

VĒRTĒJUMS

Vikingu iela 76A, Jūrmala, LV-2010





Rīga, 2026. gada 02. februārī.

Reģ. Nr. V/26-336

Par 2091/2528 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas

Vikingu iela 76A, Jūrmala, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Sandrai Rundelei

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2091/2528 domājamo daļu no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 13000022408, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1925 un atrodas **Vikingu iela 76A, Jūrmala**, novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1925, sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 2528 m², uz kura atrodas dzīvojamā māja (kad.apz. 13000022407001), šķūnis (kadastra apzīmējums 13000022407002), nojume (kadastra apzīmējums 13000022407003), dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 13000022408001), saimniecības ēka (kadastra apzīmējums 13000022408002).

Vērtējamais objekts ir 2091/2528 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas, saskaņā ar Zemesgrāmatu datiem un 2019.gada 29.marta Līgumu par nekustamo īpašumu savienošanu un par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales noteikšanu, sastāv no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, atsevišķā lietojumā, valdījumā un apsaimniekošanā nodotu zemes gabalu 2091 kv.m. platībā, kas līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "B" un uz šī zemes gabala izvietotās būves (ēkas) - būve ar kadastra apzīmējumu 13000022407001, būve ar kadastra apzīmējumu 13000022407002, būve ar kadastra apzīmējumu 13000022407003, būve ar kadastra apzīmējumu 13000022408001 – turpmāk tekstā – vērtējamais objekts.

Uz nekustamā īpašuma sastāvā esošā zemes gabala atrodas Zemesgrāmatā neregistrēts un VZD Kadastrā īpašuma sastāvā neregistrēts šķūnis, kad.apz. 13000022407004. Minētais šķūnis ir reģistrēts kā būve uz zemes gabala bez reģistrētām īpašumtiesībām. Minētā palīgēka ir mazvērtīga būve un tā netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā. Tās ietekmē uz īpašuma vērtību ir neitrāla.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtētājiem netika nodrošināta iespēja apsekot vērtējamās apbūves iekštelpas. Vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka dzīvojamo ēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Ēku plānojuma apraksts un inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums pamatots ar LR VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem.

Nemot vērā to, ka vērtēšanas Objektu paredzēts atsavināt piespiedu kārtā, ar ierobežotu pārdošanas termiņu un īpašiem pārdošanas nosacījumiem, tiek noteikta īpašuma piespiedu pārdošanas vērtība. Vērtētāji balstās uz analītiķu veiktajiem datu analīzes rezultātiem par pārdošanas laika ietekmi uz pārdošanas cenu, kā arī riska izvērtējumu, ko rada maksāšanas kārtība un īpašuma valdījuma tiesību iegūšana. Šie nosacījumi, kā arī pielikumā dotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).



Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 19. janvārī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā **vērtība pieņemtā tehniskā stāvoklī*** piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 229 000 (divi simti divdesmit deviņi tūkstoši eiro)**.

**- vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā objektā sastāvā esošo dzīvojamo ēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs, bez būtiskiem uzlabojumiem) un to labiekārtojums, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums atbilst VZD Kadastrā reģistrētai informācijai.*

Vērtība ir spēkā, ja vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēšanas atzīmēm un ķīlas tiesības prasības nodrošināšanai.

Ar cieņu,

Edgars Štīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

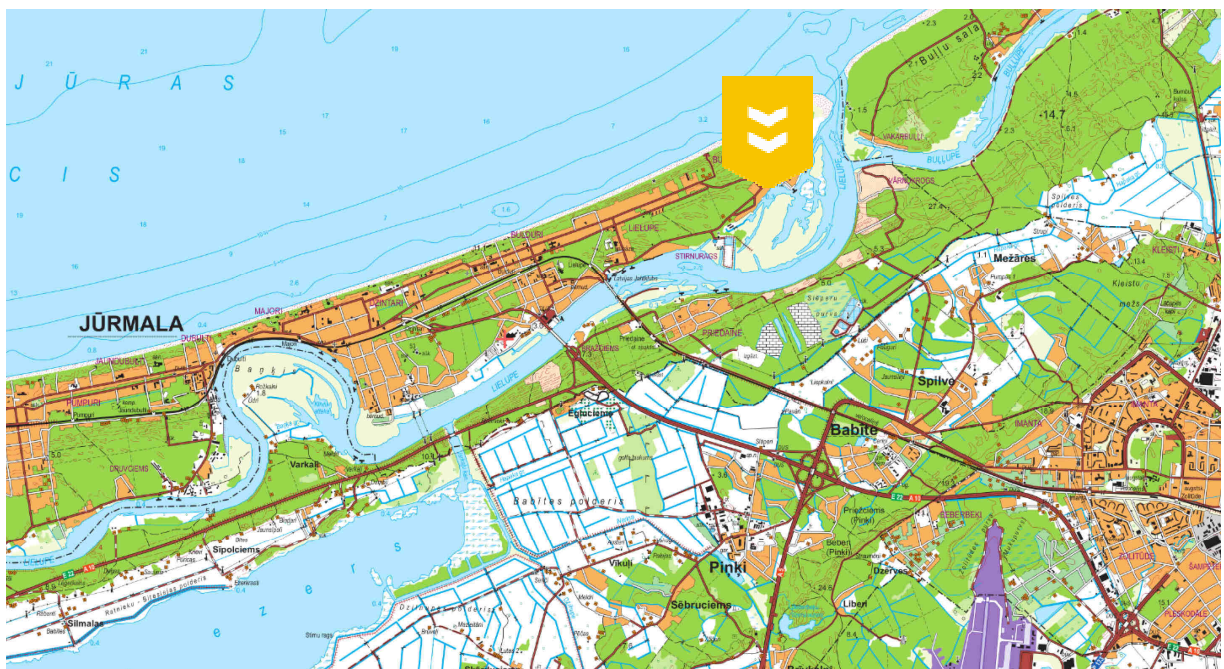
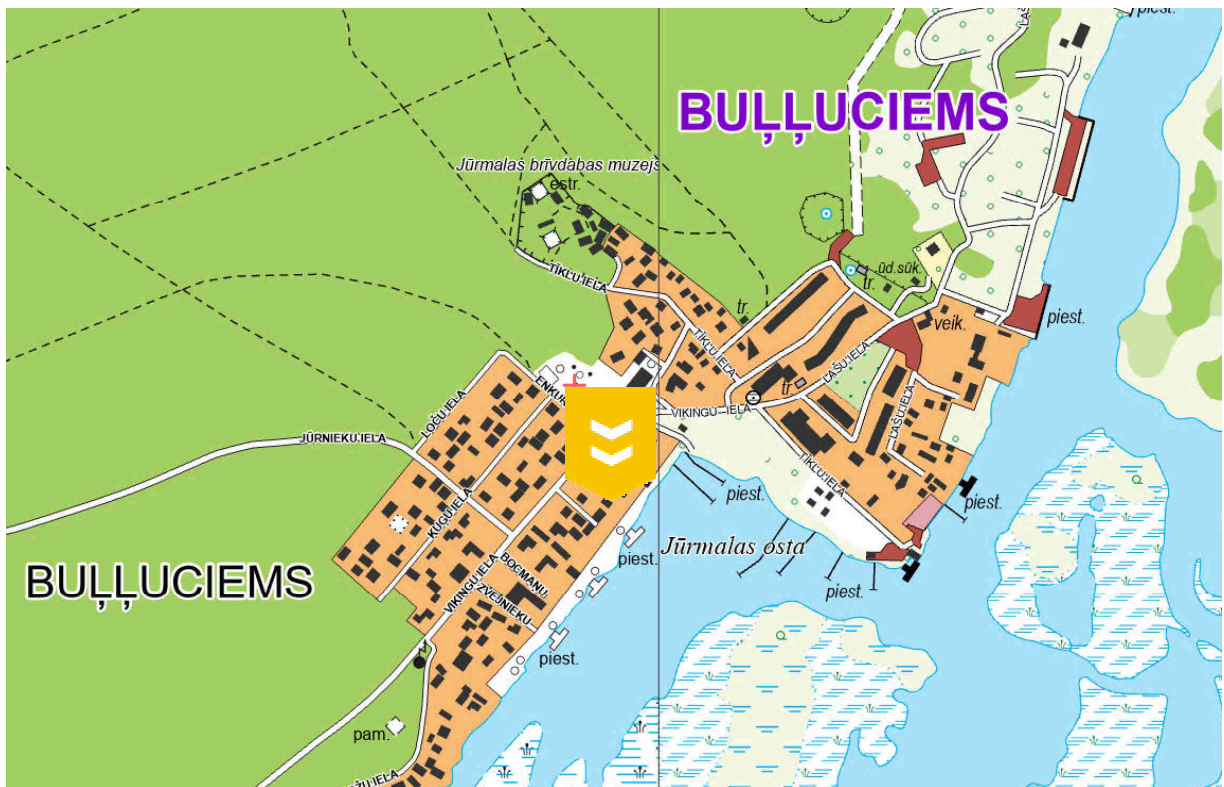
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	5
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	6
3. Galvenā informācija	9
4. Vērtēšanas objekts.....	12
5. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	12
6. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	12
7. Vērtību definīcijas	19
8. Tirgus situācijas raksturojums	21
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	22
10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	23
11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	23
12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	25
13. Neatkarības apliecinājums	30
14. Slēdziens	30

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <https://kartes.lgja.gov.lv>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Iebrauktuve pie īpašuma no Vikingu ielas puses – ielas atzars



Iebraucamie vārti uz īpašumu (pie ēkas ar kad.apz. 13000022407001 no Vikingu ielas atzara)

Piebraucamā Vikingu iela



Īpašuma teritorija



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001



Palīgēka ar kad.apz. 13000022407002/003



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001



Īpašuma teritorija



Ģpašuma teritorija, kaimiņu apbūve



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Palīgēka ar kad.apz. 13000022407002/003



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001



Ģpašuma teritorija, kaimiņu apbūve



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Ģpašuma teritorija



Ģpašuma teritorija, skats uz Lielupi un pašvaldības tauvas joslas teritoriju



Ģpašuma teritorija, palīgēka ar kad.apz. 13000022407004 (netiek iekļauta vērtējamā objekta sastāvā)



Ģpašuma teritorija, skats uz Lielupi un pašvaldības tauvas joslas teritoriju



Dzivojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Ģpašuma teritorija, apbūve



Skats uz Lielupi un pašvaldības tauvas joslas teritoriju



Īpašuma teritorija, kaimiņu apbūve



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001



Īpašuma teritorija, palīgēka ar kad.apz. 13000022407004



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001



Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022407001

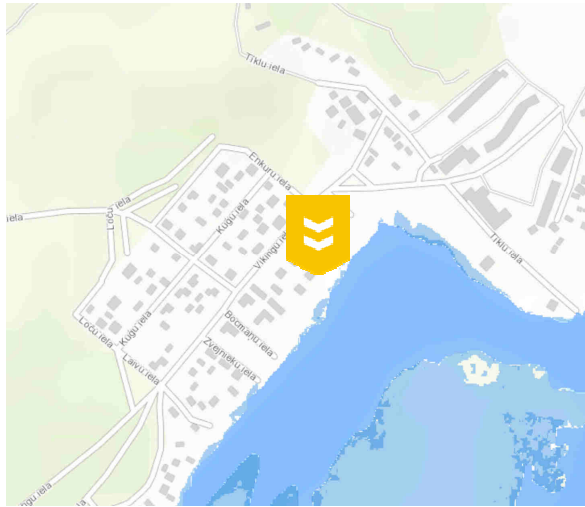
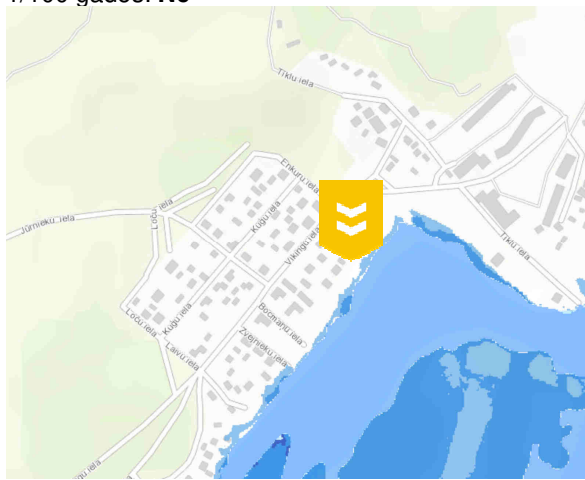


Dzīvojamā ēka ar kad.apz. 13000022408001

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabala daļa kā kopīpašuma domājamās daļas ar reģistrētu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, uz kura atrodas divas dzīvojamās ēka un palīgēkas
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām
Īpašuma adrese	Vikingu iela 76A, Jūrmala
Kadastra numurs	13000022408
Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemes gabala platība, saskaņā ar nekustamā īpašuma lietošanas kārtību	2091
Dzīvojamā ēka, kad.apz. 13000022407001	67,8
Dzīvojamā ēka, kad.apz. 13000022408001	75
Šķūnis, kad.apz. 13000022407002	16,5
Nojume, kad.apz. 13000022407003	5
Apskates un vērtības noteikšanas datums	19.01.2026.
Atskaites sagatavošanas datums	02.02.2026.
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu - 2091/2528 kopīpašuma domājamām daļām ir reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1925 uz SIA "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, vārda.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatā un LR Valsts zemes dienestā, attiecināmi uz vērtēšanas objektu	Zemesgrāmatā reģistrētie: - Atzīme - vērsta EUR 982684,93 piedziņa uz sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, piederošo 2091/2528 domājamo daļu. Piedzinējs: ENVESTIO SI ŪO, reģistrācijas numurs Igaunijā 14433607 - <i> tiek pieņemts, ka dzēsts;</i> - Atzīme - vērsta 6636.04 EUR piedziņa uz sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, piederošo 2091/2528 domājamo daļu. Piedzinējs: Jūrmalas valstspilsētas administrācija, reģistrācijas numurs 90000056357- <i> tiek pieņemts, ka dzēsts;</i> - Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai uz Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, piederošo 2091/2528 domājamo daļu no nekustamā īpašuma. Prasītājs: Envestio SI OŪ, reģistrācijas Nr.14433607 Igaunijā - <i> tiek pieņemts, ka dzēsts.</i>

	VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: Vērtību būtiski neietekmējoši: - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija 0.2528 ha; - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.0114 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0316 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0129 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0129 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.2528 ha; - dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.0114 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.2528 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0003 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku 0.2528 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0015 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
<i>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze</i>	
Klimata pārmaiņu riski: -krasta erozija -karstuma viļņu risks -savvaļas ugunsgrēku risks -vētras risks Īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Plūdu riska un plūdu draudu karte Avots: https://pris.lv/mc.lv/slani	Vērtētāji konstatē, ka vērtējamais objekts neatrodas plūdu riska zonā. 1/10 gados: Nē

	 1/100 gados: Nē 
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals, uz kura atrodas divas dzīvojamās ēkas, ar potenciālu apbūves rekonstrukciju vai jaunas apbūves izveidi uz esošās apbūves apjoma, kā kopīpašuma domājamās daļas
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabala daļa kā kopīpašuma domājamās daļas ar reģistrētu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, uz kura atrodas divas dzīvojamās ēka un palīgēkas
Tirgus vērtība	382 000 EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	229 000 EUR
Pieņēmumi	- vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēršanas atzīmēm un ķīlas tiesības prasības nodrošināšanai; - vērtējamā objektā sastāvā esošo dzīvojamo ēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs, bez būtiskiem uzlabojumiem) un to labiekārtojums, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums atbilst VZD Kadastrā reģistrētai informācijai
Īpašie pieņēmumi	--

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts 2091/2528 domājamām daļām no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 13000022408, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 1925 un atrodas **Vikingu iela 76A, Jūrmala**.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

2091/2528 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas, saskaņā ar Zemesgrāmatu datiem un 2019.gada 29.marta Līgumu par nekustamo īpašumu savienošanu un par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales noteikšanu, sastāv no sabiedrības ar ierobežotu atbildību "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, atsevišķā lietojumā, valdījumā un apsaimniekošanā nodotu:

- zemes gabalu 2091 kv.m. platībā, uz kura atrodas:
- Dzīvojamā ēka, kad.apz. 13000022407001;
- Dzīvojamā ēka, kad.apz. 13000022408001;
- Šķūnis, kad.apz. 13000022407002;
- Nojume, kad.apz. 13000022407003;
- Šķūnis, kad.apz. 13000022407004,

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtējumā izmantotā informācija:

- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Līgums par nekustamo īpašumu savienošanu un par nekustamā īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales noteikšanu (29.03.2019.) – pieejams vērtētāju un ZTI arhīvā;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums – grafiskā daļa un paskaidrojuma raksts.

6. Vērtēšanas objekta raksturojums

6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamā objekta novietojums Jūrmalas pilsētā.

Nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Buļļuciems. Attālums no vērtēšanas objekta līdz tuvākajai dzelzceļa stacijai - apmēram 5 km; attālums līdz jūrai - apmēram 1 km.

Līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 30 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina piepilsētas dzelzceļa maršruts un autobusi. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru nodrošina pilsētas autobusu maršrutu līnija Nr. 1, kas kursē garām dzelzceļa stacijai "Lielupe". Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Jūrmalā ir uzskatāms par labu.

Vērtējamā objekta novietojums Jūrmalas pilsētas daļā.

Vērtējamais Objekts atrodas starp Vikingu ielu un Lielupes krastu.

Apkārtējā apbūve - dzīvojamo māju rajons, ko veido 60-100 gadu vecas ēkas, gan pēdējos gados celtas un rekonstruētas ēkas, kā arī pagājušā gadsimta 60.–80.gados celto daudzdzīvokļu ēku mikrorajons, kā arī

Kopumā nekustamo īpašumu novietojums Jūrmalas pilsētas daļā Bulluciems ir uzskatāms par teicamu.

Piebraukšana pa Vikingu ielu, kas ir klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu, kur tiešā piebraukšana pie vērtējamās zemes gabala daļas ir pa Vikingu ielas atzaru ar asfalta segumu. No otras zemes gabala puses (garākā zemes gabala mala) piekļūšana pa grants seguma Enkuru ielu. Iela ir pašvaldības īpašumā. Apkārtējās ielās autotransporta plūsma ir salīdzinoši nelielas intensitātes un gājēju kustības praktiski nav – pa tām pārsvarā pārvietojas apkārtējo māju iedzīvotāji; vasarā gājēju un autotransporta plūsmas palielinās. Kopumā piebraukšana pie vērtēšanas objekta ir ērta.

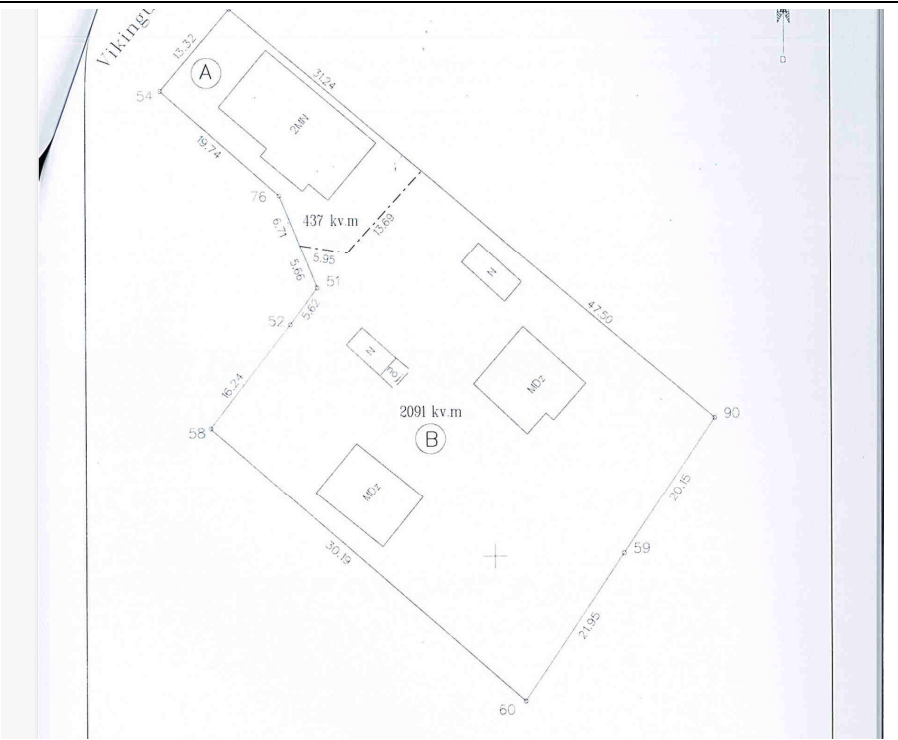
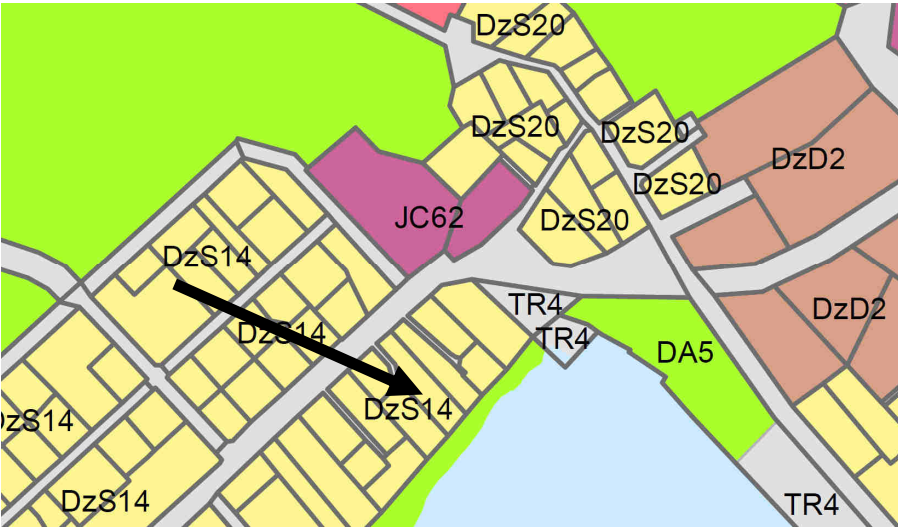
Zemesgabala platība

Kopējā zemes gabala platība 2528 m²

Vērtējamā objekta sastāvā esošā zemes gabala platība 2091 m²

Orto foto un topografiskā karte
www.kadastrs.lv

13000021807
13000021808
13000021906
13000022406
13000022408
13000022409
13000022404
13000022405
13000022406
13000022407
13000022408
13000022409
13000022410
13000022411
13000022412
13000022413
13000022414
13000022415
13000022416
13000022417
13000022418
13000022419
13000022420
13000022421
13000022422
13000022423
13000022424
13000022425
13000022426
13000022427
13000022428
13000022429
13000022430
13000022431
13000022432
13000022433
13000022434
13000022435
13000022436
13000022437
13000022438
13000022439
13000022440
13000022441
13000022442
13000022443
13000022444
13000022445
13000022446
13000022447
13000022448
13000022449
13000022450
13000022451
13000022452
13000022453
13000022454
13000022455
13000022456
13000022457
13000022458
13000022459
13000022460
13000022461
13000022462
13000022463
13000022464
13000022465
13000022466
13000022467
13000022468
13000022469
13000022470
13000022471
13000022472
13000022473
13000022474
13000022475
13000022476
13000022477
13000022478
13000022479
13000022480
13000022481
13000022482
13000022483
13000022484
13000022485
13000022486
13000022487
13000022488
13000022489
13000022490
13000022491
13000022492
13000022493
13000022494
13000022495
13000022496
13000022497
13000022498
13000022499
13000022500
13000022501
13000022502
13000022503
13000022504
13000022505
13000022506
13000022507
13000022508
13000022509
13000022510
13000022511
13000022512
13000022513
13000022514
13000022515
13000022516
13000022517
13000022518
13000022519
13000022520
13000022521
13000022522
13000022523
13000022524
13000022525
13000022526
13000022527
13000022528
13000022529
13000022530
13000022531
13000022532
13000022533
13000022534
13000022535
13000022536
13000022537
13000022538
13000022539
13000022540
13000022541
13000022542
13000022543
13000022544
13000022545
13000022546
13000022547
13000022548
13000022549
13000022550
13000022551
13000022552
13000022553
13000022554
13000022555
13000022556
13000022557
13000022558
13000022559
13000022560
13000022561
13000022562
13000022563
13000022564
13000022565
13000022566
13000022567
13000022568
13000022569
13000022570
13000022571
13000022572
13000022573
13000022574
13000022575
13000022576
13000022577
13000022578
13000022579
13000022580
13000022581
13000022582
13000022583
13000022584
13000022585
13000022586
13000022587
13000022588
13000022589
13000022590
13000022591
13000022592
13000022593
13000022594
13000022595
13000022596
13000022597
13000022598
13000022599
13000022600
13000022601
13000022602
13000022603
13000022604
13000022605
13000022606
13000022607
13000022608
13000022609
13000022610
13000022611
13000022612
13000022613
13000022614
13000022615
13000022616
13000022617
13000022618
13000022619
13000022620
13000022621
13000022622
13000022623
13000022624
13000022625
13000022626
13000022627
13000022628
13000022629
13000022630
13000022631
13000022632
13000022633
13000022634
13000022635
13000022636
13000022637
13000022638
13000022639
13000022640
13000022641
13000022642
13000022643
13000022644
13000022645
13000022646
13000022647
13000022648
13000022649
13000022650
13000022651
13000022652
13000022653
13000022654
13000022655
13000022656
13000022657
13000022658
13000022659
13000022660
13000022661
13000022662
13000022663
13000022664
13000022665
13000022666
13000022667
13000022668
13000022669
13000022670
13000022671
13000022672
13000022673
13000022674
13000022675
13000022676
13000022677
13000022678
13000022679
13000022680
13000022681
13000022682
13000022683
13000022684
13000022685
13000022686
13000022687
13000022688
13000022689
13000022690
1300002

Vērtējamā objekta zemes plāns - valdījumā un apsaimniekošanā nodots zemes gabals, kas koplietošanas līgumam pievienotajā zemesgabala iekšējā sadalījuma plānā apzīmēts ar "B"	
Zemesgabala atļautā izmantošana	 FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD) - Publiskās apbūves teritorija (P) - Jauktas centra apbūves teritorija (JC) - Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) - Tehniskās apbūves teritorija (TA) - Transporta infrastruktūras teritorija (TR) - Dabas un apstādījumu teritorija (DA) - Ūdeņu teritorija (Ū)
Piebraukšana	Piebraukšana pa Vikingu ielu, kas ir klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu, kur tiešā piebraukšana pie vērtējamās zemes gabala daļas ir pa Vikingu ielas atzaru ar asfalta segumu. No otras zemes gabala puses (garākā zemes gabala mala) piekļūšana pa grants seguma Enkuru ielu. Iela ir pašvaldības īpašumā

Forma, izvietojums (vērtējamā objekta sastāvā esošai zemes gabala daļai)	Regulāras formas zemes gabals. Zemes gabals R malā (pa vidu) robežojas ar piebraucamo ielu – Vikingu ielas atzaru, Z, R, D malas robežojas ar apbūvētām savrupmāju apbūves teritorijām, tai skaitā uz ZR ar kopīpašnieka lietošanā esošu zemes gabala daļu, uz kura atrodas 2 stāvu dzīvojamā ēka (reģistrēta kā saimniecības ēka). A malā īpašums robežojas ar Lielupes krasta tauvas joslu, kas ir valsts īpašumā esošs zemes gabals
Reljefs un apaugums	Līdzens, ar nelielu reljefa kritumu uz upes pusi. Zemes gabala brīvo no apbūves teritoriju klāj savvaļas zālājs, zālājs un krūmāji
Labiekārtojums	Zemes gabals ir bez īpaša labiekārtojuma. Vērtēšanas datumā zemes gabala teritoriju klāj sniegs un par papildus zemes gabala teritorijas uzlabojumiem (bruģis utt.) vērtētājiem informācijas nav. Vērtētājam bija iespēja apsekot tikai otru zemes gabala puses daļu, kas nav labiekārtota un nav pietiekami uzturēta, kopta. Zemes gabals ir nožogots pa perimetru ar vieglas konstrukcijas metāla sieta žogu un koka konstrukcijas žogu betona stabos (kaimiņu nožogojums). Zemes gabala vidus daļā arī ir uzstādīts koka un metāla stieplu žogs (sliktā tehniskā stāvoklī), kas sadala zemes platību divās aptuveni vienādās daļās, kur uz katras no minētām zemes gabala daļām atrodas atsevišķas dzīvojamās mājas, palīgēkas. Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 13000022407001 piemājas teritorija ir pietiekami uzturēta, tai ir koka konstrukcijas iebraucamie vārti, betona stabos.
Inženiertehniskie tīkli	- elektrības pieslēgums; - vietējā kanalizācija; - vietējā ūdensapgāde Vērtētāju rīcība nav informācijas par citām pieslēgtām centralizētām inženiertehniskām komunikācijām pie zemes gabala. Uz Vikingu ielas ir pieejams pieejams pieslēguma iespējas centralizētai kanalizācijai, ūdensvadam un gāzes apgādes tīkliem.
Apgrūtinājumi	- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija 0.2528 ha; - applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 0.0114 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0316 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0129 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0129 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.2528 ha; - dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos 0.0114 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.2528 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0003 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku 0.2528 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0015 ha; - Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam.

6.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 13000022407001.

Ēka celta 1981.gadā, nav reģistrēta informācija par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Viena stāva individuālā dzīvojamā ēka. Ķieģeļu mūra konstrukcijas. Vizuāli, ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī, bez būtiskiem veiktiem renovācijas darbiem. Ēkai ir mainīti logi. Iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs, dzīvošanai derīgs. Tiek pieņemts, ka ēkā ir krāsns apkure; ir nepieciešamo iekšējo inženiertehnisko tīklu un pamatlabiekārtojuma nodrošinājums.

Telpu plānojums un eksplikācija (VZD dati)

Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	12.4
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	12.3
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	9.3
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	8.0
Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	9.4
Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	2.6
Katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.8
Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	7.4
Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.2
Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.4
Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	0.5
Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	0.7
Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	0.4
Skapis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	0.4

Ēkas raksturlielumi (VZD).

Ēkas apbūves laukums 90,9 m²;

Būves tilpums 256 m³;

Ēkas telpu kopējā platība ir 67,8 m².

Griestu augstums 2,70 m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	apmierinošs
Ārējā apdare	Nav	apmierinošs
Jumts	Koka konstrukcijas ar azbestcimenta lokšņu segumu	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Logi	PVC	labs
Durvis	Ārdurvis – koka (tiek pieņemts) Iekšdurvis – koka (tiek pieņemts)	apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Grīdas	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Sienas	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Griesti	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde	Pieslēgums vietējai ūdensapgādei	
Kanalizācija	Pieslēgums vietējiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Ūdensapgāde	iekšējais ūdensvadu tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Kanalizācija	iekšējais kanalizācijas vadu tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Apkure	Krāsns (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	

Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 13000022408001.

Ēka celta 1972.gadā, nav reģistrēta informācija par ēkas ekspluatācijā nodošanas gadu. Viena stāva individuālā dzīvojamā ēka. Ķieģeļu mūra konstrukcijas. Vizuāli, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar redzamu nolietojumu. Iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā apmierinošs, dzīvošanai derīgs. Tiek pieņemts, ka ēkā ir krāsns apkure; ir nepieciešamo iekšējo inženiertehnisko tīklu un pamatlabiekārtojuma nodrošinājums.

Telpu plānojums un eksplikācija (VZD dati):

Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	15.3
Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.7
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	18.6
Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	-	-	14.9
Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	4.5
Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	1.4
Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	0.9
Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	0.9
Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	3.1
Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	3.2
Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	-	-	8.6
Pagrabs	Dzīvokļa palīgtelpa	-1	1.9	-	-	1.9

Ēkas raksturlielumi (VZD).

Ēkas apbūves laukums 118,5 m²;

Būves tilpums 279 m³;

Ēkas telpu kopējā platība ir 75 m², tai skaitā pagrabs 1,9 m².

Griestu augstums 2,55 m, pagrabā 1,9 m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	apmierinošs
Ārējā apdare	Nav	apmierinošs
Jumts	Koka konstrukcijas ar azbestcimenta lokšņu segumu	apmierinošs
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Logi	Koka rāmjos	apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka lekšdurvis – koka (tiek pieņemts)	apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Grīdas	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Sienas	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Griesti	Nav informācijas	Apmierinošs (tiek pieņemts)
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	Pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde	Pieslēgums vietējai ūdensapgādei	
Kanalizācija	Pieslēgums vietējiem tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Ūdensapgāde	iekšējais ūdensvadu tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Kanalizācija	iekšējais kanalizācijas vadu tīkls (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	
Apkure	Krāsns (tiek pieņemts, ka ir, darba kārtībā)	

Šķūnis (kadastra apzīmējums 13000022407002).

Koka konstrukcijas, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Celšanas gads nav reģistrēts. Platība 16,5 m². Mazvērtīga būve.

Nojume (kadastra apzīmējums 13000022407003).

Celšanas gads nav reģistrēts. Platība 5 m². Mazvērtīga būve.

7. Vērtību definīcijas

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. /LVS 401-2013/

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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 pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma

vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

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.

LZTI un MNA Izsoles raksturojošie apstākļi

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Piespiedu pārdošanas gadījumos, kad tiek rīkota izsole darbojas vairāki specifiskie riski, kas neļauj izsoles Objektu pārdot par tirgus vērtību:

- Ierobežots mārketinga (tirgus ekspozīcijas risks) – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā <https://izsoles.ta.gov.lv>, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem fiziski nav iespējams iepazīties ar iekšējo tehnisko stāvokli.
- Fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto im ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.
- Laika un nenoteiktības faktors (īpašuma valdījuma tiesības) – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana var ielgt un pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā
- Finansēšanas faktors (iegādes nosacījumi) - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas samazina iespēju iegādāties konkrēto īpašumu, izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.
- Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs un katrā konkrētā gadījumā var būt atšķirīgs. Tātad – risks ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai izsoles vajadzībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību.

8. Tirgus situācijas raksturojums

Latvijas Bankas makroekonomiskās prognozes (2025. gada decembrī)

Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums šogad gaidāms 1.7 % apmērā. Turpmāko tautsaimniecības atveseļošanas virzīs investīcijas, aizvien spēcīgāks privātais patēriņš un eksports.

Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka gan inflācija, gan tautsaimniecības izaugsme Eirozonā nākamgad būs nedaudz augstāka, nekā prognozēts iepriekš. Inflācija Eirozonā šogad būs 2.1 %, bet 2026. gadā tā samazināsies līdz 1.9 % (2025. gada septembra prognozes bija attiecīgi 2.1 % un 1.7 %).

Inflācijas samazināšanos nosaka enerģijas cenu krituma ietekme, kas turpināsies vēl 2027. gadā, savukārt 2028. gadā inflācija sasniegs vidēja termiņa inflācijas mērķi, proti, 2 %. Šāda virzība ļāva ECB Padomei 18. decembrī atkal saglabāt galvenās eiro procentu likmes nemainīgas. Noguldījumu iespējas uz nakti, galveno refinansēšanas operāciju un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likmes joprojām būs attiecīgi 2 %, 2.15 % un 2.4 %. ECB Padome arī turpmāk pieņems lēmumus par procentu likmēm, pamatojoties uz inflācijas perspektīvas un to apdraudošo risku novērtējumu un ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, kā arī pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Inflācija

Iekšzemes cenu kāpumu uztur atalgojuma palielināšana un noturīgi augstas pārtikas cenas. Algu pieaugums (3,2 %) palielina patēriņu un uzņēmēju izmaksas un kļūst par galveno inflāciju palielinošo faktoru.

Inflācijas dati pārsniedz jūnija prognozes un algas pieaug straujāk, nekā iepriekš gaidīts, tāpēc Latvijas Banka inflācijas prognozi 2025. gadam palielinājusi uz 3.9 %. Turpmākajos trijos gados inflācija tiek prognozēta 3–4 % līmenī (2026. gadā – 3.2 %, 2027. gadā – 2.9 % un 2028. gadā – 3.6 %). 2025. gada jūnija prognozēs inflācija 2025. gadā tika paredzēta 3.4 %, 2026. gadā – 2.1 %, bet 2027. gadā – 2.8 %. Inflāciju paaugstinošais noteicošais faktors ir spēcīgāks algu kāpums, kā arī administratīvi regulējamo tarifu pārskatīšana un valdības lēmumi, to skaitā par akcīzes nodokļu palielināšanu. 2028. gadā papildu spiedienu uz cenām veidos otrās emisiju kvotu tirdzniecības sistēmas (ETS2) ieviešana.

IKP

Iepriekšējo gadu vājās aktivitātes periodu nomainīs spēcīgāka izaugsme. Investīcijas drošības stiprināšanā (2026. gadā – 2,8%), ES fondi un kredītēšana spēcina IKP izaugsmi.

IKP izaugsmes prognoze pārskatīta un koriģēta uz augšu, šim gadam paredzot 1.7 % IKP kāpumu, ko galvenokārt nosaka saņemtie jaunie dati. Nākotnes redzējums nav būtiski mainīts, bet, koriģējot dažu lielo investīciju projektu īstenošanas perspektīvu, straujāka izaugsme paredzama nevis 2027., bet 2028. gadā.

Patērētāju noskaņojumam un rocībai uzlabojoties, privātais patēriņš kļūst spēcīgāks. Tas vidējā termiņā noteiks mājsaimniecību uzkrājumu mērenāku veidošanos.

Stabils tautsaimniecības balsts ir valsts un privātās investīcijas, ko sekmē arī strauji augošā kredītēšana. Ieguldījumi attīstībā veicina pārmaiņas apstrādes rūpniecībā, kas paaugstina ražošanas kapacitāti.

Turpmākajos gados situācija uzlabosies, stiprinoties iekšzemes un ārējam pieprasījumam. Tādējādi 2026. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2.8 %, 2027. gadā – par 2.9 %, un 2028. gadā – par 3.2 %. 2025. gada jūnija prognozēs IKP pieaugums 2025. gadā tika paredzēts 1.2 %, 2026. gadā 2.8 %, bet 2027. gadā 3.2 % līmenī.

Uz tautsaimniecības atveseļošanas norāda arī ekonomikas sentimenta rādītājs, kas atspoguļo uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma pārmaiņas. Biznesa cikla ietvaros augšupejošā fāzē šobrīd ir rūpniecības, mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozares, kā arī patērētāju noskaņojums.

Mazinoties globālajai nenoteiktībai par tarifu ietekmi un straujāk atjaunojoties ārējam pieprasījumam, gaidāma spēcīgāka eksporta izaugsme. Savukārt izaicinājumus rada straujš darbaspēka izmaksu pieaugums Latvijā, kā arī militārie konflikti un ar tiem saistītā nenoteiktība ārējā vidē.

Fiskālā politika joprojām būs atbalstoša un patēriņu un investīcijas veicinoša. Patēriņu sekmēs valdības jaunie lēmumi par papildu izdevumiem aizsardzībai un demogrāfijai un algu palielināšana skolotājiem.

Valsts investīciju plūsma perioda beigās pieaugs militāro piegāžu un Rail Baltica ietekmē.

Budžeta deficīts vidējā termiņā palielināsies, un to būtiski ietekmēs aizsardzības izdevumu kāpums, īpaši nākamgad. Deficīts tiek prognozēts virs 3 % no IKP. Eiropas Savienības Padome ir apstiprinājusi Latvijas pieteikumu valsts izņēmuma klauzulas aktivizēšanai, kas ļauj atkāpties no iepriekš noteiktā izdevumu pieauguma nosacījuma un aizsardzības izdevumus palielināt straujāk, nekā prognozēts iepriekš.

Straujāka aizsardzības izdevumu finansēšana notiks uz aizņemšanās rēķina, tāpēc valsts parāds arī turpmākajos gados turpinās augt un prognožu perioda beigās nedaudz pārsniegs 50 % no IKP.

Avots: www.bank.lv

Pašlaik Jūrmalā mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēti zemes gabali Buļļuciemā, Bulduros un Stirnurgā esošie zemes gabali, kas atrodas Lielupes tuvumā, tiek piedāvāti tirgū par 100 – 250 EUR/m². Zemesgabali, kas neatrodas tiešā Lielupes krasta tuvumā ir ievērojami zemākā cenu kategorijā – no 50 – 100 eiro/m².

Analizējot datus gada griezumā, secināms, ka tirgus aktivitāte ir bijusi mērena savrupmāju un jauktai apbūvei paredzētiem zemesgabaliem. Zemesgabala vērtību galvenokārt nosaka atrašanās vieta, vietas ainaviskums un apkārtnē apbūves raksturs un kvalitāte, zemesgabala fiziskie parametri un komunikāciju nodrošinājums. Pēdējo 2 gadu laikā Buļļuciemā un Stirnurgā ir reģistrēti tikai divi darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem. Neliels darījumu skaits izskaidrojams ar piedāvājuma trūkumu neapbūvētiem zemes gabaliem minētajās Jūrmalas pilsētas vietās un tirgus aktivitātes trūkumu. Darījumi ar privātmājām minētajā rajonā ir vairāk, pēdējo 2 gadu laikā aptuveni 10 darījumi, cenu kategorijā no 70 000 eur līdz pat 2 640 000 eur.

9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: zemes gabala daļa kā kopīpašuma domājamās daļas ar reģistrētu nekustamā īpašuma lietošanas kārtību, uz kura atrodas divas dzīvojamās ēkas un palīgēkas.

Analizējot tirgus situāciju, atrašanās vietu, zemesgabala atļauto izmantošanas veidu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabala apbūve, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojuma nosacījumiem – **zemes gabals, uz kura atrodas divas dzīvojamās ēkas, ar potenciālu apbūves rekonstrukciju vai jaunas apbūves izveidi uz esošās apbūves apjoma, kā kopīpašuma domājamās daļas.**

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Labas piebraukšanas iespējas pie īpašuma;
- Īpašums robežojas ar Lielupi (tās tauvas joslu) – ainaviska un prestiža atrašanās vieta;
- Īpašums atrodas salīdzinoši prestižā Jūrmalas pilsētas apkaimē, labs apkārtējās apbūves fons;
- Zemes gabalam iespējams visu centralizēto inženiertehnisko komunikāciju pieslēgums (elektrības pieslēgums ir);
- Optimālas platības un konfigurācijas zemes gabals;
- Zemes gabalā atrodas divas dzīvojamās ēkas;
- Kopīpašuma domājamo daļu lietošanas kārtība ir reģistrēta Zemesgrāmatā.

Negatīvie:

- Īpašumtiesību veids – kopīpašuma domājamās daļas;
- Īpašuma sastāvā esošās dzīvojamās mājas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar morālo un fizisko nolietojumu.

10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētām piedziņas vēšanas atzīmēm;

Vērtētāji vērs uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredzami atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Nemot vērā tendences Rīgas nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Pierīgā iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;

- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību visprecīzāk ir iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ņemot vērā, ka vērtēšanas datumā īpašums nav klasificējams kā komerciāla rakstura īpašums un dzīvojamā ēku īres tirgum Jūrmalā ir sezonāls raksturs, ienākuma pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo vērtētāji uzskata, ka objektu, kuru sastāvā esošā apbūve ir celta vairāk kā pirms 10-15 gadiem, ir pakļauti gan fiziskā, gan funkcionālā nolietojuma ietekmei, kuru noteikšana ir komplicēta un šajā gadījumā ir grūti pamatojama ar tirgus datiem.

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, zemes gabala platību un uz zemes gabala esošās apbūves apjomu un tehnisko stāvokli, par aprēķina pamatvienību pamatvienību ir izvēlēta zemes gabala platības 1 m² cena, jo zemes komponentes vērtības īpašumā ir noteicošā. Zemes gabalā esošās apbūves komponente aprēķinos tiek attiecināta uz zemes gabala 1 m² vērtību un tiek ievērtēta kā īpašuma (zemes gabala) vērtību paaugstinošs faktors. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu apbūves zemesgabalu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jūrmalas pilsētā, ar vērtējamo īpašumu salīdzināmās vietās. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies laikā četrus pēdējo divu gadu pārdotus īpašumus un vienu piedāvājumā esošu. Aprēķini veikti, izmantojot vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala un salīdzināmo īpašumu zemes gabalu esošo lietderīgo platību, atskaitot zemes platību sarkanajās līnijās un zemi zem ūdeņiem, ja tādas ir.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1			
Adrese	Vikingu iela 70; 70A; 72, Jūrmala		
Pārdošanas laiks	10.2025.		
Pārdošanas cena, EUR	500 000		
Zemes gabala kopējā platība, m²	3 547		
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	3 535		
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	12		
Īss objekta raksturojums	Darījums ar trīs savstarpēji funkcionāli saistītiem īpašumiem - neapbūvēts zemes gabals, apbūvēta zemes gabala domājamās daļas (ar noslēgtu lietošanas kārtības līgumu) un sliktā tehniskā stāvoklī esošā (nojaucama) nedzīvojamā ēka - kļieģļu mūra veikals-kafejnīca, 204 m², celta 1984.gadā, kas izvietota pie pašas Vikingu ielas. Zemes gabals kopumā veido neregulāru formu ar tiešu izeju uz Lielupes tauvas joslas pašvaldības zemes gabalu. Ir ilgtermiņa tauvas joslas un ūdenstilpes nomas līgums ar Jūrmalas ostu. Jahtu piestātne (koka pontons) upes krastā īpašumā. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS14). Tiešā piebraukšana no asfalta seguma Vikingu ielas. Aplūstošā (10 % aplūduma varbūtība) teritorija 126 m².		
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.		
Objekts Nr.2			
Adrese	Lašu iela 22A, Jūrmala		
Pārdošanas laiks	08.2025.		
Pārdošanas cena, EUR	1 100 000		
Zemes gabala kopējā platība, m²	6 217		
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	6 206		
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	11		
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals sastāv no 2 zemes vienībām, kas savstarpēji robežojas. Īpašums atrodas jaunveidojama ekskluzīva privātmāju ciemata teritorijā, apkārtnē apbūve vēl nav izveidojusies. Zemes gabals robežojas ar Lielupi. Starp upes krastu un zemes gabalu pašvaldības tauvas joslas zemes gabals. Piebraukšana pa jaunizbūvētu apgaismotu bruģa seguma ielu, kas ir juridiskas personas (ciemata attīstītāja) īpašumā. Visā piebraucamā ceļa zemes gabala teritorijā reģistrēta ceļa servitūta teritorija. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Jauktas centra apbūves teritorija (JC35).		
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.		
Objekts Nr.3			
Adrese	Matrožu iela 10, Jūrmala		
Pārdošanas laiks	Piedāvāts		
Pārdošanas cena, EUR	420 000		
Zemes gabala kopējā platība, m²	2 728		
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	2 715		
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	13		
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals kopumā veido regulāru formu. No zemes gabala ainavisks skats uz Lielupi. Starp zemes gabalu un Lielupi neapbūvēts fiziskai personai piederošs, potenciāli apbūvējams zemes gabals Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS14). Tiešā piebraukšana no grants seguma Matrožu ielas. Zemes gabalā vairāki nojaucami koka šķūņi		
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.		

Objekts Nr.4		
Adrese	Stirnu iela 7, Jūrmala (Stimurags)	
Pārdošanas laiks	04.2024.	
Pārdošanas cena, EUR	229 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	1 343	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	1 299	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	44	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals kopumā veido regulāru formu. 2. apbūves zemes gabals no Lielupes, starp upi un īpašumu apbūvēts zemes gabals, pašvaldības grants ceļš ar upes tauvas teritoriju. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS15). Tiešā piebraukšana no asfalta seguma un grants pašvaldības ielām (no 2 pusēm). Zemes gabalā atrodas dzīvojamā māja, celta 1906.gadā, kopējā platība 92,7 m2, koka karkasa konstrukcijas ar neizbūvētiem bēniņiem un nelielām pagraba telpām. Ir patīgēka - vieglbetona garāžu un noliktavu 44,6 m2. Apbūve nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams remonts.	 
Inženierkomunikācijas	Ir elektrības pieslēgums. Centralizēts gāzes pieslēgums,vietējā ūdens apgāde un kanalizācija,centralizēts ūdens un kanalizācija ir pieslēgtas pie zemes gabala robežām.	
Objekts Nr.5		
Adrese	Tvaikoņu iela 6, Jūrmala (Bulduri)	
Pārdošanas laiks	01.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	280 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	979	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	974	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	5	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals kopumā veido regulāru formu. Pirmais apbūves zemes gabals no Lielupes, starp upi un īpašumu pašvaldības asfalta ceļš un upes tauvas teritorija. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS20). Tiešā piebraukšana no asfalta seguma pašvaldības ielās (no 1 puses). Zemes gabalā ibūvēti dzīvojamās mājas pamati (ir izstrādāts un saskaņots tehniskais projekts).	 
Inženierkomunikācijas	Ir elektrības un centrālās kanalizācijas pieslēgums. Pie zemes gabala robežām iespējams centralizētā ūdensvada un gāzes pieslēgums.	

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

	Vīķingu iela 70; 70A; 72, Jūrmala	Lašu iela 22A, Jūrmala	Matrožu iela 10, Jūrmala	Stimu iela 7, Jūrmala (Stirnurags)	Tvaikoņu iela 6, Jūrmala (Bulduri)	Vīķingu iela 76A, Jūrmala
Pārdošanas laiks	10.2025.	08.2025.	Piedāvāts	04.2024.	01.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	500 000	1 100 000	420 000	229 000	280 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-15%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	-15%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	500 000	1 100 000	357 000	229 000	280 000	

Zemes gabala kopējā platība, m²	3 547	6 217	2 728	1 343	979	2 091
Zemes gabala lietderīgā/aprēķinos izmantotā platība, m²	3 535	6 206	2 715	1 299	974	2 091
Zemes gabala lietderīgās/aprēķinos izmantotās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	141	177	131	176	287	

Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā / attālums līdz centram						-10%
Novietojums pilsētas daļā - ainaviskums, jūras tuvums / apkārtnes apbūves ietekme / maģistrālas ielas tuvums / vietnes prestižs / dabas mantojums		-5%				-20%
Robeža ar ūdenskrātuvi / skats uz upi		-5%	10%	10%		
Piebraucamā ceļa segums, juridiskais nodrošinājums		1%	3%	2%		
Zemes gabala platības faktors	7%	21%	3%	-4%	-6%	
Zemes gabala atļautais izmantošanas veids, apbūves iespējas	-10%	-10%				
Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām komunikācijām	-2%	-2%	-2%	-1%	-1%	
Zemes gabala labiekārtojums / apaugums		-1%				
Zemes gabala konfigurācija/reļjefs	5%					
Zemes gabala apgrūtinājumi / apļūšanas risks						
Izmantojama / nojaucama apbūve zemes gabalā	15%	10%	15%	5%	10%	
Īpašumtiesību veids	-2%	-2%	-2%	-2%	-2%	
Kopējā korekcija, %	13%	7%	27%	10%	-29%	
Zemes gabala lietderīgās platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	160	190	167	194	204	183
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība apskares dienā:						€ 382 000

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskares iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.
- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.

- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Vērtēšanas objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos:

Tirgus vērtība EUR	382 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	15%
Īpašuma apskates ierobežojumi	5%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kredīvēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	40%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	152 800
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	229 200
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	229 000

13. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 19. janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" vērtētājs Ingars Kārkliņš. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 19. janvārī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā **vērtība pieņemta tehniskā stāvoklī*** piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 229 000 (divi simti divdesmit deviņi tūkstoši eiro)**.

**- vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā objektā sastāvā esošo dzīvojamo ēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs, bez būtiskiem uzlabojumiem) un to labiekārtojums, inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums atbilst VZD Kadastrā reģistrētai informācijai.*

Vērtība ir spēkā, ja vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēršanas atzīmēm un ķīlas tiesības prasības nodrošināšanai.

Ingars Kārkliņš

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai nomas/īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no ģeometri deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās par šādu darbību veikšanu.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu vai kādu tā daļu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots nolūkiem, kas atšķiras no vērtējuma uzdevumā formulētā, bez iepriekšējās vērtētāju un ģeometri rakstveida piekrišanas, kas nepieciešama katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu ģeometri vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atzīmēti citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.