

Nekustamā īpašuma  
vērtējuma atskaite

Novērtējuma pasūtītājs: ZTI RAIMONDS MEŽIŅŠ

***Durbes iela 2, Jūrmala***

(kadastra numurs 1300 026 2503)



Darba izpildītājs: Nekustamā īpašuma vērtētāja Ilze Apeine  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.110

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

ZTI Raimondam Mežiņam

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu novērtējusi nekustamo īpašumu ar adresi:

**Durbes iela 2, Jūrmala.**

Šis vērtējums parāda manu viedokli par šī novērtējamā objekta visvairāk iespējamo piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2025. gada 19. septembrī.

Visi tehniskie dati par īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja, šajā vērtējumā ir pieņemti par ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem, par ticamiem tiek pieņemti VZD Kadastra dati..

Novērtēšanas veikšanai un vērtējuma atskaites sastādīšanai par pamatu ir Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarti LVS 401:2013. Aprēķini veikti, balstoties uz pasūtītāja iesniegto informāciju, savukārt, izdarītie pieņēmumi un ierobežojumi ir izklāstīti turpmākajā vērtējuma atskaites tekstā.

**Vispārējā informācija par vērtējamo objektu**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Novērtējamais objekts sastāv no:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zemes gabala* (kadastra apzīmējums 1300 026 2503)<br><i>*zemesgrāmatā un VZD KR datos ir reģistrēta arī apbūve, apsekojot objektu, tika konstatēts, ka apbūve ir demontēta, daļēji saglabājušās drupas.</i>      |
| kadastra numurs:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 1300 026 2503                                                                                                                                                                                                    |
| platības:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 1300 026 2503) – 9044,0 kv.m.                                                                                                                                                 |
| pašreizējā izmantošana:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Zemes gabals netiek izmantots                                                                                                                                                                                    |
| labākais izmantošanas veids:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Atbilstoši teritorijas plānojumam.                                                                                                                                                                               |
| infrastruktūra:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Vidēji attīstīta.                                                                                                                                                                                                |
| labierīcības:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Elektrības pieslēguma vieta.                                                                                                                                                                                     |
| informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Nav informācijas.                                                                                                                                                                                                |
| informācija par iespējamiem vides piesārņojumiem:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nav informācijas.                                                                                                                                                                                                |
| nelikumīgās celtniecības pazīmes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Nav zināmas.                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Īpašie pieņēmumi :</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta pieņemot, ka uz zemes gabala esošā apbūve ir demontēta likumdošanā noteiktajā kārtībā, gadījumā ja apbūves demontāža nav saskaņota, noteiktā vērtība ir aktualizējama. |
| <b>Īpašuma tiesības:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 2564 ierakstu, īpašuma tiesības ir nostiprinātas Elizabetei Ozoliņai.                                                                                  |
| <b>Apgrūtinājumi:</b><br>1. arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti 0.00 -<br>2. arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti 0.9044<br>3. Atzīme - ēka (kadastra apzīmējums 1300 026 2503 001) ir vietējās nozīmes arhitektūras piemineklis ar nosaukumu "Sanatorija", valsts aizsardzības Nr.5440<br>Apgrūtinājumi Nr. 1 un 2 īpašuma vērtību būtiski neietekmē, apgrūtinājums Nr. 3 šajā gadījumā īpašuma vērtību neietekmē, jo tiek pieņemts, ka ēkas ir demontētas likumdošanā noteiktajā kārtībā.<br>4. Zemesgrāmatā ir reģistrēta hipotēka un piedziņas atzīme, datu aizsardzības normatīvo aktu ievērošanas nolūkā, šī informācija netiek publiskota<br>Novērtējamā objekta vērtība tiek noteikta, kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem. |                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Vērtējuma mērķis:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana novērtējuma pasūtītāja vajadzībām, pamatojoties uz ZTI Raimonda Mežiņa 2025.gada. 15. septembra pieprasījumu Nr. 13035/078/2025-NOS.                                    |
| <b>Objekta apsekošanas datums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2025. gada 19. septembris                                                                                                                                                                                        |
| <b>Vērtēšanas datums:</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 2025. gada 19. septembris                                                                                                                                                                                        |

|                                       |                                                           |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| <b>Atskaites sastādīšanas datums:</b> | Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------|

Vērtējumu veica : Certificēta nekustamā īpašuma vērtētāja – Ilze Apeine,  
Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110.

Darū Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma ar adresi Durbes iela 2, Jūrmala, manuprāt, **piespiedu pārdošanas vērtība** ar realizācijas laiku līdz 9 mēnešiem, novērtēšanas dienā ir:

**EUR 26 900 (divdesmit seši tūkstoši deviņi simti eiro)**

Novērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tā nevar tikt lietota citiem nolūkiem kā teikts novērtējuma uzdevumā, bez iepriekšējas vērtētāju un novērtējuma pasūtītāja piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.

Pateicos par sadarbību!

Nekustamā īpašuma vērtētāja

**Ilze Apeine**

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

*Nekustamā īpašuma vērtējuma PDF dokuments ir parakstīts ar elektronisko parakstu. PDF formāta dokumentu var pārbaudīt portālā [www.eparaksts.lv](http://www.eparaksts.lv) vai ar programmatūru "eParakstītājs 3.0".*

## Saturs

1.Vēstule pasūtītājam.

Nekustamā īpašuma novietojuma shēma.

Foto fiksācija.

2.Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums.

Atrašanās vietas raksturojums.

Zemes gabala raksturojums.

3. Novērtējamā objekta vērtējums

3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums

3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums

3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

3.5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana

3.6. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

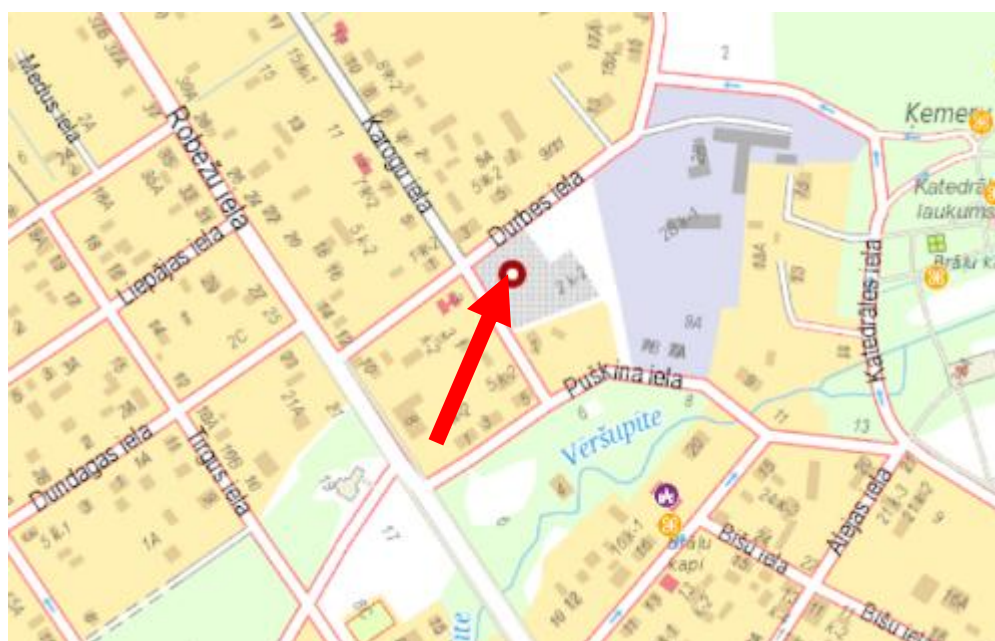
4.Slēdziens

5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Pielikumi

## Novērtējamā objekta novietojuma shēma



## Novērtējamā objekta fotoattēli

1. – 6. Attēls. Skati uz zemes gabalu un tuvāko apkārtni.



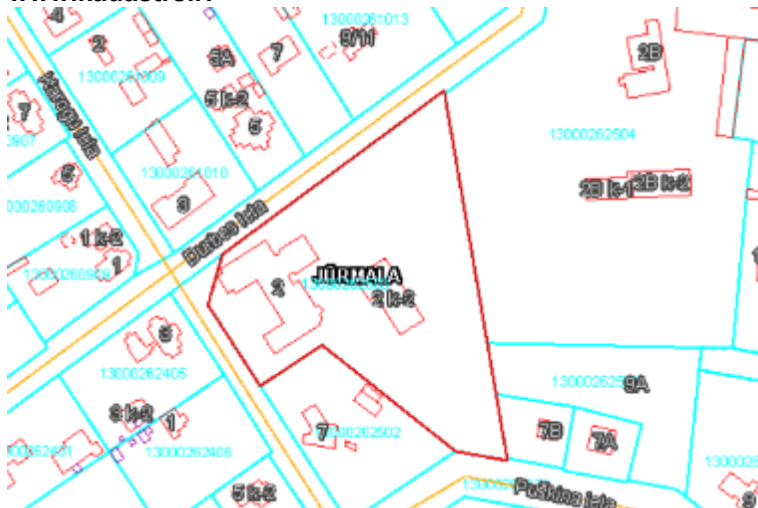
## 2. Novērtējamā objekta vispārējs raksturojums

### Atrašanās vietas raksturojums

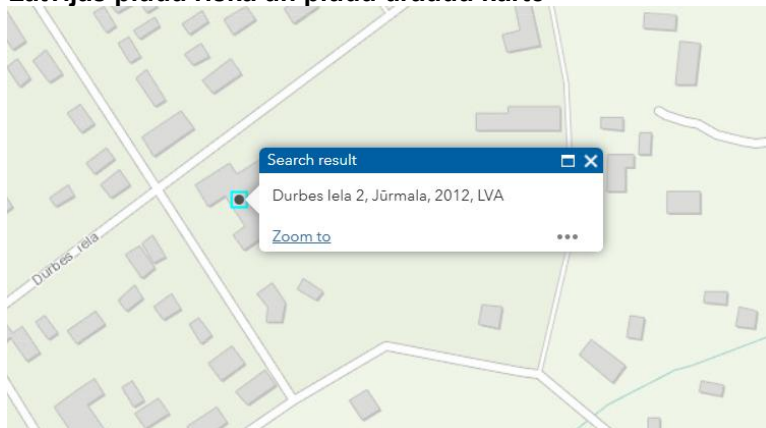
Novērtējamais objekts atrodas Jūrmalas pilsētā, Ķemeros. Tuvāko apkārtni veido pārsvarā individuālā dzīvojamā apbūve un rūpnieciska rakstura apbūve. Piebarucamais pašvaldības ceļš labas kavitātes, asfalta seguma. Infrastruktūra uzskatāma par vidēji attīstītu.

### Zemes gabala raksturojums.

[www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)



### Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte



|                                                     |                                                          |
|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------|
| Zemes gabala kadastra apzīmējums                    | 1300 026 2503                                            |
| Zemes gabala platība, kv.m.                         | 9044,0 kv.m.                                             |
| Atļautais izmantošanas veids                        | JC53                                                     |
| Pašreizējā izmantošana                              | Zemes gabals netiek izmantots                            |
| Zemes gabala konfigurācija                          | Neregulāra                                               |
| Zemes gabala reljefs                                | Līdzens                                                  |
| Zemes gabala grunts sastāvs, gruntsūdens dziļums, m | Nav vizuālas pazīmes par paaugstinātu gruntsūdens līmeni |
| Koku un krūmu apaugums                              | Neliels                                                  |
| Labiekārtojums                                      | Elektrības pieslēguma vieta                              |
| Nožogojums                                          | Nav                                                      |
| Piebraukšana                                        | Pa labas kvalitātes pašvaldības asfalta seguma ceļu.     |
| informācija par applūšanas iespējām, plūdiem        | 1/10 gados – nē<br>1/100 gados - nē                      |
| Informācija par vides piesārņojumu                  | Nav informācijas                                         |

### 3. Novērtējamā objekta vērtējums

#### 3.1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā

- 1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā ,



- Jauktas centra apbūves teritorija (JC53), platība: 9037 m<sup>2</sup>, attiecība pret zemes vienību: 100.0%

#### 4.5.53. JAUKTAS CENTRA APBŪVES TERITORIJA (JC53)

##### 4.5.53.1. Pamatinformācija

2093. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

##### 4.5.53.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

2094. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

2095. Savrupmāju apbūve (11001): Apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca, diviņu māja.

2096. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido darījumu objekti un pārvaldes objekti.

2097. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēdināšanas objekti.

2098. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido kūrorta objekti, viesu izmītnāšanas objekti.

2099. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Apbūve, ko veido kultūras un izklaides objekti.

2100. Sporta ēku un būvju apbūve (12005): Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti.

2101. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Apbūve, ko veido izglītības pakalpojumu objekti, zinātnes un pētniecības objekti.

2102. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti.

2103. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti ar vai bez izmitināšanas.

2104. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.

#### 4.5.53.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

#### 4.5.53.4. 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 (%) |
|-------|----------------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 2105. | 1200 m <sup>2</sup>                    | 25                              |                         | līdz 12              |                                 |                                                  |

#### 4.5.53.5. Citi noteikumi

Nenosaka

- 2) atrašanās vietu,
- 3) tuvākās apkārtnes apbūvi;
- 4) nekustamo īpašumu tirgus situāciju;
- 5) zemes gabala platību un konfigurāciju;

secināms, ka novērtējamā objekta labākā izmantošana ir zemes gabals izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumam, līdz ar to novērtējamā objekta novērtējums veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta atbilstoši labākajam izmantošanas viedam.

### 3.2. Novērtējamā objekta vērtēšanas metožu izvēles pamatojums.

Vērtējuma mērķis ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

**Tirgus vērtība** ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.11.

**Tirgus noma (īre)** ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.12.

**Piespiedu pārdošanas** terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

**Nekustamais īpašums** - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

**Nekustama lieta** - zeme un cieši ar to savienotas lietas, kuras nevar pārvietot, ārēji nebojājot, t.sk. ilggadīgie stādījumi un derīgie izrakteņi, kā arī cilvēka veikti uzlabojumi, piemēram, ēkas un citi zemes gabala uzlabojumi un visi ar ēku cieši, fiziski savienoti piederumi, kā, piemēram, mehāniskas un elektriskas iekārtas, kas ir uzskatāmas par ēkas virszemes vai pazemes sastāvdaļu.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.13.

**Cena** ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

**Vērtība** maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts.

Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

**Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības** var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Trīs galvenie tiesību veidi ir:

- a) Īpašuma tiesība - pilnīgas varas tiesība pār nekustamo lietu, t. i. tiesība valdīt un lietot to, iegūt no tās visus iespējamus labumus, ar to rīkoties un noteiktā kārtā atprasīt to atpakaļ no katras trešās personas ar īpašuma prasību, un to ietekmē tikai ar likumu, vai tiesas lēmumu noteikti, vai ar citām personām piešķirtām tiesībām saistīti lietošanas probežojumi,
- b) lietojuma tiesība - īpašnieka noteiktai fiziskai vai juridiskai personai piešķirta tiesība, t.i. personālservitūts, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus (piemēram, nomas vai īres tiesība, dzīvokļa tiesība),
- c) Reālservitūta tiesība – kalpojošā nekustamā īpašuma īpašnieka kādam noteiktam zemes gabalam par labu piešķirta, ar likumu, tiesas lēmumu, līgumu vai testamentu nodibināta tiesība, kas dod valdošā īpašuma katreizējam īpašniekam laika, vietas vai izlietošanas veida ziņā ierobežotas tiesības lietot kalpojošo nekustamo īpašumu vai tā daļu (piemēram, ceļa servitūts, ēku servitūts).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- Ienākumu pieeja (metode) (income approach).
- Tirgus jeb salīdzināmo darījumu pieeja (metode) (direct sales approach).
- Izmaksu pieeja (metode) (cost approach).

#### **Ienākumu pieeja (metode).**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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.

Vispārējos gadījumos, šādi nekustamā īpašuma tirgus segmenta objekti veido tā īpašniekam ienākumus, kas rodas no objekta iznomāšanas. Ienākumu pieeja ietver vairākas vērtēšanas metodes, kuru visu kopējā iezīme ir tā, ka vērtības pamatā tiek izmantoti faktiskie vai aprēķinātie ienākumi, kurus gūst vai varētu gūt tiesības īpašnieks. Ieguldījumu īpašumā tie varētu būt nomas ieņēmumi; īpašnieka izmantotai ēkai - aprēķinātie nomas ieņēmumi (vai nomas izdevumu ietaupījumi, kuru pamatā ir izmaksas, kas rastos īpašniekam līdzīga īpašuma līdzvērtīgā vietā nomas gadījumā). Ja ēka ir piemērota tikai noteikta veida komerciālai aktivitātei, ienākumi parasti ir saistīti ar faktisko vai potenciālo naudas plūsmu, kas varētu rasties šīs ēkas īpašnieka komercdarbības rezultātā. Iegādājoties ienākumus veidojošu īpašumu, investors/pircējs rēķinās ar šī īpašuma radīto ienākumu naudas plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir aplūkojams kā ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma, līdz ar to, periodiskie sagaidāmie ienākumi, kas tiek gūti no ilgtermiņa nomas, un ienākumi no objekta pārdošanas investīciju perioda beigās, veido periodisku ienākumu plūsmu, kas tiek pārvērsta šodienas vērtībā. Ienākumu no īpašuma pārdošanas investīciju perioda beigās sauc par reversiju. Reversijas vērtība tiek aprēķināta no pārdošanas ienākumiem atskaitot izdevumus saistītus ar pārdošanu. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanas procesā sauc par diskontēšanu, bet likmi ko pielieto nākotnes ienākumu pārvēršanā šodienas vērtībā sauc par diskonta likmi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu metodē pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā īpašuma pārvaldīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

*Naudas plūsmas diskontēšanu* pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

*Ienākumu tiešo kapitalizāciju* pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

$V = NOI/R$ , kur NOI – gada tīrais ienākums; R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas likme ietver sevī ieguldītā kapitāla atguvi un ienākumu jeb peļņu par ieguldīto kapitālu. Ienākumi jeb peļņa par ieguldīto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības izmaiņām laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto ieguldījumu. Šis skaitlis investora gadījumā atspoguļo sagaidāmo atdevi, vai ienesīgumu, bet īpašnieka izmantota īpašuma gadījumā - sagaidāmo nosacīto atdevi no īpašuma, ņemot vērā naudas vērtības izmaiņas laikā un atlīdzību par riskiem saistībā ar vērtējamajām īpašumtiesībām.

Diskonta likme ir lielums, ko pielieto naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē netiek iekļauta sagaidāmais kapitāla pieaugums. Iepriekš minētās ienesīguma vai diskonta likmes lielumu nosaka vērtējuma mērķis. Ja mērķis ir noteikt aktīva vērtību konkrētam īpašniekam vai potenciālam īpašniekam, pamatojoties uz viņu specifiskajiem ieguldījumu kritērijiem, izmantotā likme var atspoguļot nepieciešamo atdevi vai vidējās svērtās kapitāla izmaksas. Ja mērķis ir noteikt tirgus vērtību, likmes pamatā būs novērojumi par to atdevi, kas ir ietverta tirgus dalībnieku darījumos ar nekustamo īpašumu saistītām tiesībām samaksātajās cenās.

Atbilstoša diskonta likme ir jānosaka tirgus darījumos ietverto likmju analīzes rezultātā. Ja tas nav iespējams, diskonta likmes pamatā var tikt izmantota tipiska "bezriskā" atdeves likme, kas ir koriģēta atbilstoši ar konkrēto tiesību nekustamā īpašumā saistītajiem papildus riskiem un iespējām.

Atbilstoša ienesīguma vai diskonta likme būs atkarīga arī no tā, vai ienākumu prognozes vai naudas plūsmas pamatā ir pašreizējais to līmenis, vai arī tai ir jāatspoguļo nākotnē sagaidāmā inflācijas vai deflācijas ietekme. Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, izanalizējot kopējo finansu tirgus situāciju un nekustamā īpašuma tirgus situāciju vērtēšanas brīdī un to prognozējamo attīstību, kā arī ņemot vērā ar nekustamā īpašuma segmentu saistītos riskus. Visbiežāk likmes noteikšanā tiek izmantoti dati par atbilstošā nekustamā īpašuma tirgus segmenta ienesīgumu un darījumu cenām, kā arī dati no ieguldītājiem.

Ienākumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- tiek veikta objekta pašreizējo ienākumu analīze atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam (nomas parametru un nosacījumu analīze vai tirgus nomas maksas aprēķins),
- tiek noteikta prognozējamās naudas plūsmas izmaiņas, stabilizācija un aprēķina periodi,
- tiek noteikti zaudējumi no telpu vakancēm vai nomas neieņemšanas riski, un noteikts efektīvais ienākums,
- tiek noteikti izdevumi, saistīti ar noteiktā izmantošanas veida nodrošināšanu, un atskaitīti no efektīvā ienākuma, iegūstot tīro ienākumu,
- tiek aprēķinātas kapitalizācijas un diskonta likmes, tiek noteikta reversijas vērtība,
- tiek aprēķināta atbilstošo periodu naudas plūsma un noteikta naudas plūsmas šodienas vērtība.

### ***Salīdzināmo darījumu pieeja (metode).***

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja. Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķini gaitā

pielietotie faktori – īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas. Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

Salīdzināmo darījumu metodes aprēķinu gaita tiek veikta sekojošā secībā:

- nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- salīdzināmo objektu (darījuma un piedāvājuma) atlase un parametru analīze,
- salīdzināmo objektu salīdzināšanas vienības izvēle,
- vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana – vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

### ***Izmaksu pieeja (metode).***

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.

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtējumos šo pieeju parasti pielieto kā atlikušo aizvietošanas izmaksu metodi. To parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Tā galvenokārt tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Šīs pieejas pirmais solis ir pilno aizvietošanas izmaksu aprēķins. Tās parasti ir izmaksas, par kurām attiecīgajā vērtēšanas datumā būtu iespējams vērtējamo īpašumu aizstāt ar mūsdienīgu ekvivalentu. Izņēmums ir vienīgi gadījumi, kad īpašuma līdzvērtīga aizstāšana būtu iespējama, tikai izmantojot konkrētā īpašuma kopiju. Šajā gadījumā, lai nodrošinātu tirgus dalībnieku ar to pašu lietderību, aizvietošanas izmaksām vairāk atbilst konkrētās ēkas atjaunošanas vai kopijas izgatavošanas izmaksas, nevis mūsdienīga ekvivalenta izmaksas. Aizvietošanas izmaksās ir jāietver visas saistītās izmaksas, piemēram, zemes vērtība, infrastruktūras, projektēšanas un finansējuma izmaksas, kas var rasties tirgus dalībniekam līdzvērtīga aktīva izveidošanas gadījumā.

Tālāk ir jāveic mūsdienu ekvivalenta pilno aizvietošanas izmaksu korekcija atbilstoši vērtējamā īpašuma kopējam nolietojumam. Kopējā nolietojuma korekcijas mērķis ir izvērtēt, kāds, no potenciālo pircēju viedokļa, varētu būt konkrētā īpašuma vērtības samazinājums, salīdzinot to ar mūsdienīgu ekvivalentu. Kopējais nolietojums atspoguļo konkrētā īpašuma fizisko stāvokli, funkcionalitāti un ekonomisko lietderību, salīdzinot ar mūsdienu ekvivalentu.

Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Zemes gabala vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml.,
- funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- ekonomiskais jeb ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (apkārtējā apbūve un izmantošanas veids, vide un izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū).

### ***Vērtējumā pielietotas pieejas (metodes).***

Ienākumu pieeja netiek piemērota, jo aprēķins ar šo metodi dotu novērtējamā objekta reālai tirgus vērtībai neatbilstošu, tas ir, pārāk zemu rezultātu.

Salīdzināmo darījumu pieeja tiek pielietota, jo vērtētāja rīcībā ir pietiekama informācija par veiktajiem darījumiem ar līdzīgiem zemes gabaliem.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo rezultāts būtu identisks ar salīdzināmo darījumu pieejas iegūto rezultātu, kā arī aprēķinu būtība sakristu.

### **3.3. Nekustamo īpašumu tirgus raksturojums.**

#### **Apbūves zeme.**

Apbūves zemju segmenta darījumu aktivitāte turpinās samazināties, 2024.gadā reģistrēti vien 39 darījumi, darījumu skaita kritums pret 2023.gadu 23% - 2023.gadā bija reģistrēts 51 darījums, (2022.gadā tika reģistrēti 105 darījumi, 2021.gadā tika reģistrēti 133 darījumi, 2020.gadā, tika reģistrēti 90 darījumu, un 2019.gadā – 79). Darījumi galvenokārt notika cenu vidējā un zemajā kategorijā, dārgāko īpašumu cenu segmentā virs 100 EUR/kv.m. notika tikai 5 darījumi. Samazinoties darījumu aktivitātei, vidēja darījumu cena gan būtiski pieaugusi, sasniedzot 70,4 EUR/m<sup>2</sup> (2023.gadā – 39 EUR/m<sup>2</sup>). Vidējās cenas straujais pieaugums saistīts ar salīdzinoši nelielā skaita bet būtiski augstās kvadrātmetra cenas ietekmi vidējā vērtībā.

Darījumu skaits atbilstošu darījumu cenai, sekojošs :

- cenu segments ar kv.m. cenu no 100 - 780 EUR, reģistrēti – 5 darījumi,
- cenu segments ar kv.m.cenu no 50 - 99 EUR, reģistrēti – 4 darījumi,
- cenu segments ar kv.m. cenu no 20 -49 EUR, reģistrēti – 14 darījumi, šis ir populārākais cenu segments kurā reģistrēti ap 33% no kopējā darījumu skaita.
- cenu segments ar kv.m. cenu no 10 -19 EUR, reģistrēti – 16 darījumi, jāatzīmē kā šajā sadaļā reģistrēti darījumi arī par kadastrālo vērtību, kas neatspoguļo reālo tirgus cenu.

Darījumu aktivitāte un vidējo cenu dinamika pa Jūrmalas mikrorajoniem:

- Ķemeri: reģistrēti 5 darījumi, darījumu vidējā cena – 16 EUR/m<sup>2</sup>,
- Sloka, Kauguri, Vaivari: reģistrēti 16 darījumi, darījumu vidējā cena saglabājusies nemainīga – 26 EUR/m<sup>2</sup>,
- Asari – Melluži: reģistrēts 11 darījumi, darījumu vidējā cena – 29 EUR/m<sup>2</sup>,
- Dubulti – Lielupe: reģistrēti 7 darījumi, darījumu vidējā cena – 276 EUR/m<sup>2</sup>, būtiski augstāka kā 2023.gadā un šo darījumu augstākās vērtības (780 EUR/kv.m.) būtiski paaugstināja Jūrmalas privātzemju vidējo vērtību.

Kopējā privātmāju apbūves segmenta darījumu summa – 5,1 miljoni eiro.

Komerčiālās apbūves zemes segmentā tika reģistrēti 7 darījumi ar ļoti atšķirīgām cenām, no 3 - 27 EUR/m<sup>2</sup>

Dārgākie darījumi :

Lielupē, A.Upīša ielā tuvu jūrai, – 1 600 000 EUR par 2922 kv.m. zemes gabalu jeb 548 EUR/kv.m..

Dubultos, Undīnes ielā ,darījuma summa 750 000 EUR jeb 780 EUR/kv.m. par 962 kv.m. lielu zemes gabalu. Analizējot piedāvājumu datu bāzi, tika novērots, ka pieaudzis piedāvājumu skaits un vidējā cena teritorijā Asari Melluži, kas arī privātmāju segmentā bija aktīvākais rajons. Būtiski samazinājies dārgā cenu segmenta zemes gabalu piedāvājums, kas parasti tika piedāvāts daudzdzīvokļu ēku attīstībai. Piedāvājumu raksturīgākā cena posmā no Asariem līdz Dzintariem starp dzelzceļu un upi bija no 25 līdz 115 EUR/m<sup>2</sup>, starp dzelzceļu un prospektu tā sasniedza 55 – 170 EUR/m<sup>2</sup>, savukārt tuvāk jūrai bija robežās no 250 līdz 550 EUR/m<sup>2</sup>.

#### **Zemes gabalu kvadrātmetra cenas 2024. gada beigās:**

- Ķemeri: 12 – 22 EUR/m<sup>2</sup>;
- Sloka: 11 – 38 EUR/m<sup>2</sup>;
- Kauguri: 21 – 88 EUR/m<sup>2</sup>;
- posmā no Asariem līdz Dubultiem, teritorija aiz dzelzceļa: 18 – 115 EUR/m<sup>2</sup>;
- posmā no Asariem līdz Dubultiem, teritorija starp dzelzceļu un jūru: 55 – 270 EUR/m<sup>2</sup>;
- posmā no Kauguriem līdz Dubultiem, jūras piekraste: 110 – 450 EUR/m<sup>2</sup>;
- posmā no Dubultiem līdz Lielupei, jūras piekraste: 350 – 550 EUR/m<sup>2</sup>;
- posmā no Majoriem līdz Bulduriem, teritorija aiz dzelzceļa: 75 – 210 EUR/m<sup>2</sup>

### 3.4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) asfalta seguma piebraucamais ceļš.
- 2) Elektrības pieslēguma vieta

Negatīvi ietekmējoši faktori:

- 1) salīdzinoši lielas platības zemes gabals.
- 2) Uz zemes gabala atrodas drupas, jāparedz izdevumi to izvešanai.

### 3.5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana ar salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

#### Tirgus vērtības noteikšana

Nekustamā īpašuma ar adresi **Durbes iela 2, Jūrmala** tirgus vērtība noapļojot ir **EUR 44 900**.

### 3.6. Piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.

Piespiedu pārdošanas gadījumā darbojas sekojoši riski:

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. Īpaši jutīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms. Šajā gadījumā – 5 %.

Fiziskā stāvokļa risks - risks, kas saistīts ar apgrūtināto un 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. Šajā gadījumā – 0 %.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētājam nevar nodrošināt iespēju iekļūt vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Šajā gadījumā – 0%.

Laika un nenoteiktības faktors - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt. Šajā gadījumā – 5 %.

Finansēšanas faktors - nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī ne bankas līdzekļi, kas pa 10 %.

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. Šajā gadījumā – 10 %.

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. Šajā gadījumā – 10 %.

Novērtējamā objekta - nekustamā īpašuma ar adresi Durbes iela 2, Jūrmala tirgus vērtība ir EUR 44853, piespiedu pārdošanas vērtība EUR 44853 – 40 % = EUR 26 912. jeb noapaļojot **EUR 26 900**.

### 4. Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa nekustamā īpašuma ar adresi **Durbes iela 2, Jūrmala**, visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība novērtēšanas dienā, tas ir, 2025. gada 19. septembrī, noapaļojot sastāda:

**EUR 26 900 (divdesmit seši tūkstoši deviņi simti eiro)**

Nekustamā īpašuma vērtētāja

**Ilze Apeine** Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas sertifikāts Nr. 110

## 5. Aprēķinos izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.

- Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citos nolūkos bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Novērtēšanas procesā izmantotie dati un lielumi tiek uzskatīti par ticamiem un nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs šos datus un lielumus izmantojis pēc labākās pārlicības, taču neuzņemas atbildību par šo datu un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo var būt notikušas izmaiņas dokumentācijā, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam bijusi sniegta nepatiesa informācija, vai arī bijuši citi ietekmējoši apstākļi.
- Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
- Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.
- Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Šī vērtējuma atskaite sastādīta vienā eksemplārā uz 17 lapaspusēm ar pielikumiem.

Novērtējuma atskaitē ir pievienotas sekojošu dokumentu kopijas:

- 1) LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 110,
- 2) Īpašuma tiesības apliecinoši dokumenti,
- 3) Izdrukas no VZD kadastra reģistra datiem.

## 6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstība standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis vērtējums, ir patiesa un pareiza,
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

I.Apeine

## Pielikumi



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *110*

*Ilze Apeine*

vārds, uzvārds

*230471-10015*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2008. gada 3. janvāra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 4. janvārī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 3. janvārim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559