

2/15 domājamās daļas no Būvju NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Darba iela 16
kadastra nr.1300 521 7501
Novērtējums





Nr. 2026/02/E82/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 2/15 domājamo daļu no būvju nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (kadastra apz. 13000217510001) un šķūņa (kadastra apz. 13000217510004), kadastra nr.1300 521 7501, kas atrodas Jūrmalā, Darba ielā 16, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/15 domājamo daļu no būvju nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (kadastra apz. 13000217510001) un šķūņa (kadastra apz. 13000217510004), kadastra nr.1300 521 7501, kas atrodas Jūrmalā, Darba ielā 16, 2026. gada 20. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3500EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

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

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

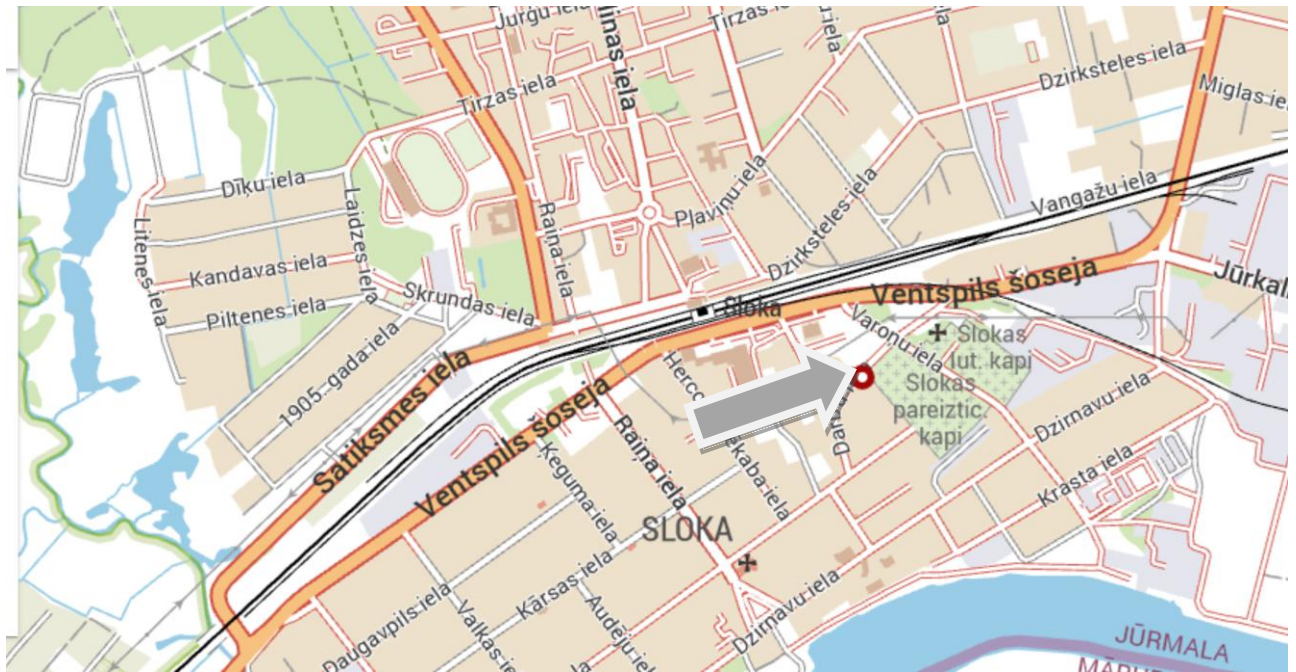
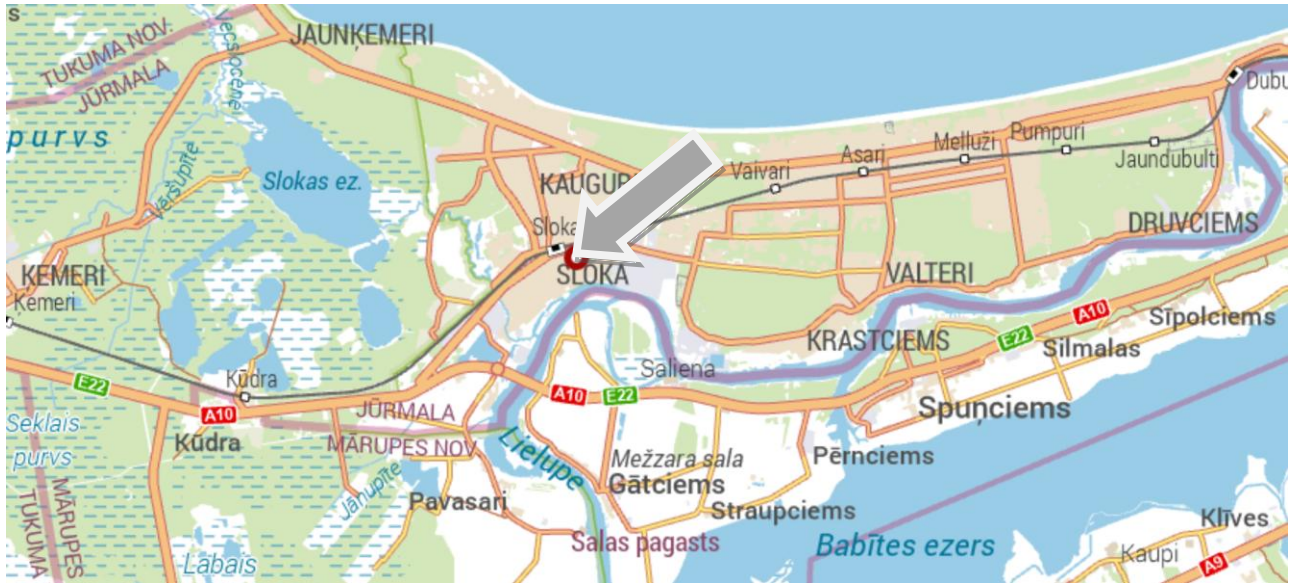
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	2/15 domājamās daļas no būvju nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (kadastra apz. 13000217510001) un šķūņa (kadastra apz. 13000217510004), kadastra nr.1300 521 7501, kas atrodas Jūrmalā, Darba ielā 16.
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 20. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Māra Kučinska.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	3500EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas VZD datos, īpašnieks: Iveta Stikuts, pieder 2/15 d.d. – vērtējamās daļas. Koplietošanas līgums nav reģistrēts.
Kadastra Nr.	1300 521 7501.
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apz. 13000217510001) ar platību 187.9m ² . Šķūnis (kadastra apz. 13000217510004) ar platību 27.1m ² .
Zemesgabala platība	Nav īpašumā. Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apz.13000217510) ar platību 853m ² . universālā kadastrālā vērtība – 3003EUR. Jaukta statusa īpašumtiesības. Iespējamā nomas maksa var sastādīt ~4% no piesaistāmā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšējās nebija iespējams iekļūt, iekšējai tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 20. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka. Kadastra dati. VZD izziņa. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Sloka, Darba ielā 16. Apkārtnē atrodas agrāk celtas u mazstāvu dzīvojamās mājas un Slokas kapi. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafējnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā. Jūra atrodas ~2km attālumā, bet Lielupe ~350m attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz. 13000217510001) ar platību 187.9m ² .	
pamati	Akmens mūris
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Azbestcimenta loksnes
kopējā platība VZD reģistrētā	187.9m ²
ārtelpas	0m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts veids
apkure	krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	2
Telpu grupu skaits	5
Dzīvokļu skaits	4

Ēkas uzbūvēšanas gads – 1910.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir nosacīti apmierinošā stāvoklī ar būtiskām apdares un konstrukciju nolietojuma pazīmēm, apdari veido koks un apmetums. Ēka visticamāk tiek apdzīvota vai daļēji apdzīvota. Ir uzstādīti standarta tipa un pakešu logi.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts nosacīti apmierinošs.

Plānojums VZD dati sadalīts 5 telpu grupās:

001

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.1	-	-	9.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	18.2	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	9.5	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.1	-	-	19.4	-

002

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	8.3	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	11.4	-

003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7	-	-	7.8	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	11.5	-

004

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.95	-	-	8.5	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.95	-	-	18.6	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.95	-	-	21.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.95	-	-	7.7	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.95	-	-	5.4	-
6	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.95	-	-	10.2	-

901

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	3.1	-	-	1.6	-
2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.1	-	-	14.6	-
3	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	2.6	-
4	Pieliekamais	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	0.5	-
5	Pieliekamais	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	0.5	-
6	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	1	2.4	-	-	1.0	-

4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Nav īpašumā.

Būves saistītas ar zemesgabalu (kadastra apz. 13000217510) ar platību 853m². universālā kadastrālā vērtība – 3003EUR. Jaukta statusa īpašumtiesības. Iespējamā nomas maksa var sastādīt ~4% no piesaistāmā zemesgabala daļas kadastrālās vērtības gadā.

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums –būtisks nav veikts.

Zemesgabala forma – četrstūris, reljefs-līdzens.



5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un, kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja (kopīpašuma daļa)**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

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

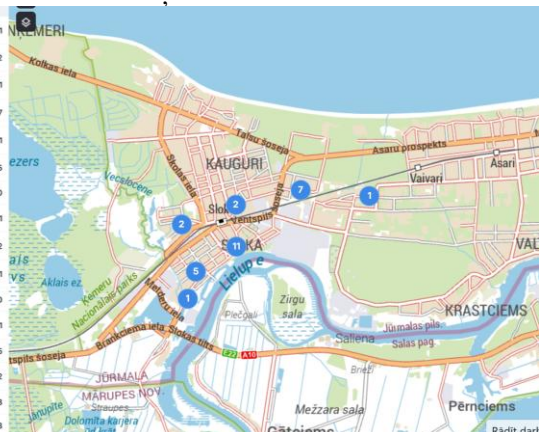
Jūrmalas daļa Sloka uz pārdošanu tiek piedāvātas 5 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 40000EUR-300000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tīlpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem. Jūrmalas daļā Kauguri uz pārdošanu tiek piedāvātas 15 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 60000EUR-495000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tīlpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 422 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Victorijas iela 45, Jūrmala	D	29/09/2025	1936	1	96	978	175 000	1832	178.94	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jauņneses iela 3, Jūrmala	D	29/09/2025	1964	1	22	0	8 740	394	0	0	Privātmāja	5/8
Zeme Būve	Muļžas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334.67	0	Pašizstrādāta	4/25
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	26/09/2025	1973	2	46	113	93 500	2 046	830.37	0	Daudzdzīvokļu	4/24/12547
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	24/09/2025	1978	1	27	0	1 200	44	0	0	Garšas	273/135805
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	37	90	75 000	2 046	830.68	0	Daudzdzīvokļu	340/12547
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	45	112	93 500	2 055	834.30	0	Daudzdzīvokļu	4/22/12547
Būve	Kantora iela 3 a-3, Jūrmala	D	17/09/2025	1974	2	48	0	57 900	1 196	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dziesmnieža iela 25, Jūrmala	D	16/09/2025	1975	2	0	280	47 000	0	168.06	0	Viesnīcas	317/5000
Zeme Būve	Vihelma Purvīša iela 8, Jūrmala	D	16/09/2025	2004	2	204	1 268	98 000	481	7729	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Daugavas iela 3, Jūrmala	D	15/09/2025	1996	2	343	1 461	200 000	584	136.89	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Strēlnieku prospektā 42, Jūrmala	D	12/09/2025	2022	3	123	142	228 000	1 849	1606.89	0	Viesnīcas	1032/22993
Zeme Būve	Zigfrīda Meierovica prospektā 11, Jūrmala	D	12/09/2025	2012	5	58	275	380 000	6 538	1380.51	0	Viesnīcas	2255/45676
Zeme Būve	Alfrēda Kalniņa iela 1, Jūrmala	D	11/09/2025	1962	1	67	1 463	73 000	1 096	49.90	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kaķu iela 25A, Jūrmala	D	10/09/2025	2007	2	162	506	169 500	1 043	334.98	0	Privātmāja	1/2
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	10/09/2025	1978	1	19	0	960	50	0	0	Garšas	191/135805
Zeme Būve	Rīgas iela 41, Jūrmala	D	09/09/2025	2018	4	76	73	250 000	3 330	3424.66	0	Viesnīcas	73/1975

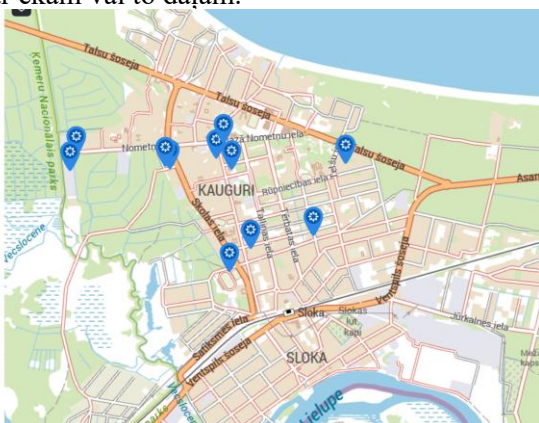
Pēdējā gada laikā Jūrmalas daļā Sloka ir veikti 29 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Iršu iela 47, Jūrmala	D	15/01/2026	1962	1	73	1131	65 000	892	5747	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Alberta Klonenbergē iela 5, Jūrmala	D	23/12/2025	1956	2	49	404	15 500	315	38.41	0	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Dobnovu iela 99, Jūrmala	D	10/12/2025	2005	2	349	1796	35 000	300	19.49	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dobnovu iela 20-k-1, Jūrmala	D	10/12/2025	1910	2	146	1144	23 500	161	20.55	0	Daudzdzīvokļu	5/7
Zeme Būve	Medņu iela 107, Jūrmala	D	05/11/2025	1984	1	97	1217	80 000	826	65.74	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dobnovu iela 92, Jūrmala	D	05/10/2025	1974	1	627	2 881	50 000	80	17.36	0	Nolikavas, bunkuri	184/625
Zeme Būve	Dobnkabēles iela 14, Jūrmala	D	13/10/2025	1956	2	5	75	4 000	777	53.27	0	Privātmāja	39/2000
Zeme Būve	Alberta Klonenbergē iela 11, Jūrmala	D	09/07/2025	1925	1	73	1 990	168 000	2 295	84.42	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Pīrsātes iela 17, Jūrmala	D	28/09/2025	2001	2	156	643	193 000	1 239	300.28	0	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Kīrasas iela 35, Jūrmala	D	01/09/2025	2017	2	208	800	34 250	164	42.81	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dobnovu iela 29, Jūrmala	D	25/08/2025	1911	2	69	642	60 000	867	93.43	0	Daudzdzīvokļu	13/50
Zeme Būve	Sīlīnciema iela 6, Jūrmala	D	11/08/2025	1900	2	80	1 314	40 000	500	30.44	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dobnovu iela 73, Jūrmala	D	10/07/2025	1870	2	18	219	7 000	379	31.89	0	Privātmāja	3/25
Zeme Būve	Pīrsātes iela 17, Jūrmala	D	10/07/2025	2001	2	156	643	130 000	834	202.33	0	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Leona Pļeškes iela 45, Jūrmala	D	04/07/2025	1900	2	107	1 078	10 250	95	9.51	0	Daudzdzīvokļu	1/3
Zeme Būve	Leona Pļeškes iela 45, Jūrmala	D	04/07/2025	1900	2	107	1 078	6 300	59	5.85	0	Daudzdzīvokļu	1/3



Pēdējā gada laikā Jūrmalas daļā Kauguri ir veikti 37 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	26/05/2025	1978	1	19	0	500	26	0	0	Garāžas	189/135805
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	05/06/2025	1978	1	19	0	1 200	64	0	0	Garāžas	187/135805
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	06/06/2025	1978	1	20	0	1 000	50	0	0	Garāžas	202/135805
Būve	Sīkatas iela 53, Jūrmala	D	11/06/2025	1975	1	19	0	2 000	106	0	0	Garāžas	188/36541
Zeme Būve	Raiņa iela 91, Jūrmala	D	18/06/2025	1990	1	85	1 098	10 000	118	9.11	0	Dzīvokļa	1/1
Zeme Būve	Talšu šoseja 18, Jūrmala	D	03/06/2025	1997	2	264	1 203	79 000	299	65.67	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Lauku iela 14, Jūrmala	D	25/06/2025	1965	2	21	250	1 000	48	4.00	0	Privātmāja	1/4
Zeme Būve	Puņu iela 10, Jūrmala	D	18/06/2025	2016	2	201	1 865	250 000	1 244	134.05	0	Privātmāja	1/1
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	25/06/2025	1978	1	19	0	1 000	53	0	0	Garāžas	38/2761
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	10/06/2025	1978	1	19	0	860	50	0	0	Garāžas	191/135805
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	24/09/2025	1978	1	27	0	1 200	44	0	0	Garāžas	273/135805
Zeme Būve	Sīkatas iela 49, Jūrmala	D	11/04/2025	1997	1	24	89	11 000	465	124.28	0	Tirdzniecība	109/500
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	11/04/2025	1978	1	19	0	5 300	280	0	0	Garāžas	189/135805
Būve	Sīkatas iela 53, Jūrmala	D	10/07/2025	1975	1	19	0	5 000	259	0	0	Garāžas	193/36541
Zeme Būve	Raiņa iela 112A, Jūrmala	D	15/07/2025	2001	2	266	834	120 000	452	143.88	0	Tirdzniecība	1/1
Būve	Sīkatas iela 53, Jūrmala	D	18/06/2025	1975	1	19	0	3 000	155	0	0	Garāžas	194/36541
Būve	Kaugurs iela 24, Jūrmala	D	11/07/2025	1920	2	60	0	33 000	554	0	0	Daudzdzīvokļu	137/900
Būve	Nometņu iela 244 k-7, Jūrmala	D	28/04/2025	1978	1	20	0	1 000	50	0	0	Garāžas	201/135805



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- asfalta piebraucamais ceļš;
- jūras/upes tuvums;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis/nolietojuma pazīmes;
- pieņemtais iekštelpu tehniskais stāvoklis;
- zemes daļa nav īpašumā;
- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī

pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

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

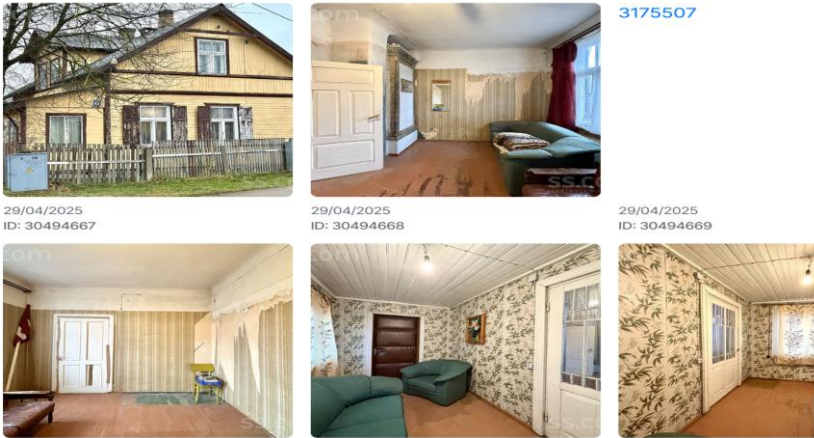
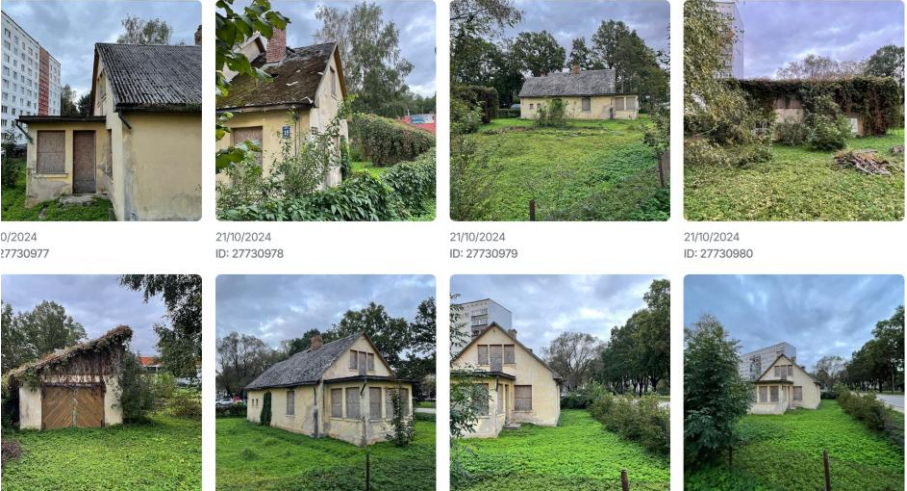
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais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

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

<p>Īpašums 1. Jūrmala, Pļaviņu iela 43. Zemesgabala platība-1220m² Ēkas platība -166.7m² Nolietota apdare. Krāsns apkure. Uz zemesgabala novietotas 6 palīgēkas. Darījums 06.2025 par 55 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Būve, m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>29/04/2025</td> <td>1976790</td> <td>167</td> <td>1220</td> <td>55 000</td> <td>329</td> </tr> </tbody> </table>	Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	29/04/2025	1976790	167	1220	55 000	329
Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²								
29/04/2025	1976790	167	1220	55 000	329								

	 <p>29/04/2025 ID: 30494667</p> <p>29/04/2025 ID: 30494668</p> <p>29/04/2025 ID: 30494669</p>																																						
<p>Īpašums 2. Jūrmala, Slokas iela 19.</p> <p>Zemesgabala platība-1158m²</p> <p>Dzīvojamās ēkas platība - 109.8m²</p> <p>Slikts tehniskais stāvoklis.</p> <p>Krāsns apkure.</p> <p>Uz zemesgabala novietotas 3 palīgēkas.</p> <p>Darījums 08.2024 par 30 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Skolas iela 19, Jūrmala (Kauguri)</p> <p>Zeme Būve Privātmāja Mākslīgie materiāli</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Objekta informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājamās daļas</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Būve, m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>EUR</th> <th>Būve, EUR/m²</th> <th>Zeme, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>21/08/2024</td> <td>1935268</td> <td>13000205001</td> <td>109.8</td> <td>1158</td> <td>30 000</td> <td>273</td> <td>26</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Sludinājumi 2 Darījumi Attēli 17 Komentāri Karte</p> <p>Skolas iela 19, Jūrmala, Jūrmalas p.</p> <p>Zeme Būve Mājas, vasarnīcas</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Būve, m²</th> <th>Zeme, m²</th> <th>Cena, EUR</th> <th>Cena, EUR/m²</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22/07/2024</td> <td>1801821</td> <td>13000205001</td> <td>100</td> <td>1158</td> <td>30 000</td> <td>600</td> </tr> </tbody> </table> <p>Дом с большим участком 1158 м2 в центре Каугури, Юрмала. Земля в собственности. Без долгов и обременений. Рядом лес, до моря 15 мин пешком ходом, гимназия, дача, магазины итд. Развитая инфраструктура. Дому требуется капремонт.</p>  <p>0/2024 27730977</p> <p>21/10/2024 ID: 27730978</p> <p>21/10/2024 ID: 27730979</p> <p>21/10/2024 ID: 27730980</p>	Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas		Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	21/08/2024	1935268	13000205001	109.8	1158	30 000	273	26	Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	22/07/2024	1801821	13000205001	100	1158	30 000	600
Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājamās daļas																																	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²																																
21/08/2024	1935268	13000205001	109.8	1158	30 000	273	26																																
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²																																	
22/07/2024	1801821	13000205001	100	1158	30 000	600																																	

**Īpašums 3. Jūrmala,
Slimnīcas iela 6.**

Zemesgabala platība-1314m²

Ēkas platība -80m².

Apmierinošs iekštelpu
tehniskais stāvoklis,
atsevišķas telpas ar remontu,
atsevišķas bez remonta.

Krāsns apkure.

Uz zemesgabala novietota 1
palīgēka.

**Darījums 08.2025 par
40 000EUR.**

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv


Slimnīcas iela 6, Jūrmala (Sloka)

Zeme Būve Privātmāja Mākslīgie materiāli


Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²	Būvei	Zemei
11/08/2025	2172554	13000218802	80.0	1314	40 000	500	30	1/1	1/1

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 2 Attēli 11 Komentāri Karte


Attēli no sludinājumiem




20/07/2025
ID: 31709479




20/07/2025
ID: 31709480





20/07/2025
ID: 31709481




20/07/2025
ID: 31709482









	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	55000		30000		40000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	55000		30000		40000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	166,70		109,80		80,00	
Zemes gabala platība, m ²	1220		1158		1314	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	329,93		273,22		500,00	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	-10%	-32,99	10%	27,32	-3%	-15,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-10%	-32,99	10%	27,32	-10%	-50,00
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	-10%	-27,32	-10%	-50,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	-5%	-16,50	-5%	-13,66	-5%	-25,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vairāku ēku apjoms	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (kopīpašuma daļa- būvju)	-10%	-32,99	-10%	-27,32	-10%	-50,00
Kopēja korekcija	-35%	-115,48	-5%	-13,66	-38%	-190,00
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	214,46		259,56		310,00	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	261,34					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	187,9					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2						
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	49106					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	49000					
2/15 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	6533,33					
2/15 d.d. Vērtība noapaļojot	7000,00					

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 10%**;

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

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

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

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	3500EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka 2/15 domājamo daļu no būvju nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (kadastra apz. 13000217510001) un šķūņa (kadastra apz. 13000217510004), kadastra nr.1300 521 7501, kas atrodas Jūrmalā, Darba ielā 16, 2026. gada 20. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

3500EUR (trīs tūkstoši pieci simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI