



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Bulduru prospekts 33 k-1 - 12, Jūrmala
Kadastra nr.1300 901 6770
Novērtējums.





Nr. 2026/04/E146/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.12 ar platību 170.9m² un pie tā piederošas 1709/111389 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 901 6770, kas atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 33 k-1, 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 – dzīvokļa Nr.12 ar platību 170.9m² un pie tā piederošas 1709/111389 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 901 6770, kas atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 33 k-1, 2026. gada 7. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

200 200EUR (divi simti 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 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 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 Atrāšanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

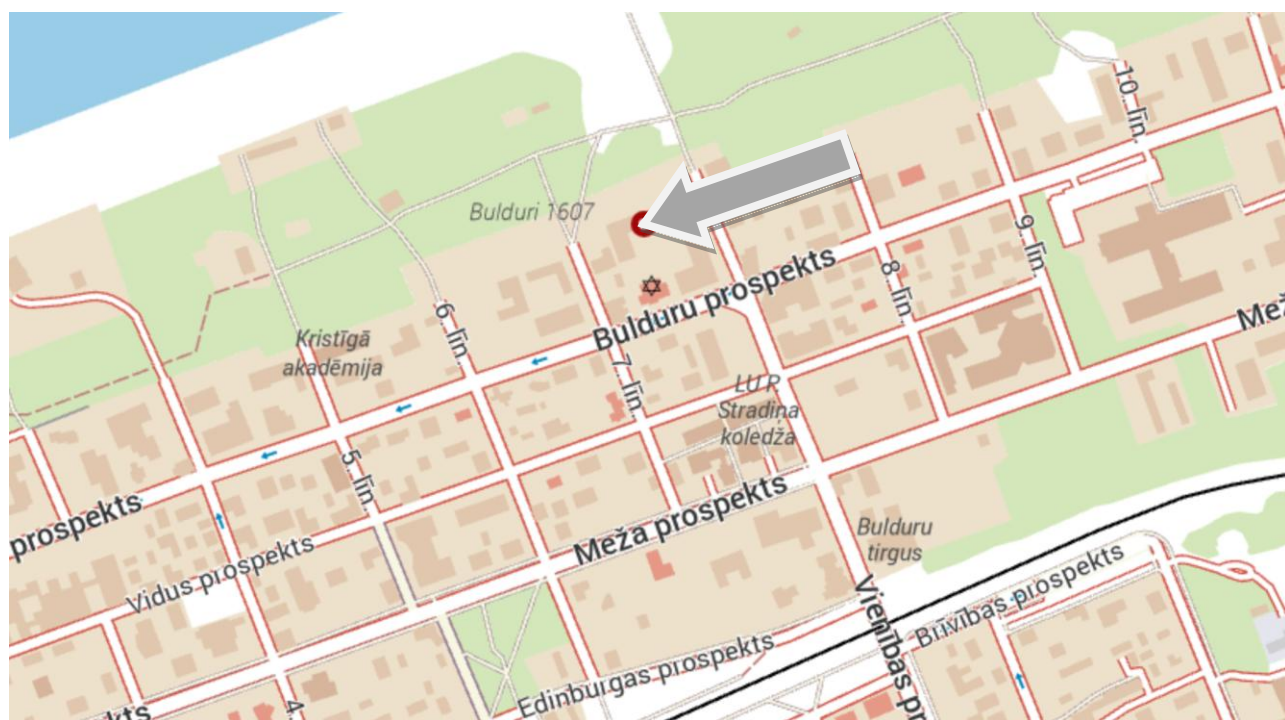
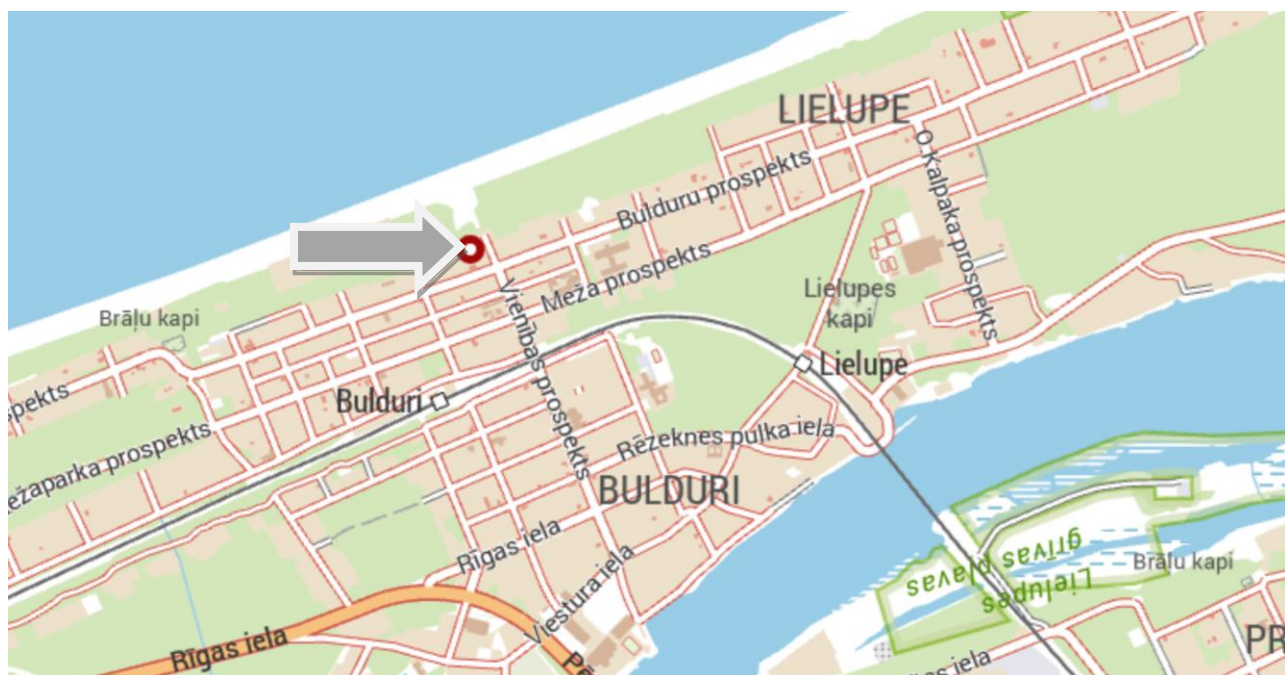
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.12 ar platību 170.9m ² un pie tā piederošas 1709/111389 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 901 6770, kas atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 33 k-1.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 7. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	200 200EUR (divi simti tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: VADIMS SOKOLOVS.
Kadastra Nr.	1300 901 6770.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. 1.1. Īpašuma tiesības aprobežotas ar 2006.gada 23.maija "Aktā par kopīpašuma lietošanas kārtības un īpašuma tiesību aprobežojumu nodibināšanu" minētajiem nosacījumiem. Pamats: 2006. gada 25. maija nostiprinājuma lūgums, 2006. gada 11. decembra pirkuma lūgums Nr.12. /Zemesgrāmatas dati/
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 7. aprīlis.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Bulduri. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir atsevišķi veikali, kafejnīcas, un citi infrastruktūras objekti. Daudzdzīvokļu māja novietota pirmajā apbūves līnijā no jūras.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	2006. gada projekts
stāvs ēkā	3/4
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli labs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	170.9m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 62.2m ²
griestu augstums, m	3.0
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	3+halle

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Halle	Dzīvokļa paligtelpa	3	3.0	-	-	11.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.9	-	-	17.6	-
3	Istaba ar virtuves zonu	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	48.7	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	3.0	-	-	3.6	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	3.0	-	-	9.1	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	3.0	-	-	18.6	-
7	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	15.3	-
8	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	3	-	-	-	46.9	-

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 pārdotāju 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 atbilstoši 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:

Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.12 Jūrmala, Bulduru prospekts 33 k-1, novērtējums

- 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 – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Mēluži 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 Bulduri dzīvokļu cenas svārstās no 1200EUR/m² un līdz pat 7000EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, projekta, jūras tuvuma, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikts 541 darījums ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Sakņu iela 3 - 55, Jūrmala	D	27/02/2026	1983	3/6	30.5	0	60 000	1 967	1 967	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Skoles iela 35 - 23, Jūrmala	D	26/02/2026	1981	6/10	31.7	0	21 000	662	662	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Talsu ielā 54 k-1 - 66, Jūrmala	D	26/02/2026	1960	2/2	49.0	0	59 500	1 214	1 214	Cits
Dzīvoklis	Tērbatas iela 36 - 7, Jūrmala	D	25/02/2026	1988	3/5	45.9	0	33 000	719	719	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Tērbatas iela 46 - 67, Jūrmala	D	23/02/2026	1989	8/9	62.1	0	57 000	918	936	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Talsu ielā 54 - 55, Jūrmala	D	19/02/2026	1960	2/2	24.2	0	10 000	413	413	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Edinburgas prospektā 55 - 9, Jūrmala	D	19/02/2026	1918	2/2	29.4	0	35 500	1 207	1 207	Pirmkārtā sāka projekts
Dzīvoklis	Turaidas iela 110 k-2 - 48, Jūrmala	D	19/02/2026	2006	1/4	105.6	0	158 000	1 496	1 634	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Aļejas iela 10 - 3, Jūrmala	D	19/02/2026	1930	1/2	39.5	0	8 000	203	203	Pirmkārtā sāka projekts
Dzīvoklis	Skoles iela 65A - 21, Jūrmala	D	19/02/2026	1970	3/5	73.3	0	95 000	1 296	1 355	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Nometņu iela 18 - 21, Jūrmala	D	18/02/2026	1971	3/5	46.9	0	25 000	533	533	Sērļveida projekts
Dzīvoklis	Vidus prospektā 44 - 17, Jūrmala	D	17/02/2026	2006	2/3	77.8	0	151 330	1 945	2 357	Jaunais projekts
Dzīvoklis	Leikņu iela 35 - 159, Jūrmala	D	17/02/2026	1991	5/9	75.3	0	85 000	1 129	1 207	Sērļveida projekts



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- jūras tuvums;
- ēkas projekts;
- infrastruktūras tuvums;
- vidējais stāvs;
- zemes daļa ir īpašumā;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās.

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Aprēķinu pamatā tiek ņemta dzīvokļa iekštelpu platība ar 10% ārtelpu ietekmi.

kopējā platība	170.9m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 62.2m ²
----------------	---

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 114.92m².

**Īpašums 1. Jūrmala,
Bulduru prospekts 33 k-1-
18.**Platība-138.7m².Ārtelpas – 25.1m².

1/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 12.2025 par
360 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Bulduru prospekts 33 k-1-18, Jūrmala (Bulduri)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Ērības
22/12/2025	2260544	13009016793	1/4	3	138.7	251	360 000
						Kop., EUR/m ²	2 596
						161, EUR/m ²	3 169
						Telpas	1/1
						Būvniec.	1374/111389
						Zeme	1374/111389

Informācija | **Sludinājumi** 3 | Darījumi 25 | Atbē 27 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Bulduru prospekts 33, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
30/08/2025	2110475	1/4	ir	Terrase, Parkošanas vieta	3	1370	370 000	2 701

Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.

Īpašuma apraksts:

- Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.
- Īpašums sastāv no dzīvokļa, terases, parkošanas vietas, kā arī virtuves ar izdevīgu izkārtojumu.
- Īpašums atrodas ērtā vietā, tuvu jūrai, skolai, veikaliem, restorāniem, sporta kompleksam.


**Īpašums 2. Jūrmala,
Bulduru prospekts 33 k-1-
10.**Platība-128.1m².Ārtelpas – 19.9m².

2/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 11.2025 par
340 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Bulduru prospekts 33 k-1-10, Jūrmala (Bulduri)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Ērības
04/11/2025	2224220	13009016792	2/4	3	128.1	19.9	340 000
						Kop., EUR/m ²	2 654
						161, EUR/m ²	3 142
						Telpas	1/1
						Būvniec.	1281/111389
						Zeme	1281/111389

Informācija | **Sludinājumi** 4 | Darījumi 26 | Atbē 34 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Bulduru prospekts 33, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
23/08/2025	1784582	2/4	ir	Balkons, Terrase, Parkošanas vieta	3	128.0	370 000	2 891

Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.

Īpašuma apraksts:

- Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.
- Īpašums sastāv no dzīvokļa, terases, parkošanas vietas, kā arī virtuves ar izdevīgu izkārtojumu.
- Īpašums atrodas ērtā vietā, tuvu jūrai, skolai, veikaliem, restorāniem, sporta kompleksam.


**Īpašums 3. Jūrmala,
Bulduru prospekts 33 k-1-
20.**Platība-137.8m².Ārtelpas – 22.9m².

2/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2024 par
355 000EUR.Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Bulduru prospekts 33 k-1-20, Jūrmala (Bulduri)

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastres numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārējais	Ērības
15/10/2024	1870740	13009016760	2/4	3	137.8	22.9	355 000
						Kop., EUR/m ²	2 576
						161, EUR/m ²	3 090
						Telpas	1/1
						Būvniec.	1378/111389
						Zeme	1378/111389

Informācija | **Sludinājumi** 1 | Darījumi 22 | Atbē 33 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

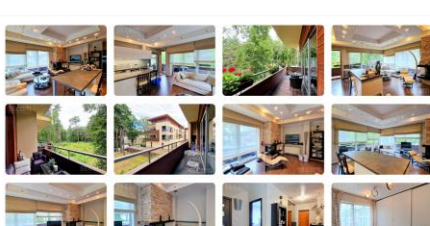
Bulduru prospekts 33, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
23/07/2024	1870251	2/4	nē	4	138.0	365 000	2 645	

Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.

Īpašuma apraksts:

- Prodam komfortīgu un ideāli saglabātu triecienokārtu pirmajā stāvā, 50 metrus no jūras krasta un jūras.
- Īpašums sastāv no dzīvokļa, terases, parkošanas vietas, kā arī virtuves ar izdevīgu izkārtojumu.
- Īpašums atrodas ērtā vietā, tuvu jūrai, skolai, veikaliem, restorāniem, sporta kompleksam.



	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	360 000		340 000		355 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	360 000		340 000		355 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	116,11		110,19		117,19	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	3100,51		3085,58		3029,27	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-155,03	-5%	-154,28	-5%	-151,46
komunikācijas (apkure)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-465,08	-15%	-462,84	-15%	-454,39
stāvs	3%	93,02	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-17%	-527,09	-20%	-617,12	-20%	-605,85
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	2573,42		2468,46		2423,41	
	2488,43					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	114,92					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	285 971					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	286 000					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR						

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 15%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	85 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.12 ar platību 170.9m² un pie tā piederošas 1709/111389 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 901 6770, kas atrodas Jūrmalā, Bulduru prospektā 33 k-1, 2026. gada 7. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

200 200EUR (divi simti 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 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