



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Cēsu iela 2A
kadastra nr.1300 004 6804
Novērtējums





Nr. 2026/02/E76/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 434m² un uz tā stāvošas dzīvojamās ēkas (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un divas palīgceltņes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2 un 3), kadastra nr.1300 004 6804, kas atrodas Jūrmalā, Cēsu ielā 2A, 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 004 6804, kas atrodas Jūrmalā, Cēsu ielā 2A, 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

53 900EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 atskaides 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	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija	8
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	11
6.1. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	11
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

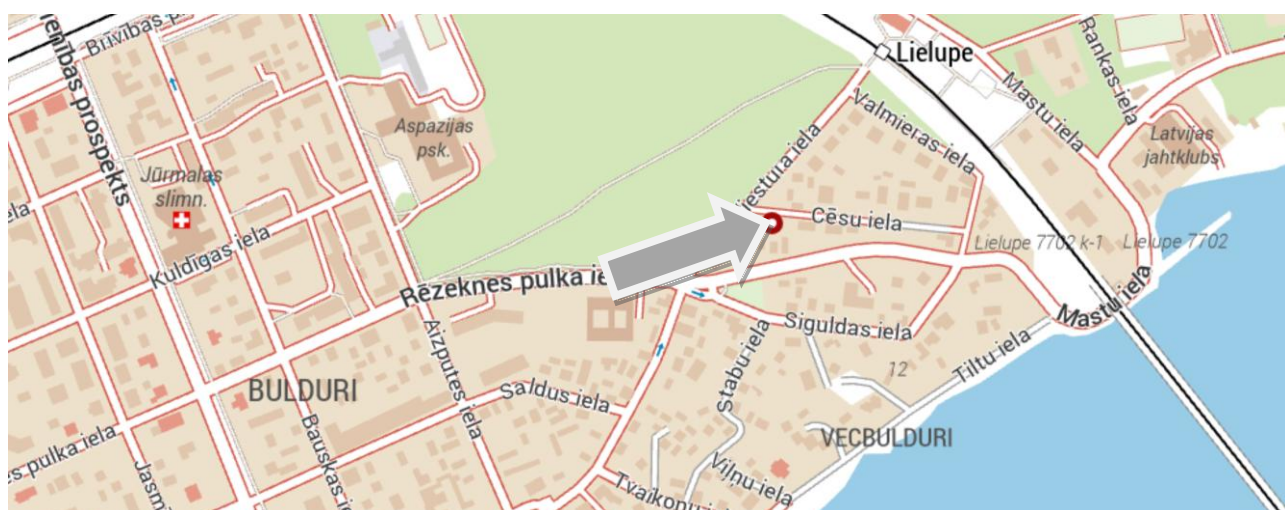
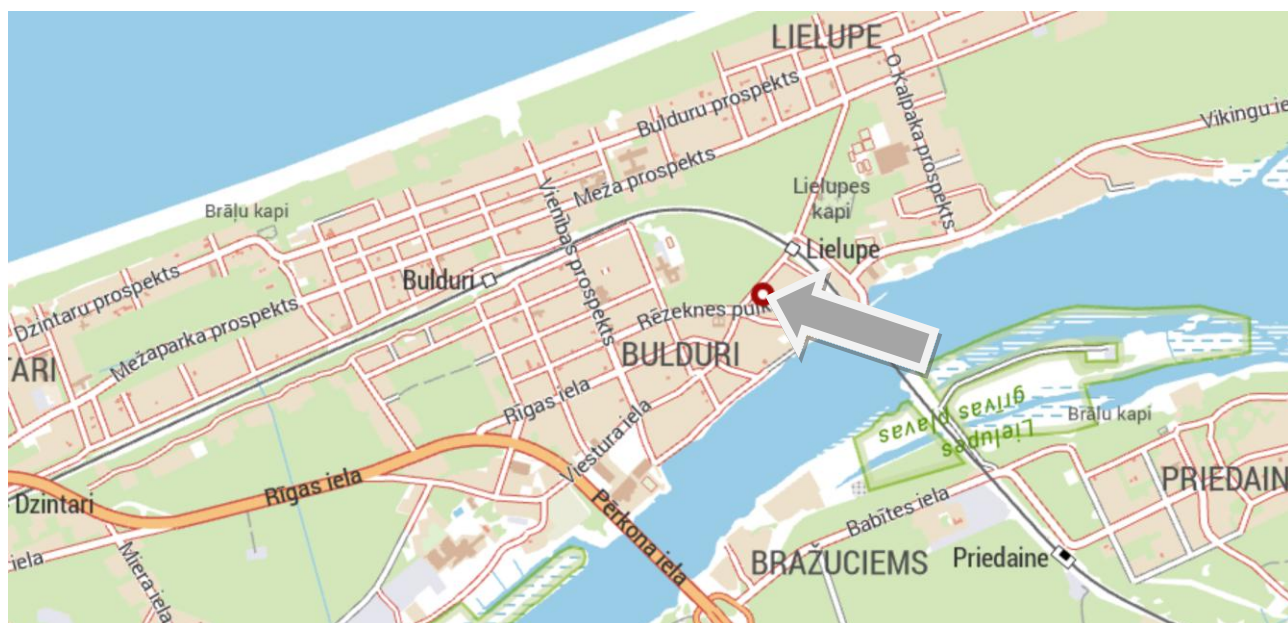
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals ar platību 434m ² un uz tā stāvoša dzīvojamā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un divas palīgceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2 un 3)., kadastra nr.1300 004 6804, kas atrodas Jūrmalā, Cēsu ielā 2A.																										
Objekta apsekošanas datums	2026. gada 16. februāris.																										
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis.																										
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																										
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																										
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	53 900EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti eiro).																										
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: AUSTRA ZARIŅA.																										
Kadastra Nr.	1300 004 6804.																										
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 001) ar platību 59m ² . Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 002) ar platību 18.7m ² . Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 003) ar platību 17.8m ² .																										
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 1300 004 6804) ar platību 434m ² .																										
Izpētes apjoms	Atzīme - nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.0031</td><td>ha</td></tr><tr><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0031</td><td>ha</td></tr><tr><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.0434</td><td>ha</td></tr><tr><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0434</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0001</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.0434</td><td>ha</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0020</td><td>ha</td></tr></table> /VZD dati/			Apraksts	Platība	Mērv.	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0031	ha	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0031	ha	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0434	ha	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0434	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0434	ha	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0020	ha
Apraksts	Platība	Mērv.																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0031	ha																									
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0031	ha																									
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0434	ha																									
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0434	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0434	ha																									
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0020	ha																									
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 iekšēlpās nebija iespējams iekļūt, iekšētlpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts slikts.																										
Vērtējuma atskaites datums	2026. gada 16. februāris.																										
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																										

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamā māja.



Īpašums.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals.



Īpašums

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Bulduri, Cēsu ielā 2A. Apkārtnē atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas. Jūra atrodas ~1km attālumā, bet Lielupe ~250m attālumā. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafejnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 001) ar platību 59m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikoroziijas pārklājumu
kopējā platība VZD reģistrētā	59m ²
ārtelpas	3.8m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	Centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms veids
kanalizācija	Nav reģistrēts veids
apkure	krāsns (pieņēmums)
stāvu skaits	1

Ēkas uzbūvēšanas gads – 1934.

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir nosacīti apmierinošā stāvoklī ar būtiskām apdares un konstrukciju nolietojuma pazīmēm, apdari veido koks un apmetums. Ēka nav apdzīvota un visticamāk nav apdzīvojama bez kapitālā remonta veikšanas. Ir uzstādīti standarta tipa logi.

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

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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	3.3	-
2	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	0.7	-
3	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	0.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	-	-	9.2	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	15.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	9.6	-
7	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	10.4	-
8	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	2.6	-
9	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	2.9	-
10	Terase	Dzīvokļa ārtelpa	1	0.0	-	-	3.8	-

Uz zemesgabala novietotās palīģekas, dabā netika identificētas:

Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 002) ar platību 18.7m².

Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 004 6804 003) ar platību 17.8m²

www.geolatvija.lv

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 tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iesmielumi, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošo tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to īstenošana 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 gadijuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no jāpārrēķin šajā standartā definētajām vērtības bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atvasināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pienēmumi un īpašie pienēmumi

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 pēc kapitālā remonta veikšanas.**

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 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 Bulduri uz pārdošanu tiek piedāvātas 19 ēkas, pēc portāla www.ss.com datiem, kur cenas svārstās no 240000EUR-3900000EUR, atkarībā no ēkas novietojuma, apdares kvalitātes, ēkas konstruktīvā risinājuma, platības, ūdens tilpnes 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 43, Jūrmala	D	29/09/2025	1936	1	96	978	175 000	1 832	178.94	0	Privātmāja	1/1
Būve	Jāzartes iela 3, Jūrmala	D	29/09/2025	1964	1	22	0	8 740	394	0	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	0	Garāžas	273/135805
Zeme Būve	Krišjāņa Valdemāra iela 13, Jūrmala	D	23/09/2025	1973	2	37	90	75 000	2 046	830.65	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 n-3, Jūrmala	D	17/09/2025	1974	2	48	0	57 900	1 196	0	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Dzintaru 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	Afrīda Kairiņa iela 1, Jūrmala	D	11/09/2025	1962	1	67	1 463	73 000	1 096	49.90	0	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Katu iela 25A, Jūrmala	D	10/09/2025	2007	2	92	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	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	73/1675

Pēdējā gada laikā Jūrmalas daļā Bulduri ir veikti 30 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Bulduru prospektā 19, Jūrmala	D	24/10/2025	2013	5	29	14	10 000	340	697.84	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Vienības prospektā 24 k-3, Jūrmala	D	06/10/2025	1905	2	463	1 211	440 000	950	363.49	0	Privātmāja	
Zeme Būve	Muļžas iela 6, Jūrmala	D	26/09/2025	1920	2	28	598	200 000	7 057	334.67	0	Pašizdevi	
Zeme Būve	Meža prospektā 20, Jūrmala	D	15/09/2025	2014	3	202	171	305 000	1 508	1779.26	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Muļžas iela 19, Jūrmala	D	11/09/2025	2016	3	10	40	15 000	1 553	374.16	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Muļžas iela 19, Jūrmala	D	03/09/2025	2016	3	10	40	5 000	518	124.72	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Bulduru prospektā 36, Jūrmala	D	27/08/2025	1920	2	149	862	411 600	2 772	477.49	0	Privātmāja	
Zeme Būve	Meža prospektā 29, Jūrmala	D	12/08/2025	1934	2	255	938	530 000	2 079	565.03	0	Privātmāja	
Zeme Būve	Vienības prospektā 28, Jūrmala	D	12/08/2025	1926	2	639	3 449	450 000	704	130.47	0	Privātmāja	
Būve	Jelgavas iela 2A k-3, Jūrmala	D	11/08/2025	1980	1	0	0	5 000	0	0	0	Cits	
Zeme Būve	Muļžas iela 19, Jūrmala	D	06/08/2025	2016	3	26	107	230 000	8 901	2144.52	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Muļžas iela 19, Jūrmala	D	12/07/2025	2016	3	31	129	170 000	5 489	1322.75	0	Viesnīcas	
Zeme Būve	Bulduru prospektā 19, Jūrmala	D	08/07/2025	2013	5	169	82	480 000	2 845	5840.13	0	Viesnīcas	

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- asfalta piebraucamais ceļš;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- jūras/upes tuvums;
- pieprasīta ēkas platība.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēkas iekšējās;
- ēkas fasādes tehniskais stāvoklis/nolietojuma pazīmes;
- pieņemtais iekšējais tehniskais stāvoklis.

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 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*.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	119700		140000		100000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,10		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	119700		154000		100000	
Dzīvojamās mājas platība, m ²	70,00		182,20		82,50	
Zemes gabala platība, m ²	448		1552		774	
Dzīvojamās mājas platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	1710,00		845,23		1212,12	
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	-5%	-85,50	10%	84,52	10%	121,21
iekšējā apdare/tehniskais stāvoklis	-20%	-342,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvojamās mājas lielums	3%	51,30	25%	211,31	10%	121,21
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	-10%	-84,52	-3%	-36,36
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
vairāku ēku apjoms	0%	0,00	10%	84,52	0%	0,00
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-22%	-376,20	35%	295,83	17%	206,06
Salīdzināmo dzīvojamās mājas telpu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1333,80		1141,05		1418,18	
Salīdzināmo dzīvojamās mājas platības 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	1297,68					
Vērtējamās dzīvojamās mājas telpu platība, m2	59					
Vērtējamās zemes gabala platība, m2	434					
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR	76563					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	77000					

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%	23 100EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 004 6804, kas atrodas Jūrmalā, Cēsu ielā 2A, 2026. gada 16. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

53 900EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 iekļāšanas, 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