

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Dubultu prospekts 112
kadastra nr.1300 012 1706
Novērtējums





Nr. 2024/04/E210/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes vienības (kadastra apzīmējums 13000121706) ar platību 935m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 13000121706001); palīgceltņes (kadastra apzīmējums 13000121706002); palīgceltņes (kadastra apzīmējums 13000121706003); palīgceltņes (kadastra apzīmējums 13000121706004) un palīgceltņes (kadastra apzīmējums 13000121706005), kadastra nr.1300 012 1706, kas atrodas Jūrmalā, Dubultu prospektā 112, novērtēšanu.

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

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

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 012 1706, kas atrodas Jūrmalā, Dubultu prospektā 112, 2024. gada 26. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi simti eiro).

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

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).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1. Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apbūves raksturojums	7
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	8
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	11
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	12
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	12
7. Rezultātu paziņošana.....	15
8. Apliecinājums.....	15

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000121706) ar platību 935m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 13000121706001); palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000121706002); palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000121706003); palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000121706004) un palīgceltne (kadastra apzīmējums 13000121706005), kadastra nr.1300 012 1706, kas atrodas Jūrmalā, Dubultu prospektā 112.
Objekta apsekošanas datums	2024. gada 26. aprīlis.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KĀRLIS JAUNZEMS.
Kadastra Nr.	1300 012 1706.
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 13000121706001) ar platību 62m ² ; šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706002) ar platību 11.8m ² ; šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706003) ar platību 6.2m ² ; šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706004) ar platību 6.4m ² ; šķūnis-garāža (kadastra apzīmējums 13000121706005) ar platību 22.3m ² . šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706006) ar platību 14.7m ²
Zemesgabala platība	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000121706) ar platību 935m ² .

Izpētes apjoms

Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.

Īpašnieks aprobežots ar 2003. gada 24. marta Pirkuma līguma 6. punktā minētiem nosacījumiem: Dzintars Jaunzems, saglabā sev mūža bezmaksas dzīvošanas tiesības dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1706 001 telpu, kas inventarizācijas dokumentos ir apzīmēta ar Nr.5, koplietošanas telpas Nr.1, Nr.2, Nr.3, un vienu saimniecības ēku - kadastra apzīmējums 1300 012 1706 005.

Īpašnieks aprobežots ar 2003. gada 3. aprīļa Pirkuma līguma 6. punktā minētiem nosacījumiem: Dzintars Jaunzems, saglabā sev mūža bezmaksas dzīvošanas tiesības dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1706 001 telpu, kas inventarizācijas dokumentos ir apzīmēta ar Nr.5, koplietošanas telpas Nr.1, Nr.2, Nr.3, un vienu saimniecības ēku - kadastra apzīmējums 1300 012 1706 005.

(Ziņas par norādīto personu ir iekļautas Fizisko personu reģistrā, un nav ziņu par personas miršanas faktu.)

Atzīme: Ievērot valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijas noteikumus. 935 m².

/Zemesgrāmatas dati/

Apraksts	Platība	Mērv.
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0935	ha
Ēka Dubultu prospektā 112 ir arhitektoniski vērtīga	0.0000	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0125	ha
Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0.0000	ha

/VZD dati/

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem.

Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Vērtējuma atskaides datums

2024. gada 26. aprīlis.

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti

Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka.

Kadastra dati.

Pieprasījums.

Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



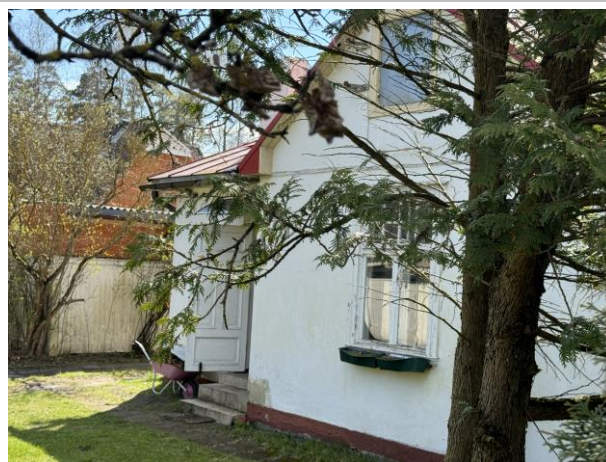
Dzīvojamā māja.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Īpašums.



Zemesgabals/palīgēkas.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals/palīgēkas.



Zemesgabals.



Zemesgabals/palīgēkas.



Zemesgabals/palīgēkas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Pumpuri, Dubultu prospektā 112. Apkārtņē atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas. Jūra atrodas ~350m attālumā. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafejnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~300m-3.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 13000121706001) ar platību 62m ²	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība VZD reģistrētā	62m ²
ārtelpas	0m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	nav reģistrēts veids
apkure	Krāsns (pieņemums)
stāvu skaits	1

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads – 1937.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar nolietojuma pazīmēm, apdari veido koks un apmetums. Ir uzstādīti standarta tipa logi.

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

Plānojums VZD dati:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.7	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.0	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	6.6	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	1.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	19.9	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	11.2	-
7	Veranda	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.7	-	-	12.2	-
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7	-	-	7.6	-

Uz zemesgabala novietotas palīgēkas:

šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706002) ar platību 11.8m², koka tipa.

šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706003) ar platību 6.2m², koka tipa.

šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706004) ar platību 6.4m², koka tipa.

šķūnis-garāža (kadastra apzīmējums 13000121706005) ar platību 22.3m², mūra tipa.

šķūnis (kadastra apzīmējums 13000121706006) ar platību 14.7m², neklasificēta materiāla.

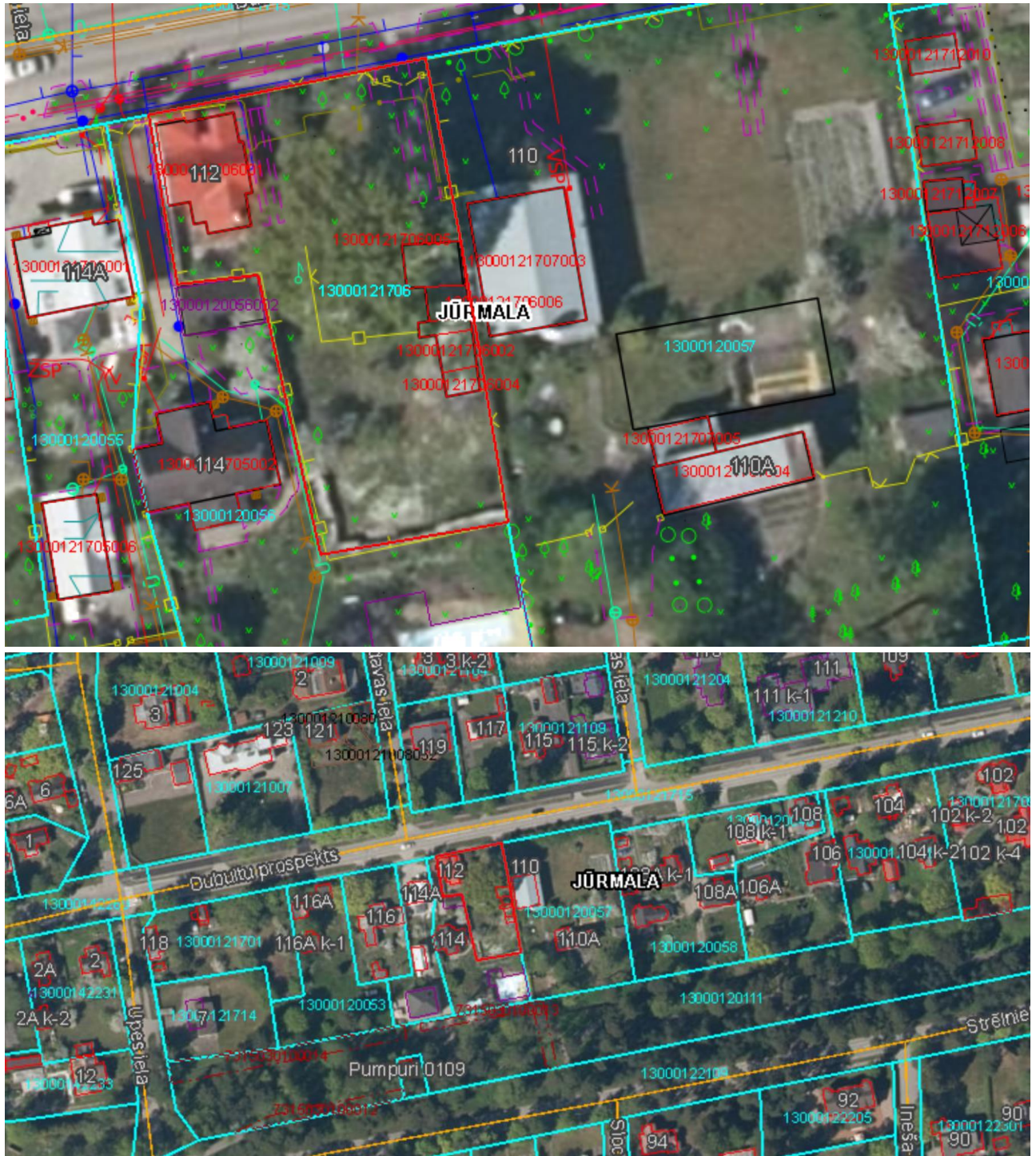
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000121706) ar platību 935m².

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums – ap zemesgabalu ir aplikts žogs, bruģēta iebrauktuve un celiņi, iekopts zālājs un dekoratīvie apstādījumi.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs-līdzens.



Kadastra dati.

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 piespiešanas.

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- 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 īpašums 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 ar palīgēkām.**

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jūrmala ir pretstatu pilsēta – tajā ir gan lepmu villu rajoni Lielupē, Bulduros, Dzintaros un Dubultos, gan tipiskās padomju daudzstāvu apbūves Kauguros un Slokā. Jūrmalā ir ne tikai dārgākie zemesgabali, bet arī lepnākās ēkas, no kurām lielākā daļa ir rekonstruētas un labiekārtotas. Pateicoties Jūrmalas pilsētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem.

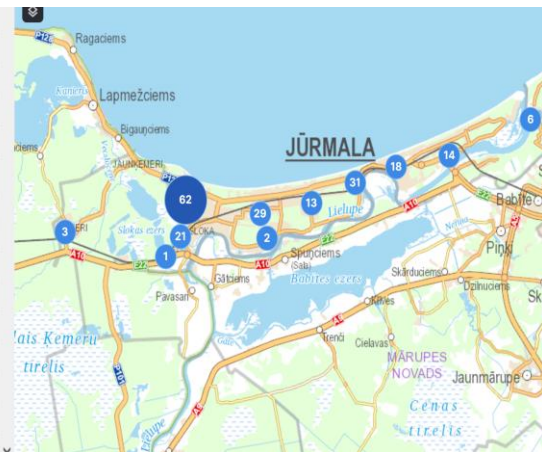
Jūrmalas daļa Pumpuri uz pārdošanu tiek piedāvātas 5 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 65000EUR-318000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tilpnes tuvuma, atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, apdares un citiem faktoriem.

Jūrmalas daļa Asari uz pārdošanu tiek piedāvātas 25 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 70000EUR-1000000EUR.

Jūrmalas daļa Melluži uz pārdošanu tiek piedāvātas 32 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 130000EUR-1452000EUR.

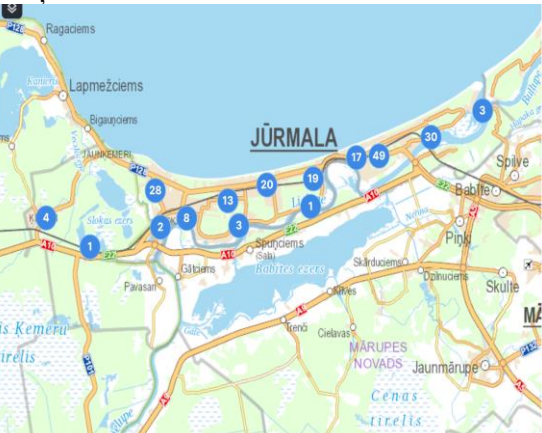
Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 224 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Slokas iela 29, Jūrmala	D	28/02/2024	47	47	26 250	557	Dzīvokļu mājām	1639/235835
Zeme	Dantija iela 31, Jūrmala	D	15/02/2024	1 210	1 210	54 000	45	Privātmājām	1/1
Zeme	Dubultu prospekts 10, Jūrmala	D	14/02/2024	30	30	2 000	66	Dzīvokļu mājām	1199/425980
Zeme	Slokas iela 45, Jūrmala	D	09/02/2024	11	11	111	10	Saīksmes infrastruktūrai	205/36541
Zeme	Stāres iela 2, Jūrmala	D	09/02/2024	29	29	294	10	Saīksmes infrastruktūrai	205/36541
Zeme	Mīrsraga iela 13, Jūrmala	D	03/02/2024	28	28	189	7	Saīksmes infrastruktūrai	195/72127
Zeme	Raiņa iela 30, Jūrmala	D	30/01/2024	1 568	1 568	28 461	18	Privātmājām	1/1
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	30/01/2024	17	17	419	25	Dzīvokļu mājām	2881/827540
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	30/01/2024	27	27	675	25	Dzīvokļu mājām	387/52295
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	29/01/2024	33	33	827	25	Dzīvokļu mājām	28423/3137700
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	29/01/2024	27	27	668	25	Dzīvokļu mājām	3827/522950
Zeme	Čiršu iela 62, Jūrmala	D	29/01/2024	5 903	5 903	76 984	13	Privātmājām	1/1
Zeme	Babāns 0112, Jūrmala	D	26/01/2024	649	649	1 000	2	Lauksaimniecībai	3243/1889660
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	22/01/2024	33	33	826	25	Dzīvokļu mājām	473/52295
Zeme	Slokas iela 42, Jūrmala	D	22/01/2024	27	27	672	25	Dzīvokļu mājām	7697/1045900



Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 356 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Viktoras iela 98, Jūrmala	D	05/03/2024	1952	1	104	924	158 000	1 524	Privātmāja	1/1
Būve	Mīrsraga iela 13 k-6, Jūrmala	D	27/02/2024	1978	1	20	0	800	41	Garāžas	197/72127
Zeme Būve	Laiņu iela 13, Jūrmala	D	26/02/2024	2	314	1 152	300 000	955	Privātmāja	1/1	
Zeme Būve	Ruberu iela 63 k-2, Jūrmala	D	26/02/2024	2006	2	149	1 095	240 000	1 610	Dvīņu māja	10947/36670
Zeme Būve	Aizputes iela 9A, Jūrmala	D	23/02/2024	1930	2	140	582	245 000	1 753	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 25A, Jūrmala	D	21/02/2024	1981	1	75	422	71 500	952	Viesnīcas	1/1
Zeme Būve	Mūzikas iela 5, Jūrmala	D	21/02/2024	1910	2	114	1 000	60 000	524	Privātmāja	125/268
Zeme Būve	Smiļķu iela 30, Jūrmala	D	19/02/2024	2012	3	100	131	150 000	1 503	Viesnīcas	309/3080
Būve	Mežaparka prospekts 10, Jūrmala	D	19/02/2024	1967	5	72	0	165 000	2 297	Viesnīcas	577/56344
Zeme Būve	Kēmeru iela 60, Jūrmala	D	18/02/2024	2021	2	53	227	100 000	1 872	Daudzdzīvokļu	1/14
Zeme Būve	Kēmeru iela 26, Jūrmala	D	16/02/2024	1965	2	4 018	22 519	500 000	124	Rūpnīcas	1/1
Zeme Būve	Meža prospekts 15, Jūrmala	D	14/02/2024	1920	2	199	1 014	144 000	723	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 41A, Jūrmala	D	12/02/2024	1920	3	236	889	75 500	320	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ģertrīdes prospekts 5, Jūrmala	D	09/02/2024	1974	2	29	1 129	65 000	2 231	Privātmāja	841/2500



Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 40 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Mūzikas iela 5, Jūrmala	D	21/02/2024	1910	2	114	1 000	60 000	524	Privātmāja	125/268
Zeme Būve	Ģertrīdes prospekts 5, Jūrmala	D	09/02/2024	1974	2	29	1 129	65 000	2 231	Privātmāja	841/2500
Zeme Būve	Vizbuli iela 4, Jūrmala	D	31/01/2024	1998	2	440	1 680	205 000	466	Privātmāja	1/1
Būve	Kāpu iela 58, Jūrmala	D	24/01/2024	1930	1	0	0	30 000	0	Cits	1/1
Būve	Kāpu iela 58, Jūrmala	D	24/01/2024	1930	1	0	0	330 000	0	Cits	1/1
Zeme Būve	Mellību prospekts 60, Jūrmala	D	16/01/2024	1900	2	138	674	260 000	1 890	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Pekļu iela 2, Jūrmala	D	03/01/2024	2020	3	124	284	270 000	2 171	Viesnīcas	7/100
Zeme Būve	Kadīķu iela 7 k-1, Jūrmala	D	21/12/2023	2021	3	97	201	165 000	1 694	Dvīņu māja	947/9254
Zeme Būve	Ziemeļu iela 11, Jūrmala	D	21/12/2023	1930	2	64	563	33 600	528	Privātmāja	1/2
Zeme Būve	Kadīķu iela 7 k-1, Jūrmala	D	14/12/2023	2021	3	94	193	85 000	909	Dvīņu māja	909/9254
Zeme Būve	Grāvu iela 41, Jūrmala	D	30/11/2023	2018	2	180	2 450	400 000	2 221	Cits	1/1
Zeme Būve	Kadīķu iela 7 k-1, Jūrmala	D	23/11/2023	2021	3	201	416	127 800	635	Dvīņu māja	978/4627
Zeme Būve	Mellību prospekts 15, Jūrmala	D	30/10/2023	1994	3	368	1 000	325 000	884	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Kāpu iela 58A, Jūrmala	D	18/10/2023	2020	2	221	950	750 000	3 398	Privātmāja	1/2



www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- apkārtne ir apdzīvota;
- jūras tuvums;
- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās;
- reģistrētas mūža bezmaksas dzīvošanas tiesības dzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1706 001 telpu, kas inventarizācijas dokumentos ir apzīmēta ar Nr.5, koplietošanas telpas Nr.1, Nr.2, Nr.3 un vienu saimniecībās ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 012 1706 005.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

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

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

Izmaksu pieeja

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

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

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

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 62m².

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Īpašums 1. Jūrmala, Mellužu prospekts 50.

Zemesgabala platība-869m²

Ēkas platība -132m²

Ārtelpas – 0m².

Nolietota apdare.

Centralizēta vietējā tipa apkure.

Uz zemesgabala novietotas 2 palīgēkas ar platību 41.2m².

Darījums 08.2023 par 120 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Mellužu prospekts 50, Jūrmala

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
24/08/2023	1690687	13000143114	132.0	869	120 000	909	138
							1/1

Mellužu prospekts 50, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	Jaunais ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
16/07/2023	1639960	132	900	158 000	1197

Zemes gabals jūras pusē ar skatu uz jūru 132 m² mīju un 90 m² garāžu.

Jūra ir 400m attālumā no mājas, blakus ir veikals, apteka, pasta, stacija, sanatorija ar lielu pirtisbūvni.

Nepieciešams kapitālais remonts.

Pārdoš īpašnieks.

Земельный участок с кровлей старым домом 132 м² и гаражом на 90м². Море находится в 5 минуте ходьбы.

Также рядом расположены магазины, аптека, почта, станция, санаторий с большими крытыми бассейнами.

Требуется капитальный ремонт.

Продает хозяйка.

Īpašums 2. Jūrmala, Mellužu prospekts 38A.

Zemesgabala platība-1188m²

Ēkas platība -114.5m²

Ārtelpas – 17m².

Apmierinošs tehniskais stāvoklis.

Darījums 08.2023 par 142 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Mellužu prospekts 38A, Jūrmala

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	Jaunais ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
11/08/2023	1672630	13000143206	114.5	1188	142 000	1240	120
							1/1

Pārdotās zemes koplietošanas sadalījums pa zemi veidiem

Zemes veids	Platība, m ²
Lauksaimniecības zeme	0 m ²
Mēru zeme	0 m ²
Komerciālā zeme	0 m ²
Parus platība	0 m ²
Zeme zem ūdens	0 m ²
Zeme zem būvniecības projektiem	0 m ²
Zeme zem ceļiem	0 m ²
Pārējā zemes platība	1 188.0 m ²

Zemes informācija

Informācija	Value
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	13000143206
Kopējā platība	1 188.0 m ²
Zemes gabala dom. daļa	1/1
Platība	1 188.0 m ² / 0.1 ha
NĒM	601 (1188 m ²)
Apbūve	nav

Būves informācija

Platība	Apbūves laukums	Tipums	SDA	Fiziskais nodarījums	Uzstādītais gais	Būves kadastra apzīmējums	Būves veids	Būves daļa	Būves brīvība
114.5 m ²	133.4 m ²	330 m ²	1	55%	1800	1300014320601	Viena dzīvokļa mājās (114)	1/1	2014 - Citi nekustamie īpašumi

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	120000		142000		100000	
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	120000		142000		100000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	132,00		99,20		70,31	
Zemes gabala platība, m ²	869		1188		1128	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	909,09		1431,45		1422,27	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	5%	71,11
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
tehniskais stāvoklis/fasāde	10%	90,91	0%	0,00	0%	0,00
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	20%	181,82	0%	0,00	-5%	-71,11
Dzīvojamās mājas lielums	10%	90,91	5%	71,57	0%	0,00
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	-5%	-45,45	-5%	-71,57	-5%	-71,11
Zemes gabala lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	35%	318,18	0%	0,00	-5%	-71,11
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1227,27		1431,45		1351,16	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1336,63					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	62					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	935					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	82871					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	83000					

Apgrūtinājuma koeficients par lietošanas tiesībām līdz mūža galam uz daļu telpu un palīgēku	20%
Aprēķinātā vērtība	66 000EUR

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

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 15%**;

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

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

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

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

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

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 30%	19 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 012 1706, kas atrodas Jūrmalā, Dubultu prospektā 112, 2024. gada 26. aprīlī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

46 200EUR (četrdesmit seši tūkstoši divi 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