



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Slokas iela 65 k-1-2
Kadastra nr.1300 900 3617
Novērtējums.





Nr. 2025/09/E470/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.2 ar platību 25.95m² un pie tā piederošas 2595/80315 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 900 3617, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 65 k-1, 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 – dzīvokļa īpašuma Nr.2 ar platību 25.95m² un pie tā piederošas 2595/80315 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 900 3617, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 65 k-1, 2025. gada 16. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 300EUR (četrpadsmit tūkstoši trīs 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. 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

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu,
info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	6
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	8
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

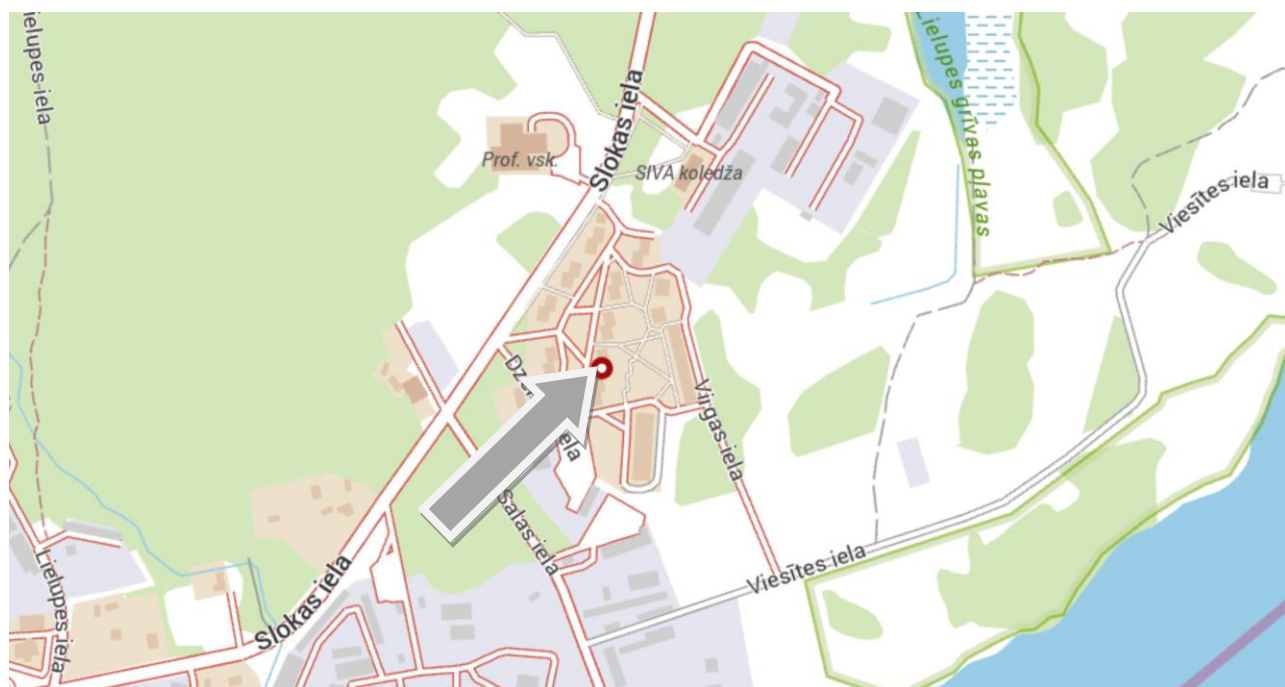
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.2 ar platību 25.95m ² un pie tā piederošas 2595/80315 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, <u>kadastra nr. 1300 900 3617</u> , kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 65 k-1.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 16. septembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Dana Krūmiņa.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	14 300EUR (četrpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KĀRLIS ŠĒFERS.
Kadastra Nr.	1300 900 3617.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publicēta.
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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 16. septembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ieeja ēkā.



Ēkas ārdurvis.



Ēkas Nr.



Fasāde.



Pagalms.



Piebraucamais ceļš.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Dubulti. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir atsevišķi veikali, bet visi infrastruktūras objekti novietoti 2-4km attālumā. Attālums līdz jūrai ~2km, bet Lielupei ~400m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Mazģimeņu tipa (1973.g.)
stāvs ēkā	1/4
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	25.95m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ²
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	
apkure	centralizēta (pieņēmums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	apmierinošs (pieņēmums)
istabu skaits	1

Plānojums (kadastra 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	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	16.4	-
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	3.1	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	4.7	-
4	San.mezglis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	1.8	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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

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

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

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 daļā Dubulti dzīvokļu cenas svārstās no 810EUR/m² un līdz pat 4000EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, projekta, jūras tuvuma, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā apkārtne ir veikti 37 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Slokas iela 63 k-8 - 2, Jūrmala	D	27/08/2025	1990	1/5	31.3	0	20 000	639	639	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Cerīšu iela 29 - 13, Jūrmala	D	31/07/2025	1969	1/4	47.2	0	47 000	996	1 049	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Drosmes iela 2 - 10, Jūrmala	D	29/07/2025	1969	4/4	64.4	0	54 000	839	872	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Baznīcas iela 21 - 3, Jūrmala	D	17/06/2025	1900	1/2	49.1	0	42 000	855	855	Cits
Dzīvoklis	Slokas iela 65 k-2 - 3, Jūrmala	D	16/06/2025	1973	1/4	26.9	0	30 300	1 126	1 126	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Ievu iela 6 - 10, Jūrmala	D	30/05/2025	1969	4/4	65.2	0	85 000	1 304	1 433	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Dubulti prospektā 10 - 60, Jūrmala	D	27/05/2025	1987	4/6	91.0	0	149 000	1 637	1 737	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Cerīšu iela 9 - 44, Jūrmala	D	16/05/2025	1975	6/8	102.3	0	170 000	1 662	1 906	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Jugles iela 4 k-3 - 6, Jūrmala	D	14/04/2025	1996	1 - 2/2	74.0	0	50 031	676	676	Cits
Dzīvoklis	Rūdolfa Blaumapa iela 13 k-2 - 3, Jūrmala	D	03/04/2025	1900	1/1	43.6	0	30 000	688	688	Cits
Dzīvoklis	Dubulti prospektā 10 - 117, Jūrmala	D	13/03/2025	1987	4/6	68.4	0	84 000	1 228	1 228	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Slokas iela 29 - 75, Jūrmala	D	12/03/2025	1988	4/5	66.9	0	82 700	1 236	1 332	Sārņveida projekts
Dzīvoklis	Cerīšu iela 36 - 13, Jūrmala	D	03/03/2025	1969	1/4	66.1	0	84 000	1 271	1 344	Sārņveida projekts



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- pieprasīta platība;
- attālums līdz upei;
- zemes daļa ir īpašumā,

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās;
- pirmais stāvs.

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 izvēlētajām vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Jūrmala, Slokas iela 63 k-6-29.

Platība-18.5m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 01.2025 par

20 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Slokas iela 63 k-6 - 29, Jūrmala (Dubulti)											
Dzīvoklis		Sāpīvēdza projekts, Specprojekts		Kšprojekts							
Darījuma informācija				Dzīvokļa informācija				Cena			
Datums	ID	Kadastra numurs	Svāvs	Stāvs	Istaba	Plašība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	
13/01/2025	2045670	13009003331	5/5	1	18.5	0.0		20 000	1 081	1 081	
Domājāmās dajas											
Telpām				Būvēm				Zemei			
1/1				1037/51356				1037/51356			

Īpašums 2. Jūrmala, Slokas iela 63 k-1-3.

Platība-27.7m².

1/4 stāvs.

Zemes dala ir īpašumā.

Darījums 12.2024 par

26 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Slokas iela 63 k-1, Jūrmala (Dubulti)

Dzīvoklis

Sērējais projekts, Specprojekts

Kaļķi

Darījuma informācija

Dzīvokļa informācija

Cena

Domājams datums

Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Zemel
17/12/2024	2028690	13009002832	1/4	1	27,7	0,0	26500	957	957	Y1 395/1552 395/1552

Informācija

Sludinājumi 1

Darījumi 27

Atbēti 22

Komentāri

Karte

Slokas iela 63 k-1, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis

Specprojekts

Kaļķu panelis

Datums

ID

Stāvs

Līdts

Istaba

Platība, m²

Cena, EUR

Cena, EUR/m²

08/11/2024	1877406	1/4	nav	1	28,0	27700	889
------------	---------	-----	-----	---	------	-------	-----

Pārdošana mājiņā, koņs joti saulains dzīvoklis Jūrmalā, Dubultos. Dzīvoklis izvietots augstajā pirmajā stāvā. Logi iziet uz pagalma pusi - tipiski dzīvokļi ir kopus un toņs neliels garms braucējs automašīnu parkētā.

Vistas ātrāks - neliels komercmales mājiņā. Mājiņā, tehnika un iekārtas pārkāps. Šis dzīvoklis ir lieliska palu dzīvoklis, kā arī laba investīcijas objekts tūlītnei izīrēšanai. Pie mājiņas ir sabiedriskā transporta pietura, veikals, oļas dzīvokļuvidu mājiņas. Lūdz jārā dāz klimeņi, netālu Lielupes krastis.

Šis ir lielisks piedāvājums par drausmīgu cenu. Nepaņemat garām iespēju iegādāties dzīvokli Jūrmalā. Zvaniet un būsiet mīl gādāz uz apskati.

Продается уютная, солнечная и очень солнечная квартира в Юрмале в Дубулти. Квартира расположена на высоком первом этаже. Она выходит во двор - поэтому в квартире тепло и в оюю не летит дорожная пыль от проезжающих мимо машин.

Все удобства - небольшие коммунальные платежи. Мебель, техника и оборудование остаются. Эта квартира отлично подходит как для собственного проживания, так и в качестве хорошей инвестиционной недвижимости для немедленной сдачи в аренду.

Рядом с домом остановка общественного транспорта, магазины, другие жилые дома. До моря несильно далеко, рядом набережная Лиепая.

Это отличное предложение по выгодной цене. Не упустите возможность купить квартиру в Юрмале. Звоните и приезжайте на просмотр.

**Īpašums 3. Jūrmala, Skolas
iela 63 k-8-74.**

Platība-31.4m².

5/5 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2024 par

28 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

[illegible]

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	20 000		26 500		28 000	
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	20 000		26 500		28 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	18,50		27,70		31,40	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1081,08		956,68		891,72	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	-3%	-26,75
aprikojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
komunikācijas (apkure)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	-10%	-108,11	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-5%	-54,05	-10%	-95,67	-10%	-89,17
stāvs	-3%	-32,43	0%	0,00	-3%	-26,75
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-18%	-194,59	-10%	-95,67	-16%	-142,68
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	886,49		861,01		749,04	
	832,18					
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	25,95					
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2	21 595					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	22 000					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR						

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 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 35%	7700EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.2 ar platību 25.95m² un pie tā piederošas 2595/80315 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra nr. 1300 900 3617, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 65 k-1, 2025. gada 16. septembrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

14 300EUR (četrpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc 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.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- 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