmājam	1/1
Būve	Mīrasaga iela 13 k-6, Jūrmala	D	20/06/2024	1978	1	20	0	6 000	306	Garāžas	190/72127
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	Priemūmājam	1/1
Zeme Būve	Kemeru iela 60, Jūrmala	D	13/06/2024	2021	2	53	227	164 000	3 070	Daudzstāvošai	1/14
Būve	Baltās kāpas iela 11 k-2, Jūrmala	D	13/06/2024	1968	1	74	0	90 000	1 224	Priemūmājam	1/1
Zeme Būve	Rīgas iela 47, Jūrmala	D	12/06/2024	2022	3	84	106	200 000	2 382	Daudzstāvošai	2/65
Būve	Nometņu iela 24A k-8, Jūrmala	D	12/06/2024	1978	1	20	0	1 000	50	Garāžas	199/135805
Zeme Būve	Zigfrīda Meteorovica prospektā 11 k-4, Jūrmala	D	12/06/2024	2012	5	5	22	12 000	2 694	Viesnīcas	15/3823
Zeme Būve	Liepājas iela 3, Jūrmala	D	12/06/2024	1963	2	82	1 022	55 000	673	Priemūmājam	1/1

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

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- infrastruktūra;
- lietošanā laba zemesgabala daļa;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- izvietojums.

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:

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

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

Izmaksu pieēja

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.

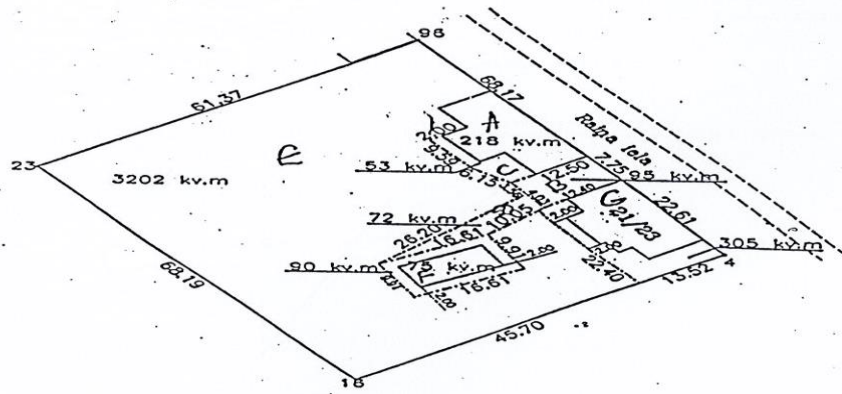
Izmaksu pieēja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais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

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieēja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieēja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Lietošanā zemes gabals 3202 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktās skicēs Nr.1 un Nr.2 apzīmēts ar burtu "E".



Piezīmes:

- Zemesgabals nodalīts vienība ar kadastra Nr. 1800 0218408
- Zemesgabala Iekšējā sadale veidota pŅo M.Jezdovskas priekšlikuma
- Zemesgabala plāns NAV saņemots ar zemes gabala kopplatība ir 4110 kv.m.

INTRA MĪD

Projekta Nr. 029	Raiņa iela 13, Rīga	10.10.2004.
rtoklīdirektors	U.Gou	10.10.2004.
topogrāfs	O.Jūliņa	10.10.2004.

10.10.2004.

Raiņa iela 21/23

ZEMESGABALA IEKŠĒJĀ SADALĪJUMA PLĀNS

Īpašums 1. Jūrmala, Slimnīcas iela 4.

Kopējā platība-914m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 11.2023 par 15000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Slimnīcas iela 4, Jūrmala

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemeļ
30/11/2023	1753678	13000218803	914	0.1	15 000	16	1/1

Informācija | Studinājumi | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija		Zemes informācija	
ID	1753678	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000218803
Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	914.0 m ²
Darījuma datums	30/11/2023	Zemes gabala dom. daļas	1/1
Reģistrācijas datums	11/12/2023	Platība	914.0 m ² / 0.1 ha
Pārdevēja tips	Juridiska persona	NĪLM	601 (914 m ²)
Pircēja tips	Fiziska persona	Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem	
Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	914.0 m ²

Īpašums 2. Jūrmala, Raiņa iela 30.

Kopējā platība-1569m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 01.2024 par 28 461EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Raiņa iela 30, Jūrmala

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemeļ
30/01/2024	1807476	13000218501	1568	0.2	28 461	18	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija		Zemes informācija	
ID	1807476	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000218501
Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	1568.0 m ²
Darījuma datums	30/01/2024	Zemes gabala dom. daļas	1/1
Reģistrācijas datums	14/02/2024	Platība	1568.0 m ² / 0.2 ha
Pārdevēja tips	Cits	NĪLM	601 (1568 m ²)
Pircēja tips	Juridiska persona	Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem	
Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	1568.0 m ²

Īpašums 3. Jūrmala, Dzirnavu iela 97.

Kopējā platība-1624m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 04.2023 par 20 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Dzirnavu iela 97, Jūrmala

Zeme | Privātmājām | Pārējās zemes platības

Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zemeļ
25/04/2023	1604844	13000219108	1624	0.2	20 000	12	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Darījuma informācija		Zemes informācija	
ID	1604844	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000219108
Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	1624.0 m ²
Darījuma datums	25/04/2023	Zemes gabala dom. daļas	1/1
Reģistrācijas datums	02/05/2023	Platība	1624.0 m ² / 0.2 ha
Pārdevēja tips	Fiziska persona	NĪLM	601 (1624 m ²)
Pircēja tips	Fiziska persona	Apbūve	nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem	
Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mežu zeme	0 m ²
Krūmāju platība	0 m ²
Purvu platība	0 m ²
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²
Zeme zem ēkām un pagalmiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	1624.0 m ²

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		15 000	28 461	20 000			
Zemes gabala platība, m2	3 202	914	1 569	1 624			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		16,41	18,14	12,32			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		S	-5%	S	-5%	S	-5%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
apbūves iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-15%	S	-10%	S	-10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
cits		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums)		S	-20%	S	-20%	S	-20%
Kopējā piemaksa, %			-40%		-35%		-35%
Kopējā piemaksa, EUR/m2			-6,56		-6,35		-4,31
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	9,88		9,85		11,79		8,00
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		31 638					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		32 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 25%**;

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 40%	12 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **82800/100000** domājamās daļas no nekustamā īpašuma – **kadastra nr. 1300 021 6408**, kas atrodas **Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 2024. gada 12. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

19 200EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanās, 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