

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Dubultu prospekts 112
(lietošanā dzīvojamā ēka ar kadastra apz.1300 018 1419 001 uz zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēta ar B 1126m2)
kadastra nr.1300 018 1419
Novērtējums





Nr. 2025/11/E597/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2251m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 001) un dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 002), kadastra nr.1300 018 1419, (lietošanā dzīvojamā ēka ar kadastra apz.1300 018 1419 001 uz zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēta ar B 1126m2), kas atrodas Jūrmalā, Rītupes ielā 26B, 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 $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2251m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 001) un dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 002), kadastra nr.1300 018 1419, (lietošanā dzīvojamā ēka ar kadastra apz.1300 018 1419 001 uz zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēta ar B 1126m2), kas atrodas Jūrmalā, Rītupes ielā 26B, 2025. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

106 200EUR (simts 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 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 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 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.

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	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
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	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins)	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	12
7. Rezultātu paziņošana	14
8. Apliecinājums	14

PIELIKUMI

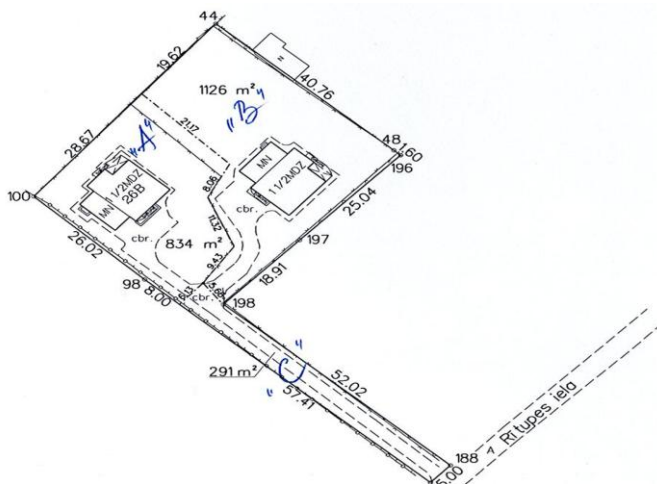
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2251m ² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 001) un dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 002), kadastra nr.1300 018 1419, (lietošanā dzīvojamā ēka ar kadastra apz.1300 018 1419 001 uz zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēta ar B 1126m ²), kas atrodas Jūrmalā, Rītupes ielā 26B
Objekta apsekošanas datums	2025. gada 26. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	106 200EUR (simts seši tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieki: DMITRIJS MERKULOVS, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas. EDĪTE IGAUNE, pieder ½ d.d. Reģistrēta lietošanas kārtība.
Kadastra Nr.	1300 018 1419.
Lietošanas kārtība	Igora Fjodorova lietošanā un apsaimniekošanā, reālās sadales gadījumā arī īpašumā tiek nodots zemesgabals 1126m ² , kas plānā apzīmēts ar “B”. Līgumslēdzēji vienojas, ka Igors Fjodorovs ir tiesīgs izmantot un lietot zemesgabalu 291m ² – iebraucamo ceļu. Tā kā vērtētas tiek Dmitrija Merkulova, daļas, tiek pieņemts, ka pērkot īpašumu ir pārņēmis lietošanas tiesības no Igora Fjodorova. Pēc piestādītās papildus vienošanās: Papildus jau esošajam lietošanā nodotajam zemesgabalam, atsevišķā lietošanā un apsaimniekošanā, bet reālās sadales gadījumā arī īpašumā nonāk dzīvojamā ēka (kadastra apz.1300 018 1419 001) ar adresi Rītupes iela 26B.
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apz.1300 018 1419 001) ar platību 198.1m ² .
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apz.1300 018 1419) ar platību 2251m ² . Vērtēts tiek zemesgabals 1126m ² , kas plānā apzīmēts ar “B”.



Izpētes apjoms

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

Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0024	ha
7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0015	ha
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0024	ha
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0002	ha
7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.2251	ha
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.2251	ha
7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0205	ha
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0024	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 iekšstelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

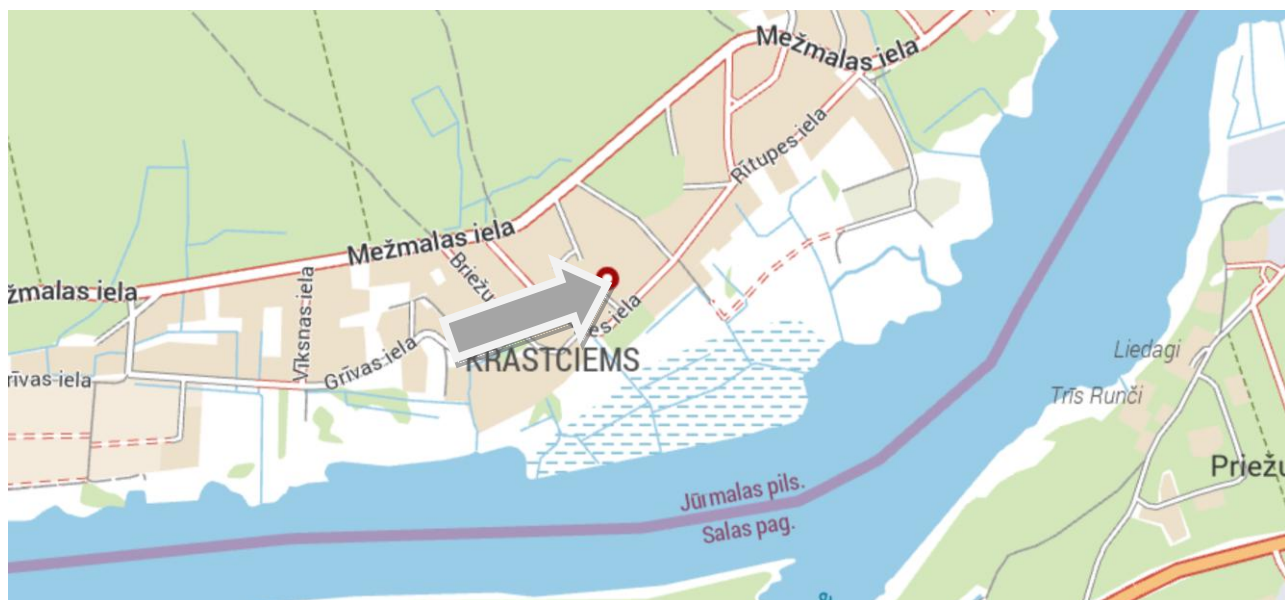
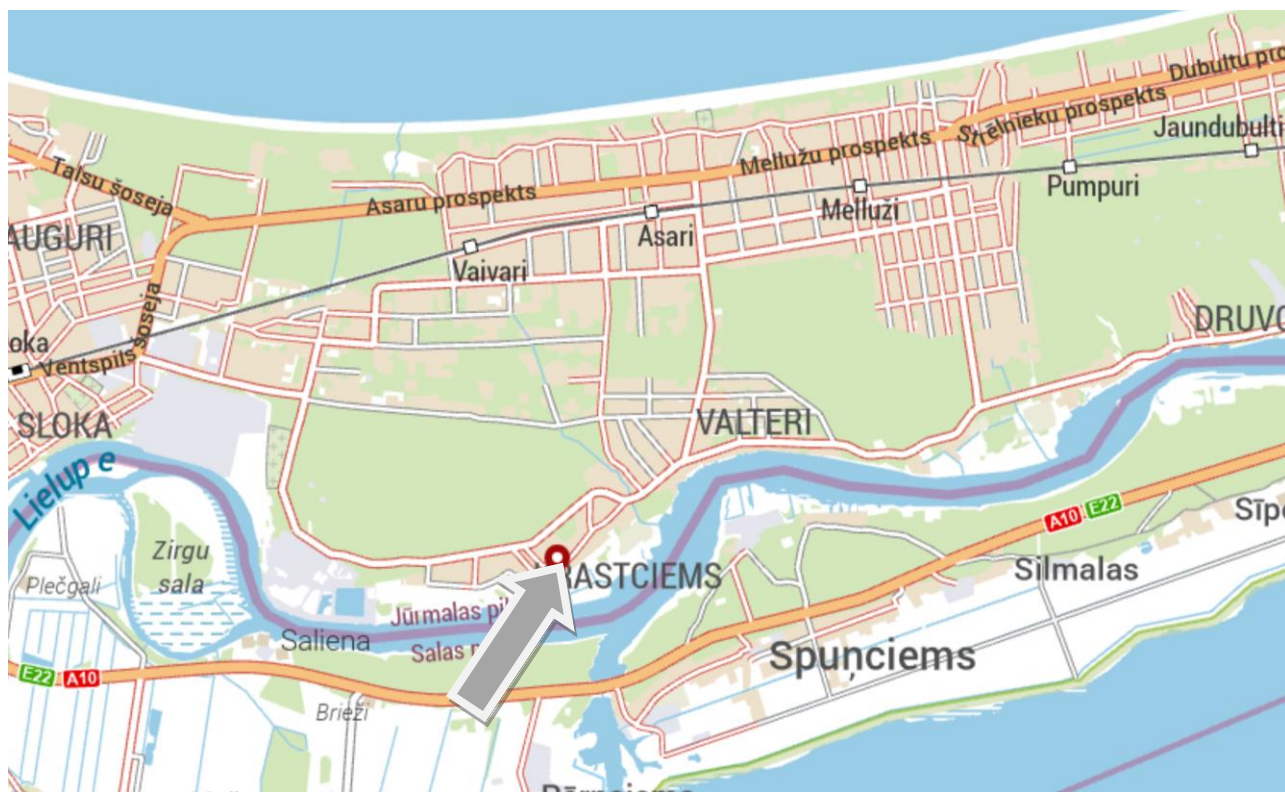
Vērtējuma atskaites datums

2025. gada 30. oktobris.

Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti

Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā.
Kadastra dati.
Lietošanas kārtības līgums.
Papildus vienošanās pie lietošanas kārtības līguma.
Pieprasījums.
Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Apkārtne.



Piekļūšana.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Fasāde/Zemesgabals.



Jumts.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Krastciems, Rītupes ielā 26B. Apkārtnē atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas. Jūra atrodas ~3km, bet Lielupe ~300m 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 apz.1300 018 1419 001) ar platību 198.1m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Vieglbetona bloki
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Cits neklasificēts materiāls
kopējā platība	198.1m ²
ārtelpas	24.1m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņēmums)
kanalizācija	nav reģistrēts veids
gāze	Nav zināms
apkure	Centralizēta ar cietā kurināmā apkures katlu (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads – 2005. Ēka pieņemta ekspluatācijā – 2010. gadā.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir labā tehniskā stāvoklī, apdari veido apmetums. Ir uzstādīti pakešu tipa logi. Būtiskas nolietojuma pazīmes vai defekti netika konstatēti.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, kā 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)	13	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	16.1	-
1	Garāža	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.4	-	-	19.3	-	14	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	5.8	-
2	Saimniecības telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.4	-	-	6.7	-	15	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	12.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	21.3	-	16	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	12.6	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	17.1	-	17	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	5.8	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	3.5	-	18	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	7.5	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	10.2	-	19	Garderobe	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.4	-	-	6.0	-
7	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	3.2	-	20	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.2	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	4.7	-	21	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.9	-
9	Kāpņu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.6	-	-	8.0	-									
10	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	10.3	-									
11	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	6.7	-									
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.8	-	-	14.1	-									

(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 (kopīpašuma daļa ar lietošanas tiesībām)**/

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 Pumpuri uz pārdošanu tiek piedāvātas 5 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 65000EUR-650000EUR, 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 23 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 65000EUR-899000EUR. Jūrmalas daļā Valteri, piedāvājumā ir 8 mājas, cenās no 93000EUR un līdz pat 995000EUR, bet Jūrmalas daļā Vaivari ir 9 māju piedāvājumi, cenu robežās no 125000EUR-750000EUR.

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

Zeme Būve	Viktorijas iela 45, Jūrmala	D	29/08/2025	1936	1	96	978	175 000	1 832	178,94	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jauņvieses iela 3, Jūrmala	D	29/08/2025	1964	1	22	0	8 740	394		0	Privātmāja	5/18
Zeme Būve	Muļžas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334,67	0	Pašizdevi	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	424/12547
Būve	Nometņu iela 24A, Jūrmala	D	24/09/2025	1978	1	27	0	1 200	44		0	Garāžas	273/135805
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	37	90	75 000	2 046	830,66	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	422/12547
Būve	Kantora iela 3 k-3, Jūrmala	D	17/09/2025	1974	2	48	0	57 900	1 196		0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzelzceļa iela 25, Jūrmala	D	16/09/2025	1975	2	0	280	47 000	0	168,06	0	Viesnīcas	317/5000
Zeme Būve	Vilhelma Purvīša iela 8, Jūrmala	D	16/09/2025	2004	2	204	1 268	98 000	481	77,29	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	1606,99	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	2255/45876
Zeme Būve	Afrēda 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	Kalniņa 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	Garāžas	191/135805
Zeme Būve	Rīgas iela 41, Jūrmala	D	09/09/2025	2018	4	76	73	250 000	3 310	3424,66	0	Viesnīcas	73/1975

Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 54 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Puku iela 39, Jūrmala	D	21/10/2025	2002	2	186	1 874	230 000	1 235	122,73	0	Privātm.	
Zeme Būve	Kalniņa iela 12A, Jūrmala	D	12/10/2025	2006	3	216	2 030	280 000	1 296	137,93	0	Privātm.	
Zeme Būve	Zaķu iela 7, Jūrmala	D	10/10/2025	2003	2	51	298	65 000	1 277	218,27	0	Privātm.	
Zeme Būve	Viktoras iela 2, Jūrmala	D	10/10/2025	1912	1	59	2 703	5 000	85	1,85	0	Privātm.	
Būve	Kaļķu iela 54, Jūrmala	D	15/09/2025	3	45	0	29 000	649			0	Viesnīc.	
Zeme Būve	Dārkļa iela 75 k-3, Jūrmala	D	12/09/2025	2024	1	73	731	218 000	2 981	298,22	0	Privātm.	
Zeme Būve	Afrēda Kalniņa iela 1, Jūrmala	D	11/09/2025	1962	1	67	1 463	73 000	1 096	49,90	0	Privātm.	
Zeme Būve	Kalniņa iela 25A, Jūrmala	D	10/09/2025	2007	2	162	506	169 500	1 043	334,98	0	Privātm.	
Būve	Mežmalas iela 1, Jūrmala	D	01/09/2025	1992	2	390	0	5 000	13		0	Privātm.	
Zeme Būve	Medņu iela 89, Jūrmala	D	22/08/2025	2006	2	340	1 260	300 000	882	238,10	0	Privātm.	
Zeme Būve	Mellātes iela 9A, Jūrmala	D	22/08/2025	2010	3	579	2 544	450 000	777	176,89	0	Privātm.	
Zeme Būve	Olgas iela 40, Jūrmala	D	15/08/2025	1965	1	78	1 270	90 000	1 151	70,87	0	Privātm.	
Zeme Būve	Ziemeņu iela 65A, Jūrmala	D	14/08/2025	1998	2	107	1 063	225 000	2 097	211,67	0	Privātm.	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- apkārtne ir apdzīvota;
- upes tuvums;
- pieprasīta ēkas platība;
- labiekārtojums;
- reģistrēta lietošanas kārtība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekštelpās;
- 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 izvēlētas 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.

kopējā platība	198.1m ²
ārtelpas	24.1m ²

Aprēķinos izmantojamā platība sastāda 176.41m².

6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieceja

Īpašums 1. Jūrmala, Zalkšu iela 1.**(kopīpašuma daļa)**Zemesgabala platība-988m²Ēkas platība -179.2m²Ārtelpas – 4.5m².

Labs tehniskais stāvoklis ar vienkāršu apdari.

Gāzes apkure.

Darījums 06.2025 par 240 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Zalkšu iela 1, Jūrmala (Krstciems)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
02/06/2025	2130803	13000181407	210.7	988	240 000	1139	243

Domājams datums

Būve	Zeme
494/919	494/919

Zalkšu iela, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Īstas	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
28/04/2024	1836605	4	180	1000	230 000	1281

Ēka piedāvā labu kopīpašumu, mājai ir viss nepieciešamais dzīvošanai, mājā ir klusā vietā blakus mežam un netālu no upes, līdz sabiedriskajam transportam 300m.

mājā tiek apskatīta ar glāzes katlu, šķidrā un ievietā kanalizācija un ūdens spīce (ir iespēja pieslēgties pie pilsētas) plānojums pirmajā stāvā: koridors, priekšzīpa, atsevišķa virtuve, vestibēls ar kamīnu un ieeju uz terasi, garāža, katla telpa, otrajā stāvā trīs atsevišķas istabas, vannas istaba, balkons, kāpņu telpa.

Labi kopota teritorija (augu koki un krūmiņi).

Īpašums 2. Jūrmala, Kalnu iela 12A.Zemesgabala platība-2030m²Ēkas platība -216.1m²Ārtelpas – 17.3m².

Labs tehniskais stāvoklis ar vienkāršu apdari.

Gāzes apkure.

Darījums 10.2025 par 280 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Kalnu iela 12A, Jūrmala (Valteri)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
12/10/2025	2216336	13000150029	216.1	2 630	280 000	1296	138

Domājams datums

Būve	Zeme
1/1	1/1

Kalnu iela 12A, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
02/09/2025	1997930	240	1600	280 000	1167

Хозяин продает большой 3-х этажный дом с гаражом. Дом построен из газоблока. В доме 4 отдельных спальни, 2 санузла, просторная гостиная, кухня. Вода и канализация городские. На кухне плита и духовка электрические, установлен дополнительный фильтр воды, так же имеется посудомойка. В доме установлен газослой котёл (сжиженный газ). Расход газа летом - 50 EUR, зимой - 200-300 EUR. Просторный отапливаемый чердак. Для хранения вещей/одежды/одежды или вещей в шкафу, имеется просторный сарай. Подвал находится отапливаемый. Печка мелеяне 5 минут от дома.

Испокон предков в этой стилистике. Мāja celta no glāzes betona blokiem. Mājā ir četras atsevišķas guļamistabas, 2 vannas istabas, plaša viesistaba ar virtuvi. Pilsētas ūdens un kanalizācija. Virtuvē ir elektriskā plīts un cepšpildis, papildus ūdens filtri, trauku mazgājamā mašīna. Mājā ir glāzes katls (sajūgsmā gāze). Gāzes padevēji - 50 EUR, ziema - 200-300 EUR, ir arī koki optikas interneta, ir jābūt mūsdienīgai iekārtai vai saviesībai priekšmetu glabāšanai. Blakus ir autobusu pietura. Lielu atrodas 5 minūšu gājiena attālumā no mājas.

Īpašums 3. Jūrmala, Ežu iela 6.Zemesgabala platība-1286m²Ēkas platība -241.6m².Ārtelpas – 18.8m².

Labs tehniskais stāvoklis.

Siltumsūkns.

Darījums 06.2025 par 280 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Ežu iela 6, Jūrmala (Krstciems)

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena		Domājams datums	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m ²	Zeme, m ²	EUR	Būve, EUR/m ²	Zeme, EUR/m ²
25/06/2025	2172232	13000181424	241.6	1286	280 000	1159	218

Domājams datums

Būve	Zeme
1/1	1/1

Ežu iela 6, Jūrmala, Jūrmalas p.

Datums	ID	Būve, m ²	Zeme, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
19/06/2025	2166443	242	1286	290 000	1198

Ģeila māja ar garāžu klusā vietā Jūrmalā.

Pirmajā stāvā viesistaba ar kamīnu, gresiem sešu metru augstūnā, plašu logu un ieeju uz pagalmu. Daļēji nodalīta virtuve ar iebūvēto sadzīves tehniku un iekārtām. Kādreiz, ko var iekārtot arī kā guļamistabu. Vannasistaba ar dušu un atsevišķu sārmnācības telpu ar veļamāšīnu, telpa ar garāžu, kur ir vieta diviem auto. Zem no garāžas, gan no pagalmā puses ir telpa katlu telpā, kur uzstādīts siltumsūkns, ir noliktavas telpa, kas paredzēta dzīvā piederumiem. Priekšzīpa ar noliktavu skapi. Apalāšanās filz grīdas.

Otrajā stāvā trīs atsevišķas guļamistabas, no kurām viena ar gredzenotiem telpu. No katras guļamistabas ir ieeja uz balkonu. Vannasistaba ar vannu. Otrā stāvā dzīvojamās istabas grīdas kļū bāmboos parkets.

Sakopis pagalmu. Automātiskie iebraucamie vārti un vieta vēl diviem auto. Pilsētas ūdens un kanalizācija. Klusa lokācija ar tuvumā esošo Lielupi un priekš parku.

Bright house with a garage in a quiet area in Jūrmala.

On the first floor there is a living room with a fireplace, six-meter ceilings, a large window and an exit to the yard. A partially separated kitchen with built-in appliances and a dining area. A study that can also be arranged as a bedroom. A bathroom with a shower and a separate utility room with a washing machine. An exit to the garage, where there is space for two cars. Both from the garage and from the yard there is an entrance to the boiler room, where a heat pump is installed, and a storage room for garden equipment. An entrance hall with a built-in wardrobe. Heated tiled floors.

On the second floor there are three separate bedrooms, one of which has a wardrobe. Each bedroom has an exit to the balcony. A bathroom with a bathtub. The floors in the living rooms on the second floor are covered with bamboo parquet.

A well-kept yard. Automatic entrance gates and place for two more cars. City water and sewage. Quiet location with the Lielupe river and pine park nearby.

Светлый дом с гаражом в тихой районе Юрмалы.

На первом этаже гостиная с камином, высокие потолки, большое окно и выход во двор. Частично отделенная кухня с встроенной бытовой техникой и мебелью. Кухня, которую можно переоборудовать в спальню. Ванная комната с душем и отдельной раздевалкой с стиральной машиной, комната с гаражом, где есть место для двух автомобилей. Под гаражом, как со стороны двора, так и со стороны сада, есть котельная, в которой установлен котел, и склад для садового инвентаря. Передняя комната со шкафами для хранения вещей. Паркетные полы.

На втором этаже три отдельные спальни, одна из которых имеет гардероб. Каждая спальня имеет выход на балкон. Ванная комната с ванной. На втором этаже жилые комнаты покрыты паркетом из бамбука.

Хорошо ухоженный двор. Автоматические въездные ворота и место для еще двух автомобилей. Городская вода и канализация. Тихое место с близостью к реке Лielupe и сосновому парку.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	240000		280000		280000	
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	240000		280000		280000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	175,15		200,53		224,68	
Zemes gabala platība, m ²	988		2030		1286	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1370,25		1396,30		1246,22	
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/vizuālais tēls	0%	0,00	-3%	-41,89	-3%	-37,39
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-15%	-205,54	-15%	-209,44	-20%	-249,24
Dzīvojamās mājas lielums	0%	0,00	0%	0,00	3%	37,39
labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
apkure	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	-5%	-69,81	0%	0,00
aprikojums	-3%	-41,11	-3%	-41,89	-5%	-62,31
saistība ar blakus ēku	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
kopīpašums	0%	0,00	-3%	-41,89	-3%	-37,39
Kopēja korekcija	-18%	-246,65	-29%	-404,93	-28%	-348,94
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1123,61		991,37		897,28	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1004,09					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	176,41					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	1126					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	177131					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	177000					

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 0%.**

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 40%	70 800EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 2251m² un uz tā stāvošas dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 001) un dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 1300 018 1419 002), kadastra nr.1300 018 1419, (lietošanā dzīvojamā ēka ar kadastra apz.1300 018 1419 001 uz zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēta ar B 1126m2), kas atrodas Jūrmalā, Rītupes ielā 26B, 2025. gada 26. novembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

106 200EUR (simts 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