**ATSKAITE**
# NR. 39-2026

PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
PIESPIEDU PĀRDOŠANAS
VĒRTĪBU NOTEIKŠANU



# TĒRBATAS IELA 3A – 72

Jūrmala

SIA „GG24”
Reģ. Nr. 42103096465
Tel. + 371 26516366, e-pasts: vertejumi@evertejumi.lv

AS „Swedbank”
konts: LV98HABA0551029803928
kods: HABALV22

# SIA "BIZNESA IZAUGSMES FONDS"

Rīgā, 2026. gada 07. septembrī
Nr. 39-2026

**Cien. dāmas / God. kungi!**

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma:

- kadastra numurs 13009002076;
- dzīvoklis Nr.72 ar kopējo platību 38,1 $m^2$;
- 381/28572 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 13000210713001);
- Adrese: Tērbatas iela 3A - 72, Jūrmala, LV-2011

piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanu.

Augšminētais nekustamais īpašums vērtējuma atskaitē turpmāk – vērtējamais objekts.

Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **SIA "Biznesa Izaugsmes Fonds"**. Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējamā objekta vērtēšana tika veikta, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 03. septembrī (tikai ēka no ārpuses). Tehniskais stāvoklis tiek pieņemts, atbilstoši pasūtītāja iesniegtajiem fotoattēliem un papildus sniegtajai informācijai, kas aprakstīta šajā vērtējuma atskaitē.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām. Šie nosacījumi, kā arī pieņēmumi un ierobežojošie faktori ir neatņemama vērtējuma sastāvdaļa.

Noteiktā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Vērtējuma atskaitē piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanā tika izmantota ar izsolei raksturīgiem riskiem koriģēta tirgus vērtība. Tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Darām Jums zināmu, ka vērtējamā objekta 2026. gada 03. septembrī visvairāk iespējamā:

## piespiedu pārdošanas vērtība ir 17 300 EUR

(SEPTIŅPADSMIT TŪKSTOŠI TRĪS SIMTI EIRO)

**Īpašie pieņēmumi:**

- Nav.

---

Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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 LVS 401;2013, p.3.19. 1./

ar cieņu,

**Ģirts Spēlmanis**

SIA „GG24" valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURS


SATURS ..... 3
1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS ..... 4
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI ..... 5
3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU ..... 7
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS ..... 8
4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS ..... 8
4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS ..... 8
5. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS ..... 10
5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS ..... 10
5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS ..... 11
5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE ..... 11
5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI ..... 12
5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS ..... 12
5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA ..... 12
5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA ..... 17
6. SLĒDZIENS ..... 18

**PIELIKUMI**

GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI. ..... PIELIKUMS NR.1
DOKUMENTU KOPIJAS ..... PIELIKUMS NR.2
LĪVA SERTIFICĒTA VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA ..... PIELIKUMS NR.3

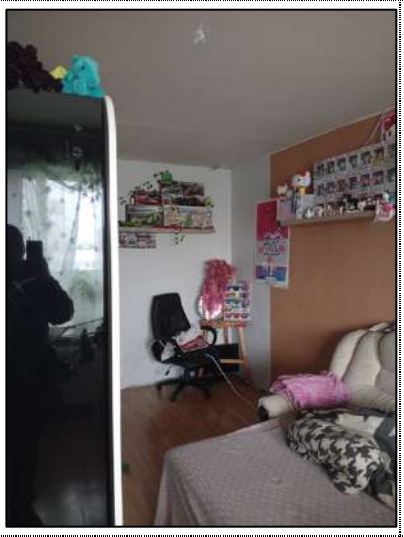
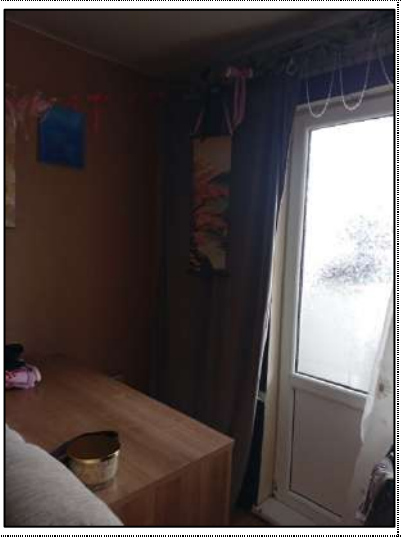
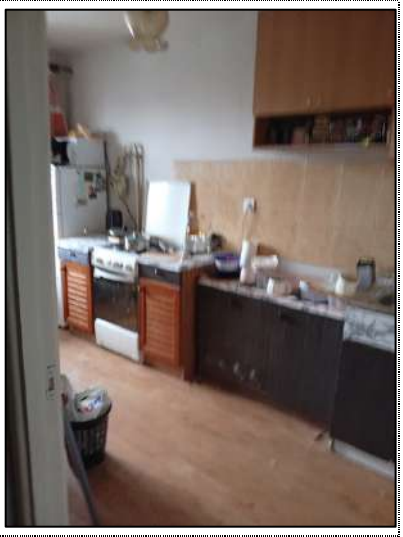
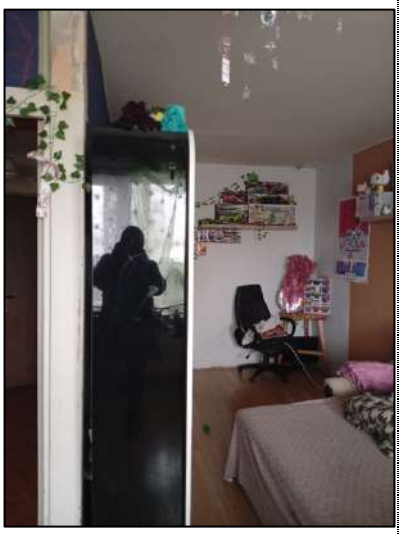
## 1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS


Jūrmala
Kauguciems
Kaugurs
Melluži
Dzintari
Majori
Dubulti
Bulduri
Asari
Vaivari
Buļļupīte
Dzintaru
Buļļupes
Vārnukrogs
Vitrupe
Lielupe
Bukaciems
Sloka
Valteri
Dreiliņi
Krastciems
Sārmaiši
Ķīšupīte
Brankciems
Ķīšciems
Babītes ezers
Dobeles lejgums
„Babītes ezers"
Pēterciems
Pavāriņi
Straupciems
Priedaine
Ķemeri
Tīrumi
Ķemeru
Ķemeri
Tukuma
Tukums
Ragaciems
Lapmežciems
Klapkalnciems
Jaunķemeri
Jaunķemeru
Jaunķemeri
Jaunķemeru
Jaunķemeru
Jaunķemeru

## 2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

| | |
|---|---|
|  |  |
| Skats uz dzīvojamo māju | Skats uz ieeju dzīvojamajā mājā |

*Pasūtītāja iesniegtie foto:*

| | | |
|---|---|---|
|  |  |  |
| Iekšskats dzīvoklī | Iekšskats dzīvoklī | Iekšskats dzīvoklī |
|  |  |  |
| Iekšskats dzīvoklī | | |

## 3. GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR VĒRTĒJAMO OBJEKTU UN TĀ NOVĒRTĒJUMU

| | |
|---|---|
| **Adrese:** | Tērbatas iela 3A - 72, Jūrmala, LV-2011 |
| **Kadastra nr.:** | 13009002076 |
| **Vērtējamā objekta sastāvs:** | Vērtējamais objekts:<br>➢ Dzīvoklis Nr.72;<br>➢ 381/28572 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas |
| **Vērtējamā objekta raksturojums:**<br>Platība:<br>Tehniskais stāvoklis:<br>Pašreizējā izmantošana:<br>Labākais izmantošanas veids:<br>Īpaši uzlabojumi:<br>Nelikumīgās celtniecības pazīmes: | <br>ZG – 38,1 $m^2$<br>Kadastrs.lv – 38,1 $m^2$ (ārtelpu: 3,7 $m^2$)<br>Slikts<br>Dzīvojamās platības<br>Dzīvojamās platības<br>-<br>- |
| **Īpašumtiesības:** | Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Rīgas rajona tiesas, Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 4140 – 72 uz KSENIJAS MAKEVŅINAS vārda.<br>**Pamats:**<br>➢ 2022.gada 05.janvāra Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums. |
| **Apgrūtinājumi:** | ➢ Nostiprināta kā pirmā hipotēka un noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", nodokļu maksātāja kods 50003952521, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu vai tā daļu atkārtoti ieķīlāt, atsavināt, sadalīt, jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā.<br>**Vērtējums:**<br>Vērtības noteiktas, pieņemot, ka īpašums ir brīvs no apgrūtinājumiem. |
| **Vērtēšanas uzdevums un mērķis:** | Šis vērtējums ir paredzēts iesniegšanai **SIA "Biznesa Izaugsmes Fonds"**.<br>Vērtēšanas mērķis ir sniegt slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām. |
| **Pasūtītājs:** | **SIA "Biznesa izaugsmes fonds"** |
| **Īpašie pieņēmumi:** | ➢ nav |
| **Noteiktās vērtības:**<br>Piespiedu pārdošanas vērtība: | <br>**17 300 EUR** (septiņpadsmit tūkstoši trīs simti eiro) |
| **Vērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:** | 2026. gada 03. septembris |
| **Vērtējamā objekta atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:** | 2026. gada 07. septembris |
| **Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)** | Nav informācijas |
| **Klimata pārmaiņu riski:**<br>**krasta erozija**<br>**karstuma viļņu risks**<br>**savvaļas ugunsgrēku risks**<br>**vētras risks**<br>**īpaši smagi nokrišņu risks** | Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.<br><br>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).<br><br>Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi. |

## 4.1. ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

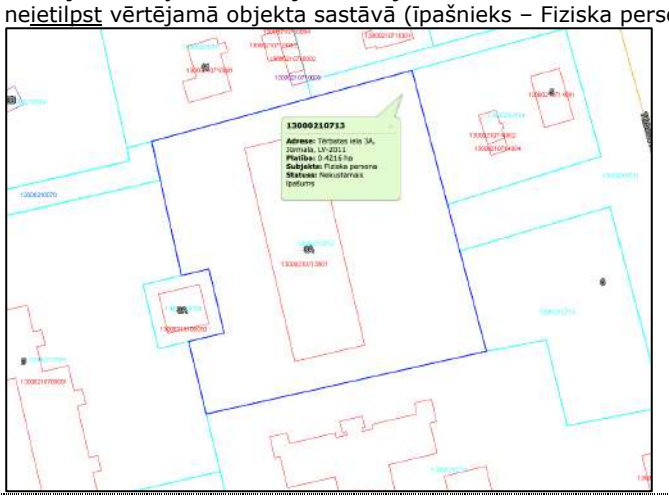
Vērtējamais objekts atrodas Jūrmalas valstspilsētas Kauguru apkaimē, Tērbatas ielā 3A. Apkārtni raksturo daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūve, vietējas nozīmes komerciālie un sadzīves pakalpojumu objekti, kā arī izveidota pilsētas infrastruktūra. Attālums līdz Jūrmalas centram — Majoru / Jomas ielas apkārtnei — ir aptuveni 14–16 km, līdz Rīgas centram — aptuveni 38–42 km.

Vērtējamā objekta tuvumā atrodas ikdienai nepieciešamie infrastruktūras objekti — pārtikas veikali, aptiekas, izglītības iestādes, ārstniecības un sadzīves pakalpojumi. Slokas centrālā daļa, kur koncentrēti veikali, pakalpojumi un sabiedriskās iestādes, atrodas īsa gājiena vai dažu minūšu brauciena attālumā. Tuvākie pārtikas veikali un pakalpojumu objekti atrodas aptuveni 0,2–0,8 km attālumā, izglītības iestādes — aptuveni 0,5–1,2 km attālumā, savukārt Slokas dzelzceļa stacija — aptuveni 0,8–1,2 km attālumā.

Piekļuve vērtējamam objektam ir nodrošināta pa asfaltētu pašvaldības ielu un piegulošajiem iekškvartāla ceļiem. Satiksmes savienojums ar citām Jūrmalas daļām un Rīgu ir nodrošināts gan ar privāto autotransportu, gan sabiedrisko transportu — tuvumā pieejamas Jūrmalas pilsētas autobusu pieturas, kā arī Slokas dzelzceļa stacija ar vilcienu satiksmi Rīgas un Tukuma virzienā. Jūrmalas pilsētā sabiedriskā transporta pārvadājumi tiek nodrošināti ar pilsētas autobusu maršrutiem. Apkārtnē izbūvēti gājēju celiņi, iekšpagalmu piebraucamie ceļi, autostāvvietas un apzaļumotas teritorijas.

## 4.2. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

| | |
|---|---|
| **Ēka:** | |
| ekspluatācijas uzsākšanas gads | 1986. |
| konstruktīvais risinājums (sērija) | Mazģimeņu pr. |
| stāvu skaits ēkā | 5 |
| lifts | nav |
| kāpņu telpas stāvoklis | Apmierinošs |
| ēkas ārdurvis | Metāla |
| tehniskais stāvoklis kopumā | Labs |
| dzīvojamai mājai funkcionāli saistītie zemes gabali | Domājamās daļas no dzīvojamai mājai funkcionāli saistītā zemes gabala, neietilpst vērtējamā objekta sastāvā (īpašnieks – Fiziska persona): |




| | |
|---|---|
| **Dzīvoklis:** | |
| Telpu grupas kadastra apzīmējums | 13000210713001 072 |
| stāvs ēkā | 5 |
| novietojums ēkā | - |
| dzīvojamo istabu skaits | 1 |
| telpu eksplikācija | |

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 5 | 2.55 | - | - | 17.2 | - |
| 2 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 7.6 | - |
| 3 | Vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 3.2 | - |
| 4 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 4.8 | - |
| 5 | Sienas skapis | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 1.6 | - |
| 6 | Lodžija | Dzīvokļa ārtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 3.7 | - |

| | |
|---|---|
| Telpu grupas plāns | - |
| kopējā platība | ZG – 38,1 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| inženierkomunikācijas | Kadastrs.lv – 38,1 $m^2$ (ārtelpu: 3,7 $m^2$) |

| Komunikāciju veids | Centrālie tīkli | Vietējie tīkli |
|---|---|---|
| Elektroapgāde | X | - |
| Ūdensvads | X | - |
| Kanalizācija | X | - |
| Apkure | X | - |
| Gāze | X | - |

| | |
|---|---|
| Patvaļīgas celtniecības pazīmes | - |
| iekštelpu raksturojums | Dzīvokļa iekštelpu apdare ir veikta ar vienkāršiem vidējas kvalitātes apdares materiāliem, kam ir vidējs fiziskais nolietojums.<br>Sienas krāsotas, klātas ar tapetēm.<br>Grīdas klātas ar lamināta segumu, flīzētas.<br>Griesti krāsoti.<br>Metāla radiatori, daļa PVC, daļa koka logi. |
| tehniskais stāvoklis kopumā | Slikts |

## 5.1 VĒRTĒJUMA PAMATOJUMS

Šajā vērtējuma atskaitē tiek noteikta vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 03. septembrī.

"Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Tāpēc par vērtēšanas bāzi šim novērtējumam tiek ņemta pirmās kategorijas bāze (saskaņā ar LVS 401:2013, p.3.11.3), kas raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū – tātad Tirgus vērtība.

Noteiktā tirgus vērtība tiek koriģēta ar izsolei raksturīgiem riskiem:

- **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.
- **Fiziskā stāvokļa faktors** (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās) - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties.
- **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.
- **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.
- **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā;
- **u.c.**

tādejādi iegūstot piespiedu pārdošanas vērtību labprātīgas izsoles vajadzībām.

**DEFINĪCIJAS:**

**Tirgus vērtība** ir 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.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 1./

**Piespiedu pārdošana.**
Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi 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 pārdot aktīvu noteiktā laikā. Ja nav zināms pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls, 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 LVS 401;2013, p.3.19. 1./

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. Ja šie apstākļi nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.19. 2./

Vērtība tiek noteikta eiro.

## 5.2 LABĀKAIS UN EFEKTĪVĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu.

/Latvijas Standarts LVS 401;2013, p.3.12. 4./

Analizējot vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, labākais un efektīvākais izmantošanas veids tiek noteikts – **dzīvojamās telpas (dzīvoklis)**.

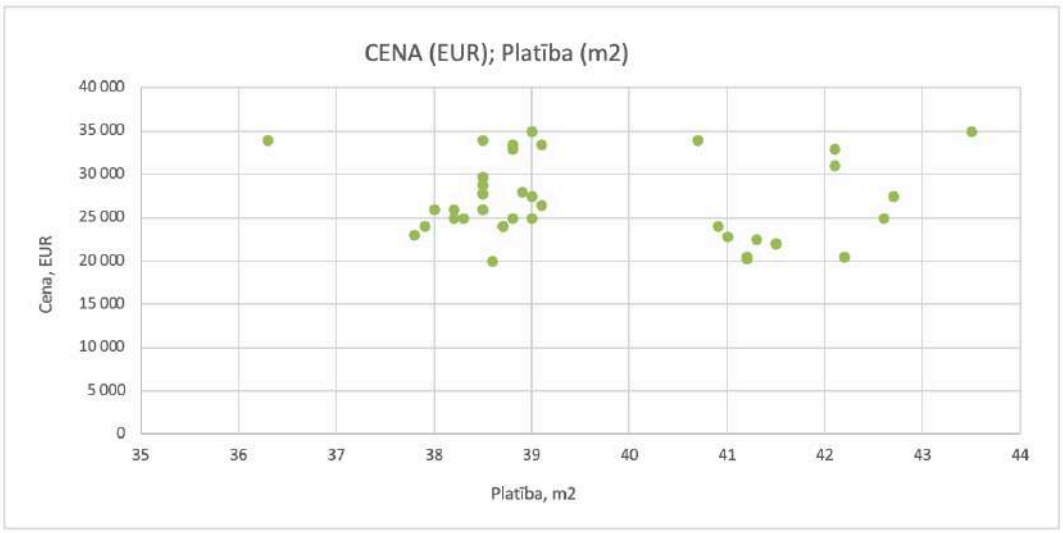
Vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

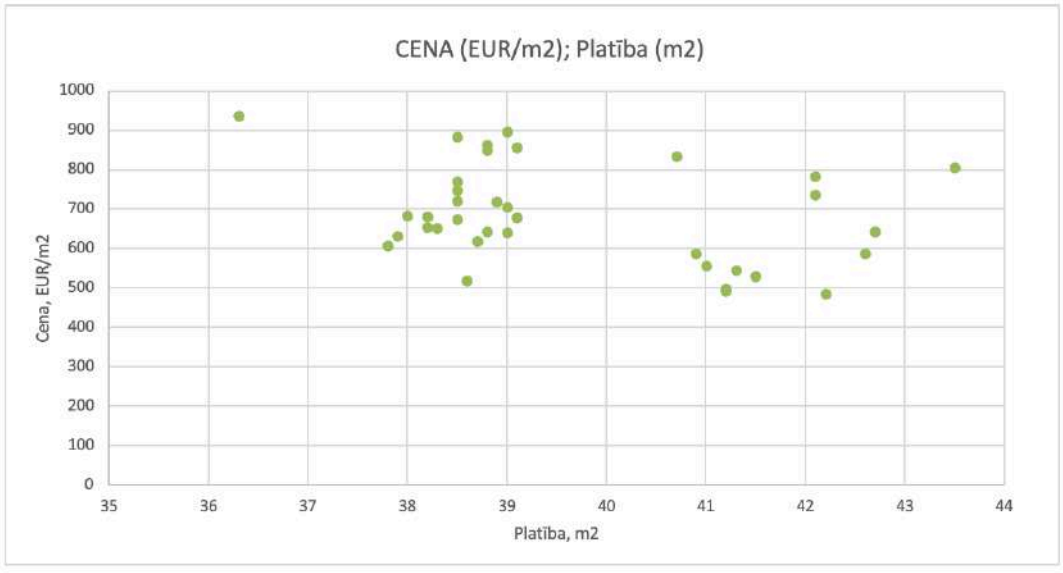
## 5.3 TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Analizējot Jūrmalas pilsētas sērijveida dzīvokļu tirgu (īpaši pētīts 1-istabu dzīvokļu tirgus Mazģimeņu ēkās Jūrmalā (Kauguros)), vērtētājs novērojis sekojošo:

- ✓ Zemesgrāmatā reģistrēto ticamo darījumu cenas/platības analīze:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Periods | Pēdējo 2 gadu laikā | max | EUR 35 000 | 1 m2 max | EUR 937 |
| Projekts | **1-ist. DZ (Mazģimeņu pr.)** | min. | EUR 20 000 | 1 m2 min | EUR 486 |
| Vieta | Jūrmala, Kauguri | Vidēji | EUR 26 741 | 1 m2 vidēji | EUR 678 |
| Darījumu skaits | 37 | Mediāna | EUR 26 000 | 1 m2 mediana | EUR 654 |



- Daļa darījumos reģistrēto cenu neatbilst patiesajai kopējai darījuma cenai. Dažkārt cenas Pirkuma līgumos tiek norādītas zemākas kā kopējā darījuma summa ar mērķi samazināt Valsts nodevas apmēru vai citu darījumu pusēm izdevīgu nosacījumu dēļ.
- Piedāvājums */https://www.ss.com/lv/*;
  - ✓ Piedāvājums vidēji plašs. Piedāvājumā dzīvokļi ar dažādu apdares kvalitāti.
  - ✓ Uz vērtēšanas datumu piedāvājumā esošie dzīvokļi (ss.lv):

| Sludinājumi | datums | Iela | Ist. | m² | Stāvs | Sērija | Cena, m2 | Cena |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
|  | Pārdod vienistabas dzīvokli, | Tērbatas 3A 47 | 1 | 39 | 4/5 | M. ģim. | 590 € | 23,000 € |
|  | Pārdod 1-istabas dzīvokli Jūrmalā, | Tērbatas 3a | 1 | 38 | 1/5 | M. ģim. | 650 € | 24,700 € |
|  | **Продаётся малосемейка в** | **Skolas 69B 60** | **1** | **39** | **5/5** | **M. ģim.** | **656 €** | **25,600 €** |
|  | Pārdodu 1 istabas dzīvokli. | Tērbatas 3a | 1 | 42 | 1/5 | M. ģim. | 857 € | 36,000 € |
|  | Pārdod Jūrmalā, Kauguros, tikai 1 | Skolas 69a | 1 | 39 | 1/5 | M. ģim. | 949 € | 37,000 € |

- Pieprasītākie ir dzīvokļi, kas izvietoti dzīvojamas mājas vidējos stāvos.

## 5.4 TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

**Pozitīvie faktori**:

- Attīstīta apkārtējā infrastruktūra;
- Inženierkomunikācijas.

**Negatīvie faktori:**

- Dzīvokļa tehniskais stāvoklis;
- Domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājai funkcionāli saistītā zemes gabala NAV vērtējamā objekta sastāvā.

## 5.5 VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

| | |
|---|---|
| ➢ **Ienākumu pieeja** | netiek izmantota šajā vērtējumā, jo ienākumi no dzīvokļu īres maksām pašlaik neraksturo tā objektīvu tirgus vērtību |
| ➢ **Izmaksu pieeja** | netiek izmantota šajā vērtējumā. lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi |
| ➢ **Tirgus pieeja** | tiek izmantota šajā vērtējumā |

## 5.6 TIRGUS (SALĪDZINOŠO DARĪJUMU) PIEEJA

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. /LVS 401:2013 p.3.21.1./

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. /LVS 401:2013 p.3.21.2./

Par aprēķinu pamatvienību tiek izmantota dzīvokļa kadastrs.lv norādītā kopējā platība (bez ārtelpām).

Salīdzinošo dzīvokļu 1 $m^2$ cena tiek koriģēta, izmantojot dažādus kritērijus (darījuma apstākļi, īpašumtiesības, tehniskais stāvoklis, inženierkomunikācijas, telpu plānojums, ēkas novietojums pilsētā, autotransporta piebraukšana u.c.) – paaugstinot kopējo vērtējamā objekta cenu (+%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir vērtīgāks un pazeminot cenu (-%), ja vērtējamais objekts attiecīgajā kritērijā ir mazvērtīgāks.

Summējot visas korekcijas tiek iegūta koriģētā 1 $m^2$ cena katram salīdzinošajam objektam. Visu salīdzinošo objektu koriģētā vidējā 1 $m^2$ cena tiek reizināta ar vērtējamā objekta dzīvokļa platību, tādējādi iegūstot vērtējamā objekta tirgus vērtību, kas iegūta ar šo pieeju.

**Salīdzinošo objektu apraksts:**

**Salīdzinošais objekts "A"**

CENU BANKA

Darījuma ID: 2071362; PDF kopijas datums: 07-09-2026

**Raiņa iela 47 - 32, Jūrmala** (Darījums, avots: VZD)

**Cena:** 24 000 € (620 €/m², iekštelpām 682 €/m²)

**Darījuma datums: 26/03/2025**

38.7 m² (ārtelpas 3.5 m²)

1 istabas

3/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu projekts

**Būves ārsienu materiāls:** Vieglbetoni

**Iegādātās domājamās daļas:**

- telpām: 1/1
- būvei: 3865/285521
- zemei: 3865/285521

**Kadastra nr.:** 13009001672

**Raiņa iela 47, Jūrmala (Kauguri)** (Sludinājums, avots: ss)

**Cena:** 27 000 € (692 €/m²)

**Sludinājuma datums: 16/02/2025**

39.0 m²

1 istabas

3/5 stāviem

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu

**Būves ārsienu materiāls:** Paneļu

**Kadastra nr.:**

**Sludinājuma teksts**

Собственник продает просторную 1-комнатную квартиру в Каугури.
Квартира теплая, солнечная сторона. Окна выходят во двор. Бесплатная парковка возле дома. Закрытый чистый подъезд с кодовым замком. Квартира в обычном состоянии. Стеклопакеты, железная дверь.
Удобная инфраструктура:
Напротив дома магазин Максима, в 5 мин. ходьбы мини Рими и Мего. Рядом с домом автобусная остановка, Ж/Д станция в 5 мин. ходьбы.
В шаговой доступности школы, детские сады, площадки, городской стадион, бассейн, поликлиника, почта, магазины, парк Каугури, ветеринарные клиники, кафе.
Море 15-20 мин. пешком, лесной массив, река и карьер с обустроенным пляжем.
До центра Риги 40 мин.
Квартира в собственности, без долгов и отягощений. Освобождена и готова к заселению. [...]



Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

http://cenubanka.lv/lv/object/2071362

## Salīdzinošais objekts “B”

CENU BANKA

Darījuma ID: 2029186; PDF kopijas datums: 07-09-2026

### Tallinas iela 9 - 58, Jūrmala (Darījums, avots: VZD)

**Cena:** 24 000 € (620 €/m², iekštelpām 684 €/m²)

**Darījuma datums: 16/01/2025**

38.7 m² (ārtelpas 3.6 m²)

1 istabas

4/6 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu projekts

**Būves ārsienu materiāls:** Mākslīgie materiāli

**Iegādātās domājamās daļas:**

- telpām: 1/1
- būvei: 129/9530

**Kadastra nr.:** 13009013001

### Tallinas iela 9, Jūrmala (Kauguri) (Sludinājums, avots: ss)

**Cena:** 24 500 € (628 €/m²)

**Sludinājuma datums: 16/12/2024**

39.0 m²

1 istabas

5/4 stāviem

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu

**Būves ārsienu materiāls:** Paneļu - ķieģeļu

**Kadastra nr.:**

#### Sludinājuma teksts

Steidzami pārdod. Līdz jūrai 20 minūtes kājām. Gaišs un silts dzīvoklis ar mājīgu plānojumu un logiem uz zaļo zonu. Dzīvoklis ir labā stāvoklī. Lodžija ir iestiklota.
Bezmaksas stāvvieta pagalmā. Slēgta tīra kāpņu telpa, labi kaimiņi.
Ērta atrašanās vieta, blakus visa infrastruktūra, transports. 10 minūtes līdz dzelzceļa stacijai. Zeme ir īpašumā. Apkalpo Civinity majas. Rēķini – vasarā 53e, ziemā 140e.
Срочно продается. До моря 20 минут пешком. Светлая и теплая квартира с уютной планировкой и окнами на зеленую зону. Квартира в хорошем состоянии. Лоджия застеклена.
Бесплатная парковка во дворе. Закрытый чистый подъезд, хорошие соседи.
Удобное месторасположение, рядом вся инфраструктура, транспорт. 10 минут до железнодорожной станции. Земля в собственности. Обслуживает Civinity majas – счета – летом 53e, зимой 140e.




Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

http://cenubanka.lv/lv/object/2029186

## Salīdzinošais objekts “C”

CENU BANKA

Darījuma ID: 2107913; PDF kopijas datums: 07-09-2026

### Skolas iela 69A - 60, Jūrmala (Darījums, avots: VZD)

**Cena:** 25 000 € (641 €/m², iekštelpām 706 €/m²)

**Darījuma datums: 22/05/2025**

39.0 m² (ārtelpas 3.6 m²)

1 istabas

5/5 stāviem

Atsevišķs dzīvokļa īpašums

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu projekts

**Būves ārsienu materiāls:** Mākslīgie materiāli

**Iegādātās domājamās daļas:**

- telpām: 1/1
- būvei: 1945/142774

**Kadastra nr.:** 13009003556

### Skolas iela 69a, Jūrmala (Kauguri) (Sludinājums, avots: ss)

**Cena:** 25 000 € (641 €/m²)

**Sludinājuma datums: 04/04/2025**

39.0 m²

1 istabas

5/5 stāviem

**Objekts:** Dzīvoklis; Mazģimeņu

**Būves ārsienu materiāls:** Paneļu

**Kadastra nr.:**

#### Sludinājuma teksts

Pārdod 1 istabas dzīvoklis ar mājīgu izkārtojumu.
Dzīvoklis bez remonta.
Dzīvoklī ir dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba, ieejas halle un lodžija;
Saulains un silts dzīvoklis;
Bezmaksas autostāvvieta pagalmā;
Slēgta tīra kāpņu telpa ar kodu slēdzeni, labi kaimiņi;
Automātisks siltumapgādes regulators mājai, kas ļauj ietaupīt ziemas periodā;
В продаже однокомнатная квартира с уютной планировкой.
Квартира без ремонта.
Квартира состоит из комнаты, кухни, ванной комнаты, прихожей и лоджии;
Солнечная и тёплая квартира;[...]










Kopiju sagatavoja: Ģirts Spēlmanis

http://cenubanka.lv/lv/object/2107913

## Aprēķini (tirgus vērtība):

| Salīdzinošie objekti<br>parametri | A<br>Raiņa iela 47 - 32, Jūrmala, LV-2011 | B<br>Tallinas iela 9 - 58, Jūrmala, LV-2011 | C<br>Skolas iela 69A - 60, Jūrmala, LV-2016 | VO<br>Tērbatas iela 3A - 72, Jūrmala, LV-2011 |
|---|---|---|---|---|
| Informācijas avots | VZD NĪTIS dati | VZD NĪTIS dati | VZD NĪTIS dati | |
| Cena, EUR | **24 000** | **24 000** | **25 000** | |
| *Cena, EUR (dzīvoklis)* | *24 000* | *24 000* | *25 000* | |
| *Cena, EUR (zeme zem ēkas)* | *0* | *0* | *0* | |
| Darījuma / Sludinājuma datums | 26/03/2025 | 16/01/2025 | 22/05/2025 | |
| Darījums / Sludinājums | Tirgus darījums | Tirgus darījums | Tirgus darījums | |
| Aprēķinu platība, m2 | **35,20** | **35,10** | **35,40** | **34,40** |
| *Dzīvokļa platība, m2* | *38,70* | *38,70* | *39,00* | *38,1* |
| *Ārtelpas, m2* | *3,50* | *3,60* | *3,60* | *3,7* |
| Cena, EUR/m2 | **682** | **684** | **706** | |
| Darījuma apstākļi, % | 0% | 0% | 0% | |
| *komentārs* | Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos | Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos | Pieņemts, ka darījums noticis tipiskos Tirgus apstākļos | |
| Tirgus izmaiņas, % | 0% | 0% | 0% | |
| *Laiks kopš darījuma* | 18 mēneši | 20 mēneši | 16 mēneši | |
| *komentārs* | Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu | Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu | Šī segmenta tirgū NAV novērotas cenu korekcijas kopš veikts darījums un vērtēšanas datumu | |
| koriģētā cena, EUR/m2 | **682** | **684** | **706** | |

| kritēriji | salīdzināts tiek Vērtējamais objekts pret Salīdzinošo objektu | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Novietojums pilsētā (makro) | Jūrmala, Kauguri | | Jūrmala, Kauguri | | Jūrmala, Kauguri | | Jūrmala, Kauguri | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Novietojums apkaimē (mikro) | iekšpagalmā | | iekšpagalmā | | iekšpagalmā | | iekšpagalmā | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Ēkas sērija / projekts | Mazģimeņu projekts | | Mazģimeņu projekts | | Mazģimeņu projekts | | Mazģimeņu projekts | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Novietojums ēkā | 3/5 stāvs | | 4/6 stāvs | | 5/5 stāvs | | 5/5 stāvs | |
| korekcija, % | **-5%** | sliktāks | **-3%** | sliktāks | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Trepjutelpas tehniskais stāvoklis | Apmierinošs | | Apmierinošs | | Apmierinošs | | Apmierinošs | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | slikts | | slikts | | slikts | | slikts | |
| Dzīvokļa platība | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Dzvokļa platība | m2 pret VO: 0,80 | | m2 pret VO: 0,70 | | m2 pret VO: 1,00 | | aprēķinu platība: 34,4 m2 | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Ārtelpas, m2 | 3,50 | | 3,60 | | 3,60 | | 3,70 | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Īpašumtiesības (zeme) | IR īpašumā | | NAV īpašumā (noma) | | NAV īpašumā (noma) | | NAV īpašumā (noma) | |
| korekcija, % | **-3%** | sliktāks | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Dzīvokļa plānojums | Racionāls, optimāla platība | | Racionāls, optimāla platība | | Racionāls, optimāla platība | | Racionāls, optimāla platība | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Inženierkomunikācijas | E - elektrība, G - gāze, Ū - ūdens (a - augstais, s - siltais), K - kanalizācija, A - apkure<br>Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A<br>Vietējās: - | | Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A<br>Vietējās: - | | Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A<br>Vietējās: - | | Centralizētas: E,G,Ū(s,a),K,A<br>Vietējās: - | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Autostāvvieta/Noliktava | Nav | | Nav | | Nav | | Nav | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Papildus aprīkojums | Nav | | Nav | | Nav | | Nav | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| Patvaļīga būvniecība | NAV | | NAV | | NAV | | NAV | |
| korekcija, % | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | 0% | vienlīdzīgi | | |
| **KOPĒJĀ KOREKCIJA, %** | **-8%** | | **-3%** | | 0% | | | |
| **KOREĢĒTĀ CENA, EUR/m2** | **627** | | **663** | | **706** | | | |
| svara koeficents, % | 33% | | 33% | | 33% | | *100%* | |
| **VIDĒJĀ SVĒRTĀ CENA EUR/m2** | **666** | | **TIRGUS VĒRTĪBA, EUR** | | | | **23 000** | |

## 5.7 PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBA

### Aprēķini:

Vērtētājs piespiedu pārdošanas vērtību nosaka vērtējamam objektam noteikto tirgus vērtību koriģējot ar izsolei raksturīgiem riskiem, kas būtībā ir vērtību pazeminoši faktori

| Vērtējamam objektam noteiktā tirgus vērtība: | | **EUR 23 000** |
|---|---|---|
| Riski/kritēriji | korekcija | |
| **Tirgus ekspozīcijas risks** - nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu, īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms. | 5% | EUR 1 150 |
| **Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs nevarēja iekļūt iekštelpās)** - risks, kas saistīts ar apgrūtināto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādi ierobežotas informācijas apstākļos. T.sk. risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties. | 5% | EUR 1 150 |
| **Fiziskā stāvokļa faktors (vērtētājs varēja iekļūt iekštelpās)** - risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties. | 0% | EUR 0 |
| **Laika un nenoteiktības faktors** - risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt. | 5% | EUR 1 150 |
| **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 izmantojot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu. | 5% | EUR 1 150 |
| **Papildus izmaksu faktors** - risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārvaldniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā. | 5% | EUR 1 150 |
| Kopējā korekcija: | 25% | EUR 5 750 |
| Piespiedu pārdošanas vērtība: | | **EUR 17 300** |

## 6. SLĒDZIENS

Vērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota tirgus (salīdzinošo darījumu) pieeja.

Atbilstoši tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību definīcijām, vērtējuma atskaitē sniegtajai informācijai, vērtētāja zināšanām un pieredzei, 2026. gada 03. septembrī visiespējamākā vērtējamā objekta:

**piespiedu pārdošanas vērtība ir 17 300 EUR**

(SEPTIŅPADSMIT TŪKSTOŠI TRĪS SIMTI EIRO)

**Es zemāk parakstījies apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām, pieredzi un pārliecību:**

- faktu konstatācija, ko satur šī vērtējuma atskaite ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaites pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personiskās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo nekustamo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības lieluma;
- es personīgi veicu īpašuma apskati dabā;
- vērtējuma atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu prasībām.

| | |
|---|---|
| Sertificēts vērtētājs: | **Ģirts Spēlmanis**<br>Latvijas vērtētāju asociācijas sertifikāts Nr.722 nekustamā īpašuma vērtēšanā |
| DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU | |

# Pielikumi

## GALVENIE IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

1. Vērtētājs pieņem, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtējamais objekts tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts vērtējuma atskaitē.
3. Vērtējuma atskaitē sniegtā informācija ir uzskatāma par ticamu, tomēr vērtētājs neuzņemas atbildību par tās precizitāti, jo nav speciālu garantiju tās ticamībai. Informācijas precizitāte ir atkarīga no klienta iesniegtās informācijas pareizības.
4. Vērtētājam nevar prasīt dot liecību tiesā, saistībā ar vērtējamā objekta vērtējumu, ja par to nav rakstiskas vienošanās.
5. Šai vērtējuma atskaitē piedāvātais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājiem iztēloties vērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un vērtētājs neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
6. Vērtējuma atskaiti nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma atskaitē teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējuma atskaitē ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties vērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
10. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējuma atskaiti, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
11. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz vērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē vērtējamo objektu, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējuma atskaitē.
12. Ne visa vērtējuma atskaite, ne daļa tās satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par salīdzināmajiem skaitļiem un informācijas izpaušanas vietām) nedrīkst tikt izplatīti publiski pa reklāmām, ziņu raidījumiem, pārdošanas organizācijām vai citiem masu informācijas sakaru līdzekļiem bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
13. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti vērtējuma atskaitē, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
14. Vērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību (ja vien tas speciāli nav norādīts vērtējuma atskaitē). Vērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet, ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā vērtējamā objekta vērtība var mainīties.

# Nodalījuma noraksts

***Rīgas rajona tiesa***

***Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4140 - 72***

***Kadastra numurs: 13009002076***

***Tērbatas iela 3A - 72, Jūrmala***

| *I daļas 1.iedaļa*<br>*Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali* | Domājamā daļa | Platība, lielums |
|---|---|---|
| 1.1. Dzīvokļa īpašums Nr.72. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas.<br>***Žurn. Nr. 1905, lēmums 26.03.2001., tiesnese Dainida Sarma*** | 381/28572 | 38.1 m² |

| II daļas 1.iedaļa<br>Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats | Domājamā daļa | Summa |
|---|---|---|
| 1.1. Īpašnieks: MIĶELIS FEDOSĒJEVS, personas kods 181139-11106, dzim. 18.11.1939. | 1 | |
| 2.1. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.72. | | |
| 3.1. Pamats: 2000. gada 27. novembra Pirkuma līgums. | | 2501.52 LVL |
| 4.1. Dzīvokļa īpašuma kadastrālā vērtība - Ls 1579.00.<br>***Žurn. Nr. 1905, lēmums 26.03.2001., tiesnese Dainida Sarma*** | | |
| 5.1. Īpašnieks: FAINA TARASOVA, personas kods 261238-11504. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr.72. | 1 | |
| 5.2. Persona: MIĶELIS FEDOSĒJEVS, personas kods 181139-11106. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 5.3. Pamats: 2001. gada 25. aprīļa Pirkuma līgums.<br>***Žurn. Nr. 300000034426, lēmums 21.06.2001., tiesnese Aina Freimane*** | | 1256.00 LVL |
| 6.1. Īpašnieks: KRISTĪNA MAKSIMOVIČA, personas kods 200385-10689. | 1 | |
| 6.2. Persona: FAINA TARASOVA, personas kods 261238-11504. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 6.3. Pamats: 2011.gada 18.jūlija Uztura līgums.<br>***Žurn. Nr. 300003134805, lēmums 16.11.2011., tiesnese Dainida Sarma*** | | |
| 7.1. Persona: KRISTĪNA MAKSIMOVIČA, personas kods 200385-10689. Īpašuma tiesība izbeigusies. | 0 | |
| 7.2. Īpašnieks: KSENIJA MAKEVŅINA, personas kods 211284-11507. | 1 | |
| 7.3. Pamats: 2022.gada 5.janvāra Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.<br>***Žurn. Nr. 300005527615, lēmums 17.02.2022., tiesnese Sandra Zeire*** | | 16300.00 EUR |

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi |
|---|
| 1.1. Atzīme - vērsta 233.40 EUR piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008311903)*** |
| 1.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2022.gada 19.janvāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2021.gada 25.augusta lēmums lietā Nr.3-12/04741-21.<br>***Žurn. Nr. 300005528725, lēmums 17.02.2022., tiesnese Sandra Zeire***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300008311903)*** |
| 2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005528725, 19.01.2022) dzēsta.Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Sanda Tomsona 2025.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums. |

Lapa 1 no 2

| II daļas 2.iedaļa<br>Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi |
|---|
| ***Žurn. Nr. 300008311903, lēmums 07.05.2025., tiesnese Inese Bērzkalne*** |
| 3.1. Atzīme - vērsta 402,85 EUR un likumisko 6% gadā piedziņa.Piedzinējs: SIA "Civinity Mājas Jūrmala", reģistrācijas numurs 40003426429.<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008512709)*** |
| 3.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2025.gada 24.oktobra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 17.septembra lēmums Nr.3-12/13069-25.<br>***Žurn. Nr. 300008436063, lēmums 27.10.2025., tiesnese Dainida Sarma***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300008512709)*** |
| 4.1. Atzīme Nr. 3.1, 3.2 (žurnāla Nr. 300008436063, 24.10.2025) dzēsta.Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Mārtiņa Eglīša 2026.gada 11.februāra nostiprinājuma lūgums.<br>***Žurn. Nr. 300008512709, lēmums 12.02.2026., tiesnese Jolanta Līvena*** |
| 5.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", reģistrācijas numurs 50203080661, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu vai tā daļu atkārtoti ieķīlāt, atsavināt, sadalīt, jebkādā veidā apgrūtināt, iznomāt (izīrēt) un/vai nodot patapinājumā. |
| 5.2. Pamats: 2026.gada 11.februāra hipotēkas līgums Nr.26042/2.<br>***Žurn. Nr. 300008514030, lēmums 16.02.2026., tiesnese Dainida Sarma*** |

| IV daļas 1., 2. iedaļa<br>Ķīlas tiesības un tās pamats | Summa |
|---|---|
| 1.1. Nostiprināta ķīlas tiesība uztura vērtībā. Uztura ņēmējs : FAINA TARASOVA, personas kods 261238-11504. Pamats: 2011.gada 18.jūlija Uztura līgums.<br>***Žurn. Nr. 300003134805, lēmums 16.11.2011., tiesnese Dainida Sarma***<br>***Dzēsts***<br>***Saistīts ar ierakstu: IV daļas 4., 5.iedaļa 1.1 (300005527615)*** | 20000.00 LVL |
| 2.1. Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "Biznesa Izaugsmes Fonds", reģistrācijas numurs 50203080661.<br>2.2. Pamats: 2026.gada 11.februāra aizdevuma līgums Nr.26042, 2026.gada 11.februāra hipotēkas līgums Nr.26042/2.<br>***Žurn. Nr. 300008514030, lēmums 16.02.2026., tiesnese Dainida Sarma*** | 13600.00 EUR |

| IV daļas 4., 5. iedaļa<br>Ķīlas tiesību dzēsumi | Summa |
|---|---|
| 1.1. Dzēsta ķīlas tiesības atzīme (1., 2. iedaļas ieraksts Nr.1.1, žurnāla Nr. 300003134805, 14.11.2011). Pamats: Kristīnas Maksimovičas un Ksenijas Makevņinas 2022.gada 5.janvāra nostiprinājuma lūgums.<br>***Žurn. Nr. 300005527615, lēmums 17.02.2022., tiesnese Sandra Zeire*** | 28457.44 EUR |

*Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.*

*Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS https://ozols.gov.lv/pub*

Informācijas prasītājs: Maksims Mališko. Pieprasījums izdarīts 31.08.2026 09:14:43.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

Lapa 2 no 2

Ekrānizdruka 03/09/2026, 13:28

Valsts zemes dienests

## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

### Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|---|---|---|---|---|---|
| 13009002076 | - | 38.1 $m^2$ | 4140 | 72 | Jūrmala |

### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|---|---|---|---|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 10988 | 01.01.2025 | - |
| Universālā kadastrālā vērtība | 26256 | 01.01.2025 | - |
| Prognozētā kadastrālā vērtība | 10988 | 01.06.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |
| Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 10988 | 01.01.2025 | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā | 26256 | 01.01.2025 | . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa |
| Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā | 10988 | 01.06.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|---|---|
| 13000210713001072 | Tērbatas iela 3A - 72, Jūrmala, LV-2011 |

| | |
|---|---|
| Nosaukums: | Dzīvoklis |
| Lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 5 |
| Telpu skaits: | 6 |
| Ēkas apsekošanas datums: | 10.06.1998 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

#### Kadastrālās vērtības

| Vērtības veids | Vērtība (EUR) | Vērtības noteikšanas datums | Piezīmes |
|---|---|---|---|
| Fiskālā kadastrālā vērtība | 9095 | 01.01.2025 | - |
| Universālā kadastrālā vērtība | 21732 | 01.01.2025 | - |
| Prognozētā kadastrālā vērtība | 9095 | 01.06.2026 | Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam |

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview Page 1 of 3

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

| | |
|---|---|
| Kopējā platība (kv.m.): | 38.1 |
| Dzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 38.1 |
| Dzīvokļu platība (kv.m.): | 34.4 |
| Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.): | 17.2 |
| Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.): | 17.2 |
| Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.): | 3.7 |
| Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): | 0 |
| Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): | 0 |

**Telpas**

| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Mazākais augstums (m) | Lielākais augstums (m) | Platība (kv.m.) | Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i) |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Istaba | Dzīvojamā telpa | 5 | 2.55 | - | - | 17.2 | - |
| 2 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 7.6 | - |
| 3 | Vannas istaba | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 3.2 | - |
| 4 | Gaitenis | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 4.8 | - |
| 5 | Sienas skapis | Dzīvokļa palīgtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 1.6 | - |
| 6 | Lodžija | Dzīvokļa ārtelpa | 5 | 2.55 | - | - | 3.7 | - |

**Reģistrētie labiekārtojumi**

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|---|---|---|
| Apkure. Centralizētā | | |
| Aukstā ūdensapgāde | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | |
| Elektroapgāde | | |
| Gāzes apgāde | | |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids | | |
| Karstā ūdensapgāde | | |

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Domājamā daļa | FSO |
|---|---|---|---|
| 13000210713001 | Tērbatas iela 3A, Jūrmala, LV-2011 | 3810/285720 | - |

**Īpašnieki**

**Zemesgrāmata**

| Nosaukums | Lēmuma datums | Lēmuma pamatojums |
|---|---|---|
| Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata | 17.02.2022 | - |
| Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata | 16.11.2011 | - |
| Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata | 21.06.2001 | - |
| Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata | 26.03.2001 | - |

**Dokumenti**

| Dokumenta veids | Izdošanas datums | Izdošanas nr. | Izdevējiestāde |
|---|---|---|---|
| Pirkuma līgums | 25.04.2001 | 1086 | Zvērināts notārs |
| Pirkuma līgums | 27.11.2000 | - | Zvērināts notārs |

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

# ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 112

*Ģirts Spēlmanis*

vārds, uzvārds

*080182-10505*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*2008. gada 25. jūnija*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 26. jūnijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 25. jūnijam*

datums

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

*Dainis Tunsts*

LĪVA Vērtētāju sertifikācijas biroja direktors

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