

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Bišu iela 10
Kadastra nr.1300 026 5502
Novērtējums





Nr. 2025/10/E556/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemesgabala (kadastra apz.1300 026 5502) ar platību 2709m² un uz tā stāvošas nedzīvojamās ēkas -kluba (kadastra apzīmējums 1300 026 5502 004), kadastra nr.1300 026 5502, kas atrodas **Jūrmala, Bišu ielā 10**, 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 – kadastra nr.1300 026 5502, kas atrodas Jūrmala, Bišu ielā 10, 2025. gada 23. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 000 EUR (divdesmit viens tūkstotis 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. 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.....	8
4.1. Atrašanās vietas raksturojums	8
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	8
4.2.1. Zemesgabala raksturojums	8
4.2.2. Apbūves raksturojums.....	10
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	10
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	10
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	10
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	11
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	11
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	12
5.6. Vērtēšanas pieejas	12
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	13
6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja	13
7. Rezultātu paziņošana.....	16
8. Apliecinājums.....	16

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

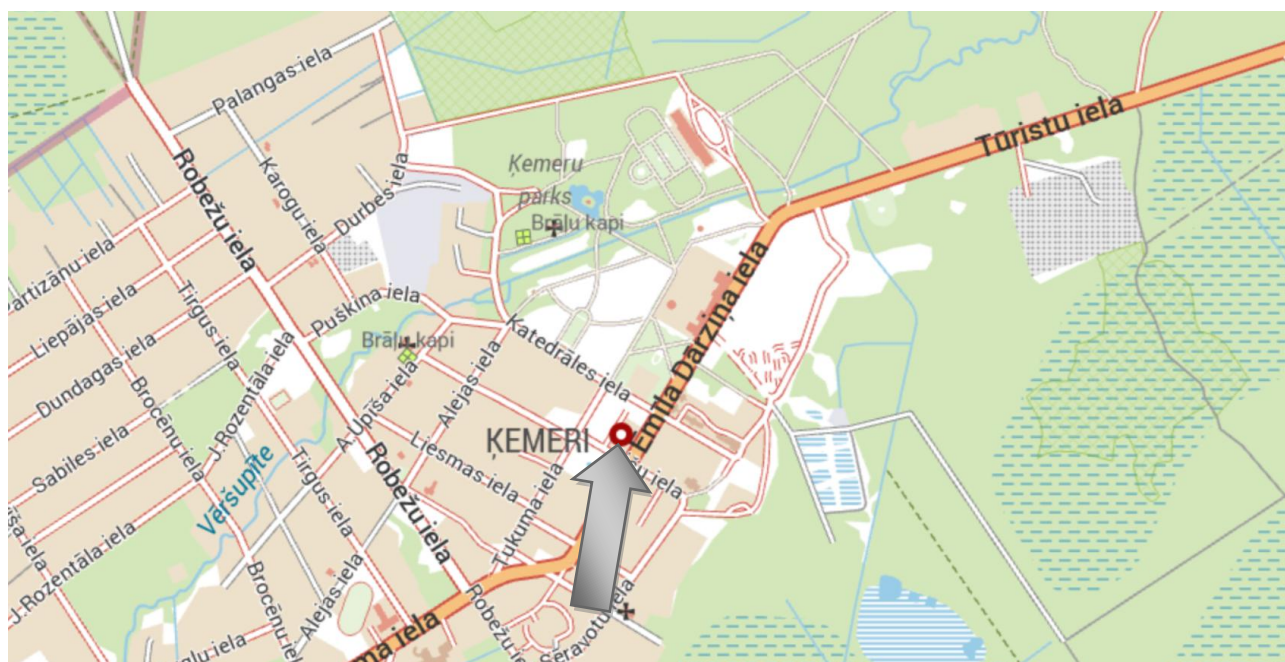
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemesgabals (kadastra apz.1300 026 5502) ar platību 2709m ² un uz tā stāvoša nedzīvojamā ēka -klubs (kadastra apzīmējums 1300 026 5502 004), kadastra nr.1300 026 5502, kas atrodas Jūrmala, Bišu ielā 10.																		
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 23. oktobris.																		
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.																		
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																		
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																		
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	21 000 EUR (divdesmit viens tūkstotis eiro).																		
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA "TASSMA", reģistrācijas numurs 40103401578.																		
Kadastra Nr.	1300 026 5502.																		
Apbūve	Nedzīvojamā ēka - klubs (kadastra apzīmējums 1300 026 5502 004) ar kopējo platību 974.5m ² .																		
Zemesgabala platība	Zemesgabals (kadastra apz.1300 026 5502) ar platību 2709m ² .																		
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Atzīme: Noteikt, ka zemesgabals Jūrmalā, Bišu ielā 10 atrodas Ķemeru nacionālā parka neitrālās zonas teritorijā. 2709m². /Zemesgrāmatas dati/ <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.2709</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7313020600</td><td>nacionālā parka neitrālās zonas teritorija</td><td>0.2709</td><td>ha</td></tr> <tr> <td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0011</td><td>ha</td></tr> </tbody> </table> /kadastra dati/			Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.2709	ha	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.2709	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																
7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.2709	ha																
7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.2709	ha																
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	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. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, bojātos konstruktīvos elementus, jumti, ēka ir bīstama apkārtējai videi un būtu jānorobežo, uzskatām, ka ēka ir nojauicama. Ēkas rekonstrukcija mūsu skatījumā būtu dārgāka, kā jaunas ēkas izbūve, tehniskie atzinumi un rekonstrukcijas tipa projekti netika piestādīti.																		
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 23. oktobris.																		
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas apliecība/izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																		

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Zemesgabals/būve.



Zemesgabals.



Būve.



Būve.



Būve.



Būve.



Iekštelpas.



Būve.



Būve.



Būve.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Būve.



Būve.



Būve.



Būve.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Atrodas Jūrmalas daļā Ķemeri, Bišu ielā 10. Apkārti veido jaukta tipa dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir novietoti atsevišķi veikali un citi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

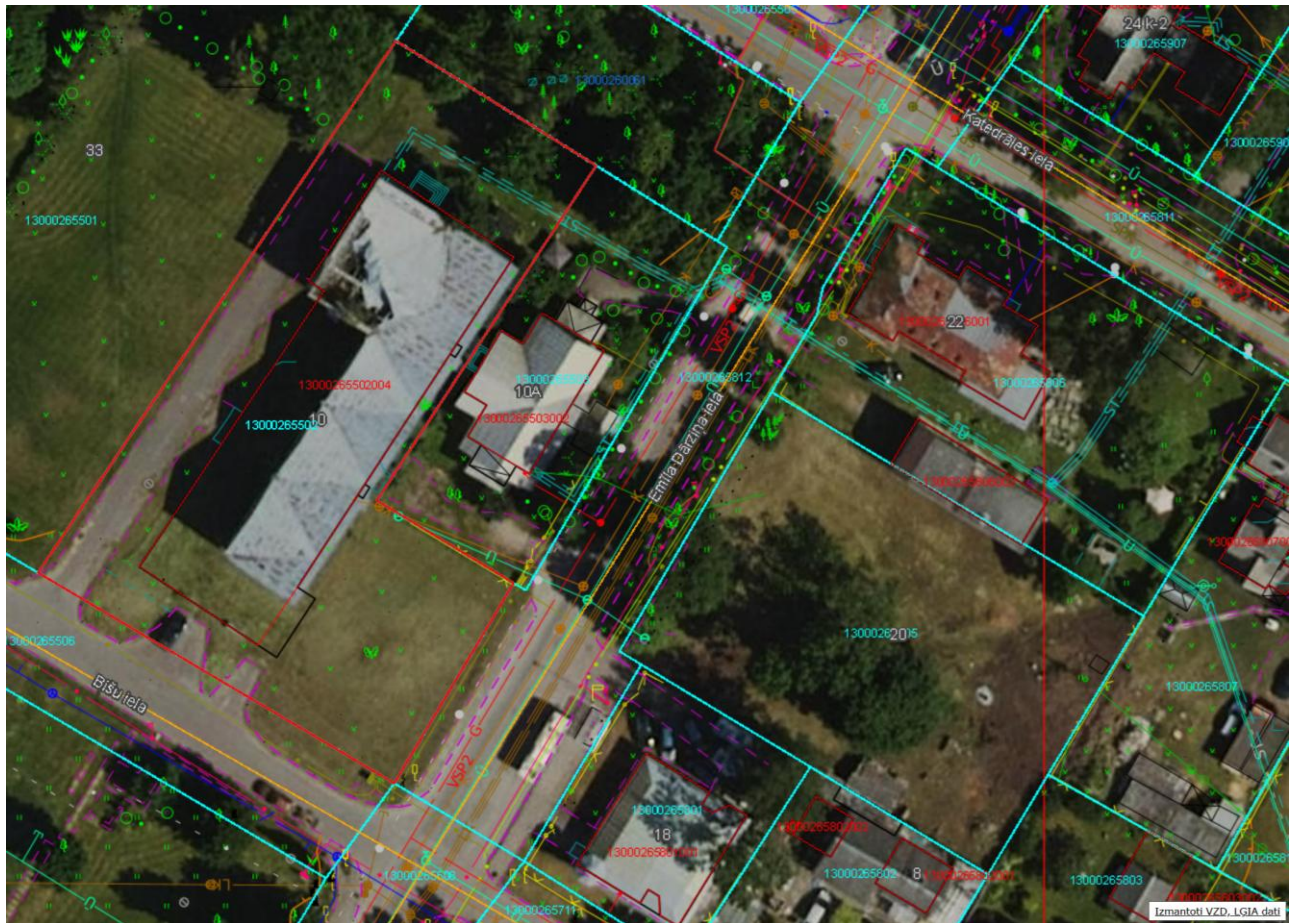
Zemesgabals (kadastra apz. 1300 026 5502) ar platību 2709m².

Reljefs-līdzens, kontūra-daudzstūris.

Labiekārtojums: daļēji asfaltēts un zālājs.

Komunikācijas – tika konstatēta elektrības kaste.

Izvietojuma kartes:





4.4.57. Publiskās apbūves teritorija (P61)

4.4.57.1. Pamatinformācija

1192. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.57.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1193. Biroju ēku apbūve (12001).

1194. 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.

1195. 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.

1196. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjuntas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1197. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiastāde (vannu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins).

1198. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

1199. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

1200. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.4.57.3. Teritorijas papildizmantotā veidi

1201. Rindu māju apbūve (11005).

1202. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.4.57.4. 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 (%)
1203.	800 m ²	30	līdz 105	līdz 15	līdz 4 ¹²⁵	40

¹²⁵ 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības

4.4.57.5. Citi noteikumi

1204. Papildizmantotā veidam/-iem maksimālais īpatsvars ir 49% no kopējās ēkas/ēku stāvu platības vienā zemes vienībā.

/Jūrmalas teritorijas un apbūves noteikumi/

- 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.

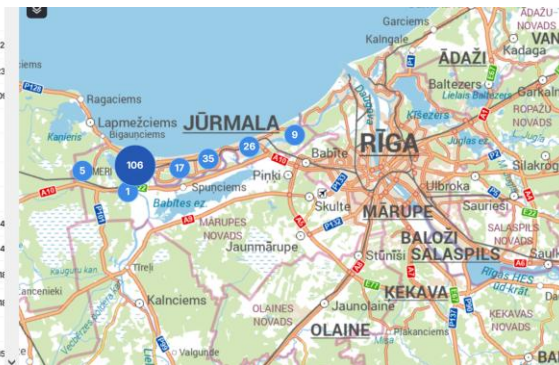
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabals (Publiskās apbūves teritorijā P61) pēc esošās apbūves nojaukšanas.**

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 lepmu 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.

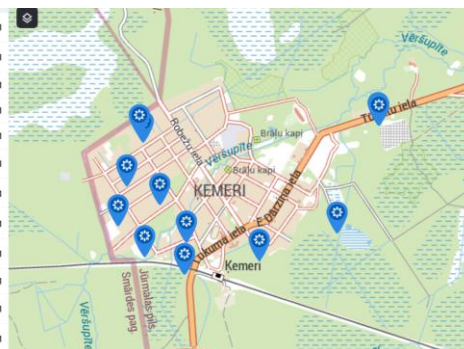
Jūrmalas daļā Ķemeri zemesgabalu cenas svārstās no 8-33EUR/m². Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu, kā arī atrašanās vieta, apbūves iespējas, komunikācijas un citi faktori. Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 238 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Skolas iela 53, Jūrmala	D	18/03/2025	375	375	17 500	47	46,63	0	Saīkstmes infrastruktūra	
Zeme	Sabiedrības iela 22, Jūrmala	D	18/03/2025	56	56	4 500	80	79,99	0	Saīkstmes infrastruktūra	2
Zeme	Dubultu prospektā 10, Jūrmala	D	13/03/2025	71	71	1 500	21	21,53	0	Dzīvokļu mājām	4223
Zeme	Skolas iela 29, Jūrmala	D	12/03/2025	88	88	2 300	26	26,20	0	Dzīvokļu mājām	6106
Zeme	Estu iela 9A, Jūrmala	D	11/03/2025	1 004	1 004	30 000	30	29,88	0	Privātmājām	
Zeme	Ventpils šoseja 65A, Jūrmala	D	11/03/2025	3 600	3 600	24 752	7	6,88	0	Rabotāņiem	
Zeme	Ventpils šoseja 45B, Jūrmala	D	07/03/2025	300	300	300	1	1,00	0	Cits	
Zeme	Jomas iela 15, Jūrmala	D	07/03/2025	9	9	1 000	106	105,71	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025	303	303	4 050	13	13,39	0	Privātmājām	4
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025	303	303	4 050	13	13,39	0	Privātmājām	4
Zeme	Stātes iela 2, Jūrmala	D	05/03/2025	27	27	406	15	15,00	0	Saīkstmes infrastruktūra	15
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	05/03/2025	10	10	153	15	15,00	0	Saīkstmes infrastruktūra	15
Zeme	Mellužu prospektā 19, Jūrmala	D	05/03/2025	161	161	2 300	14	14,26	0	Dzīvokļu mājām	15
Zeme	Tirgoņu iela 23, Jūrmala	D	04/03/2025	600	600	12 000	20	20,00	0	Rabotāņiem	15



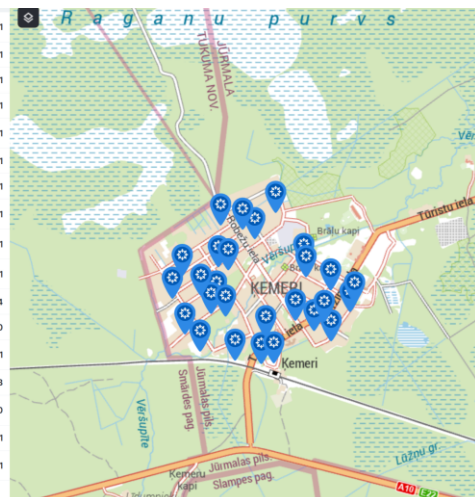
Pēdējo 2 gadu laikā Jūrmalas daļā Ķemeri ir veikti 12 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Vilhelma Purvīša iela 11A, Jūrmala	D	10/09/2025	1 375	1 375	23 000	17	16,73	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Ziedona iela 1, Jūrmala	D	04/09/2025	2 499	2 499	16 264	7	6,51	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Vilhelma Purvīša iela 31A, Jūrmala	D	07/08/2025	3 620	3 620	15 000	4	4,14	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Sabiedrības iela 7, Jūrmala	D	23/07/2025	1 196	1 196	11 800	10	9,87	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Brocinu iela 7, Jūrmala	D	11/04/2025	1 626	1 626	22 000	14	13,53	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Partiānu iela 12B, Jūrmala	D	12/11/2024	1 300	1 300	9 600	7	7,38	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Tūristu iela 11A, Jūrmala	D	01/10/2024	1 256	1 256	35 000	28	27,87	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Tūristu iela 11, Jūrmala	D	01/10/2024	1 000	1 000	10 000	10	10,00	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Partiānu iela 12C, Jūrmala	D	27/08/2024	1 226	1 226	6 675	5	5,44	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Jūrmala	D	26/06/2024	862	862	617	1	0,72	0	Cits	1/1
Zeme	Liepājas iela 10A, Jūrmala	D	05/04/2024	1 163	1 163	35 000	30	30,09	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Sērānu iela 18, Jūrmala	D	28/02/2024	1 045	1 045	15 678	15	15,00	0	Dzīvokļu mājām	1/1



Pēdējo 2 gadu laikā Jūrmalas daļā Ķemeri ir veikti 29 darījumi ar būvēm:

Zeme Būve	Vilhelma Purviša iela 8, Jūrmala	D	16/08/2025	2004	2	204	1268	98 000	481	7729	0	Privātmāja	1/1
Būve	Sabiles iela 6, Jūrmala	D	29/08/2025	1964	1	80	0	160 000	1 995	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Sabiles iela 6, Jūrmala	D	29/08/2025	1964	1	80	1 196	10 000	125	8,36	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Tukuma iela 4, Jūrmala	D	18/08/2025	1925	1	51	911	40 000	791	43,91	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Karogu iela 6, Jūrmala	D	03/08/2025	1910	1	138	2 147	49 000	356	22,82	0	Daudzdzīvokļu	1/1
Zeme Būve	Alekses iela 6, Jūrmala	D	08/07/2025	1930	2	213	2 324	25 000	117	10,76	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vilhelma Purviša iela 11, Jūrmala	D	03/06/2025	1930	2	136	1 532	68 000	499	44,39	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Tukuma iela 19, Jūrmala	D	12/05/2025	1900	2	639	1 848	65 000	102	35,17	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pūres iela 13, Jūrmala	D	07/04/2025	1971	2	124	1 207	85 000	684	70,42	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Tukuma iela 30, Jūrmala	D	29/01/2025	1936	2	557	2 459	125 000	224	50,83	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Augļu iela 3, Jūrmala	D	27/12/2024	1957	1	25	308	5 674	230	18,45	0	Privātmāja	1/4
Zeme Būve	Tukuma iela 5, Jūrmala	D	19/12/2024	1930	2	207	1 644	20 000	97	12,17	0	Privātmāja	291/500
Zeme Būve	Partižu iela 11, Jūrmala	D	12/12/2024		1	81	971	55 000	663	56,64	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Durbes iela 27, Jūrmala	D	11/12/2024	1925	2	84	1 581	20 000	239	12,65	0	Daudzdzīvokļu	1/3
Zeme Būve	Bišu iela 4, Jūrmala	D	13/11/2024	1934	2	115	995	70 000	611	70,35	0	Privātmāja	1063/2000
Zeme Būve	Sēravču iela 5, Jūrmala	D	25/10/2024	1985	1	156	1 542	20 557	132	13,33	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Jāņa Rozentāla iela 3, Jūrmala	D	24/10/2024	1962	1	89	1 218	115 000	1 282	94,42	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Vilhelma Purviša iela 23, Jūrmala	D	09/10/2024	1980	2	142	1 629	150 000	1 057	92,08	0	Privātmāja	



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- novietojums Ķemeru centrālajā daļā;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- ierobežots pircēju loks;
- ēkas tehniskais stāvoklis.

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

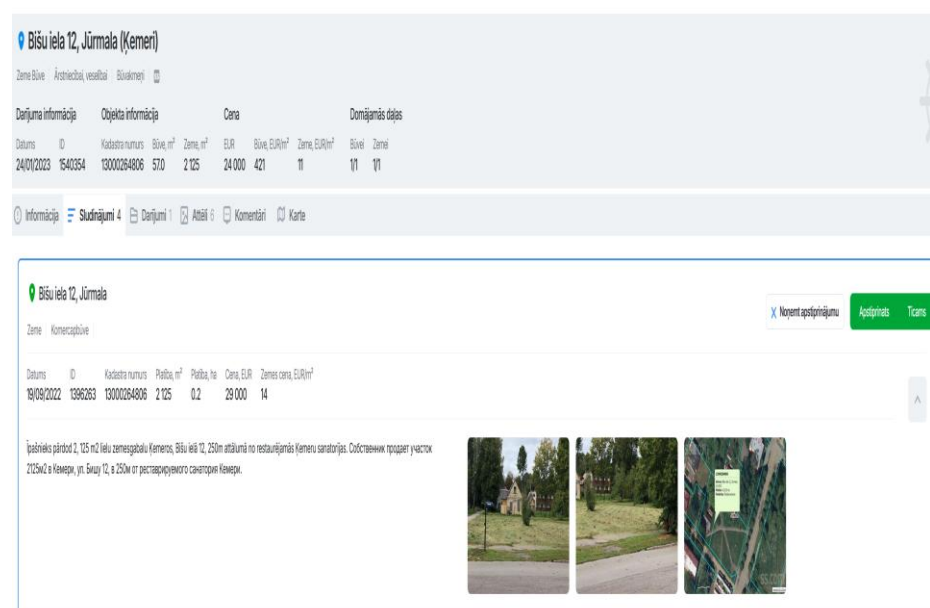
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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 izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja. Apbūves nojaukšanas izmaksas netiek rēķinātās, jo tiek pieņemts, ka potenciāli konstruktīvos elementus var izmantot nākotnes apbūves projektam.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja

Īpašums 1. Jūrmala, Bišu iela 12. Kopējā platība-2125m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms. Jauktas centra apbūves teritorija (JC27) Uz zemesgabala novietota būve sliktā tehniskā stāvoklī. Darījums 01.2023 par 24 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv	 Bišu iela 12, Jūrmala (Kemer) Zeme Būve Ārējais veids Būvniecība <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastrāla numurs</th> <th>Būve, m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>EUR</th> <th>Būve, EUR/m²</th> <th>Zeme, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>24/01/2023</td> <td>1540354</td> <td>13000284806</td> <td>570</td> <td>2 125</td> <td>24 000</td> <td>421</td> <td>11</td> </tr> </tbody> </table> Informācija Studijumi 4 Darījumi 1 Atbild 6 Komentāri Karte Bišu iela 12, Jūrmala Zeme Komercapbūve <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastrāla numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Zemes cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>19/09/2022</td> <td>1386263</td> <td>13000284806</td> <td>2 125</td> <td>0.2</td> <td>29 000</td> <td>14</td> </tr> </tbody> </table> Īpašnieka pārdod 2, 125 m² lielu zemesgabalu Kemerā, Bišu ielā 12, 250m attālumā no restaurējamās Kemeru sanatorijas. Собственный продавец участок 2125м² в Кемери, ул. Бишу 12, в 250м от реставрируемого санатория Кемери. Three photographs showing the property: a street view, a view of the building, and a map view.	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadastrāla numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	24/01/2023	1540354	13000284806	570	2 125	24 000	421	11	Datums	ID	Kadastrāla numurs	Platība, m²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m²	19/09/2022	1386263	13000284806	2 125	0.2	29 000	14
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums																																	
Datums	ID	Kadastrāla numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²																																
24/01/2023	1540354	13000284806	570	2 125	24 000	421	11																																
Datums	ID	Kadastrāla numurs	Platība, m²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m²																																	
19/09/2022	1386263	13000284806	2 125	0.2	29 000	14																																	

Īpašums 2. Jūrmala,
Sēravotu iela 5.

Kopējā platība-1542m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

Jauktas centra apbūves
teritorija (JC36)

Uz zemesgabala novietota būve sliktā tehniskā stāvoklī.

Darījums 10.2024 par
20 557EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Sēravotu iela 5, Jūrmala (Kemerī)

Zeme Būve

Cits

Kieģelis

Darījuma informācija

Datums

ID

25/10/2024

201178

Objekta informācija

Kadastrā numurs

Būve, m²

13000286303

156.3

Zeme, m²

1542

Cena

EUR

Būve, EUR/m²

20 557

132

Zeme, EUR/m²

13

Domājams datums

Būve

Zeme

Y1

Y1

Informācija

Darījums

Atnāš

Komentāri

Karte

Darījuma informācija

ID

201178

Darījuma tips

Pārdošana

Darījuma datums

25/10/2024

Reģistrācijas datums

09/12/2024

Pārdevēja tips

Cits

Pircēja tips

Fiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastrā apzīmējums saraksts

13000286303

Kopējā platība

1542.0 m²

Zemes gabala dom. daļas

Y1

Platība

1542.0 m² / 0.2 ha

NĒM

801 (1542 m²)

Apbūve

nav

Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemiņu veidiem

Lauksaimniecības zeme

0 m²

Māja zeme

0 m²

Komūnālā platība

0 m²

Purva platība

0 m²

Zeme zem līderiem

0 m²

Zeme zem būvām un pagālniem

1542.0 m²

Zeme zem ceļiem

0 m²

Pārējā zemes platība

0 m²

Būves informācija

Platība

156.3 m²

Atbilstams laukums

156.3 m²

Tipums

0 m²

Sāvi

1

Fiziskais nolikums

75%

Identifikācijas gads

1985

Būves kadastrā apzīmējums

1300028630302

Būves veids

Cits, iekšējā nekavējošā, āra (0246)

Būves tips

Y1

Būves būvniecības materiāls

212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu bāzē un bazāls

Adrese

Sēravotu iela 5, Jūrmala

Īpašums 3. Jūrmala, Alejas
iela 6.

Kopējā platība-2324m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

DZS18 teritorija

Uz zemesgabala novietota
būve sliktā tehniskā
stāvoklī.

Darījums 07.2025 par
25 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Aleja iela 6, Jūrmala (Kēmeri)

Zeme BūvePratībaJaukums

Darījuma informācijaObjekta informācijaCenaDomājams daļas

DatumsIDKadastrā numursPlatībaZemes m²BūvEIRZemes EUR/m²Zemes EUR/m²BūdZemal

08/07/2025215261913000263806213.22324250001171111

InformācijaDarījumiAtbalisKommentāriKarte

Darījuma informācija

ID2152619

Darījuma tipsPārdošana

Darījuma datums08/07/2025

Reģistrācijas datums29/07/2025

Pārdevēja tipaJuridiska persona

Pircēja tipsFiziska persona

Zemes informācija

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts13000263806

Iespējama platība2324.0 m²

Zemes gabala dom. daļa1/1

Platība2324.0 m² / 0.2 ha

NĒLM801 (2324 m²)

Apstove nav

Būves informācija

Platība	Anotātes laukums	Tipurss	Skaits	Būves raksturojums	Lietderības gads	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļas	Būves būvniecības materiāls	Adrese
213.2 m²	176.5 m²	888 m³	2	V4	1930	1300026380001	Vienā dzīvokļa mītnes (T10)	1/1	240 - koka karkasa konstrukcijas būs 15 cm izolācijai, koka dēļi	Aleja iela 6, Jūrmala
16.0 m²	16.0 m²	40 m³	1	V4	1930	1300026380002	Citas, nepieciešamās tehniskās, koks T216	1/1	240 - koka karkasa konstrukcijas būs 15 cm izolācijai, koka dēļi	Aleja iela 6, Jūrmala

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		24 000		20 557		25 000	
Zemes gabala platība, m2	2 709	2 125		1 542		2 324	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		11,29		13,33		10,76	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks		10%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		L	10%	L	10%	L	10%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	L	15%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	S	-5%	V	0%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-5%	S	-5%	S	-5%
ūdens tilpnes tuvums		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			15%		0%		20%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			1,69		0,00		2,15
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	13,08		12,99		13,33		12,91
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	35 423						
Tirgus vērtība noapalojot, EUR	35 000						

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 40%	14 000EUR
--	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 026 5502, kas atrodas Jūrmala, Bišu ielā 10, 2025. gada 23. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

21 000 EUR (divdesmit viens tūkstotis 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 no ārpuses. 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