

½ domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Jūrmala, Jūrkalnes iela 37

Kadastra nr.1300 021 5802

Novērtējums





Nr. 2025/10/E557/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemesgabala (kadastra apz.1300 021 5802) ar platību 3188m², kadastra nr.1300 021 5802, kas atrodas **Jūrmala, Jūrkalnes ielā 37**, 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 ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 021 5802, kas atrodas Jūrmala, Jūrkalnes ielā 37, 2025. gada 23. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 200 EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs 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).....	5
3. FOTOATTĒLI	6
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1 Atrašanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1.Zemesgabala raksturojums	7
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	9
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	9
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	10
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	10
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	10
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	11
5.6. Vērtēšanas pieejas	11
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	12
6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja	12
7. Rezultātu paziņošana.....	14
8.Apliecinājums.....	14

PIELIKUMI

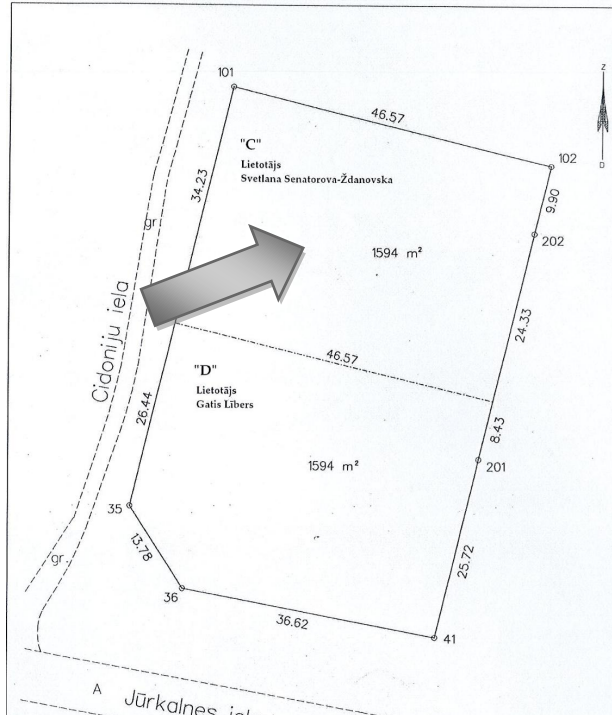
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	½ domājamā daļa no nekustamā īpašuma – zemesgabala (kadastra apz.1300 021 5802) ar platību 3188m ² , kadastra nr.1300 021 5802, kas atrodas Jūrmala, Jūrkalnes ielā 37.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 23. oktobris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Sandra Rundele.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	19 200 EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: SIA "TASSMA", reģistrācijas numurs 40103401578, pieder ½ d.d. – vērtējamās daļas. ILZE LEPA, pieder ½ d.d. Reģistrēta lietošanas kārtība.
Lietošanas kārtība	ILZEI LEPAI, lietošanā pāriet: zemes gabals 1594 kv.m. platībā, kas 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgumam klāt pieliktajā plānā ir atzīmēts ar burtu "D". SVETLANAI SENATOROVAI-ŽDANOVSKAI, lietošanā pāriet: zemes gabals 1594 kv.m. platībā, kas 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgumam klāt pieliktajā plānā ir atzīmēts ar burtu "C". Pamats: 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgums.



/Zemesgrāmatas dati/

Attiecīgi tā kā SIA Tassma ir iegādājies ½ d.d. no SIA Matīsa Sēta, kas iepriekš iegādājies ½ d.d. no SIA "Ektornet Real Estate Latvia", kas ieguvis ½ d.d. no Svetlanas SENATOROVAS-ŽDANOVSKAS, tiek pieņemts, ka lietošanas tiesības SIA Tassma ir ieguvis uz Svetlanas SENATOROVAS-ŽDANOVSKAS lietošanā esošo zemesgabala daļu.

Kadastra Nr.	1300 021 5802.																																
Apbūve	Uz vērtējamās zemesgabala daļas tika fiksēti ēkas pamati.																																
Zemesgabala platība	Zemesgabals (kadastra apz.1300 021 5802) ar platību 3188m².																																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.3188</td><td>ha</td></tr><tr><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0014</td><td>ha</td></tr><tr><td>7316080100</td><td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td><td>0.3188</td><td>ha</td></tr><tr><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.3188</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju</td><td>0.0011</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.3188</td><td>ha</td></tr></table> /kadastra dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0014	ha	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3188	ha	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0014	ha	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3188	ha	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3188	ha	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	ha	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3188	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																														
7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0014	ha																														
8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.3188	ha																														
8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0014	ha																														
7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.3188	ha																														
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3188	ha																														
7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0011	ha																														
7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3188	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, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli.																																
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 23. oktobris.																																
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas apliecība/izdruka. Kadastra dati. Koplietošanas līgums. Pirkuma līgums. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																																

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piekļūšana.



Zemesgabals/pamati.



Pamati.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Jūrmalas daļā Sloka. Apkārtni veido jaukta tipa dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir novietoti atsevišķi veikali un citi infrastruktūras objekti.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabals (kadastra apz. 1300 021 5802) ar platību 3188m².

Pieklūšana no Cidoniju ielas pa grants seguma ceļu.

Reljefs-līdzens, kontūra-daudzstūris.

Labiekārtojums: nav veikts.

Komunikācijas – tika konstatēta elektrības kaste.

Izvietojuma kartes:



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz M1)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Apgrūtinātās teritorijas

- Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku

Papildu informācija

- Zemes vienība: 13000215802 (skatīt papildu informāciju)

Saņemt papildu informāciju

ⓘ Pievēršiet uzmanību tam, ka atzīmētajā vietā kartē norīt jauna Teritorijas plānojuma izstrāde

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA**4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)****4.2.1.1. Pamatinformācija**

295. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

296. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.

297. Rindu māju apbūve (11005).

298. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): triju vai vairāku dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar trijām vai vairākām dzīvojamo telpu grupām.

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

299. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pārvaldes objekti.

300. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafējnīcas un ēdnīcas.

301. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un viesnīcu ēkas - viesnīcas, moteļi, pansijas un citas līdzīgas īslaicīgas apmešanās vietas ar restorānu vai bez tā.

302. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Ēkas 1.stāvā bibliotēkas, izstāžu telpas.

303. Sporta būvju apbūve (12005): Ēkas 1.stāvā sporta zāle; sporta laukums bez skatītājiem.

304. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Ēkas 1.stāvā pirmsskolas izglītības iestādes, interešu izglītības iestādes.

305. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.

306. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Ēkas 1.stāvā sociālās aprūpes iestādes bez izmitināšanas.

307. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Ēkas 1.stāvā veterinārās prakses.

308. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

309. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
310.	1200 m ²	30	līdz 90 ³⁵	līdz 12	līdz 3 ³⁵	40 ³⁷

³⁵ savrupmājām 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

³⁶ savrupmājām maksimālā intensitāte 78%

³⁷ savrupmājām rādītājs ir 45%

4.2.1.5. Citi noteikumi

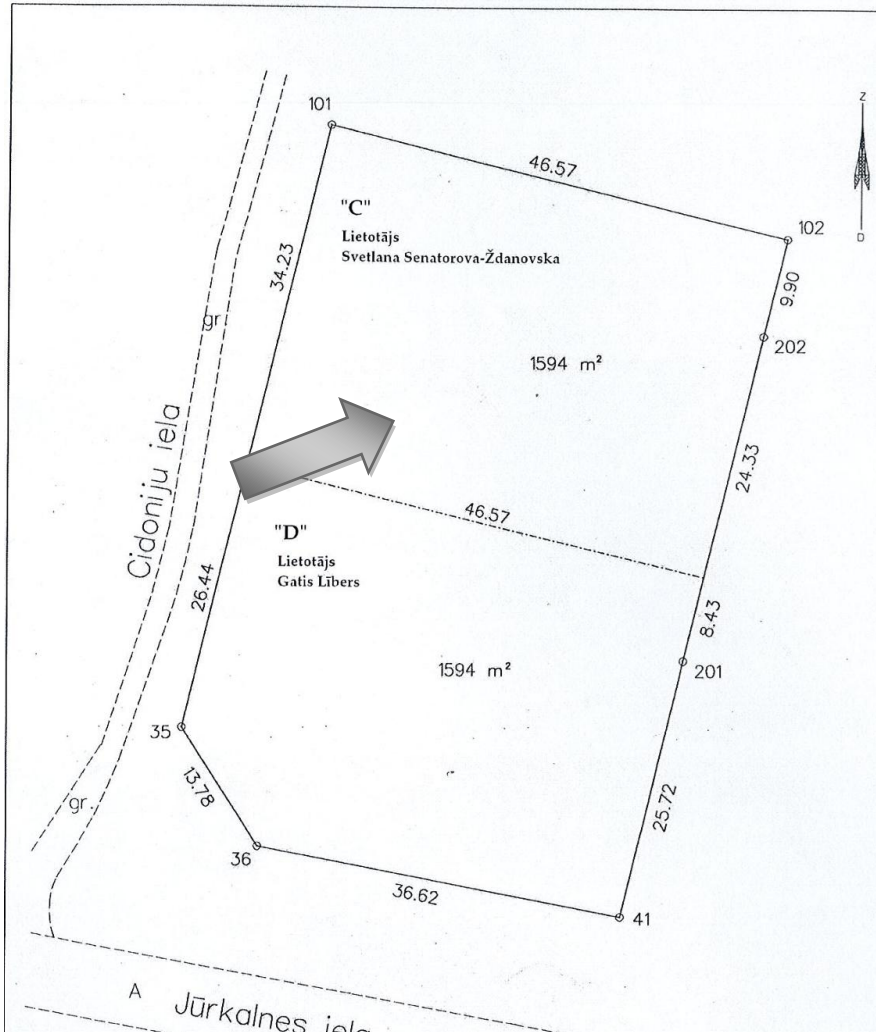
311. Ja teritorijā netiek nodrošināta centralizēta ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, maksimālais atļautais stāvu skaits ir 2 stāvi.

312. Zemes vienībās, kas mazākas par mazstāvu daudzdzīvokļu ēkai nepieciešamo minimālo platību, atļauta viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un dvīņu māja.

/Jūrmalas teritorijas un apbūves noteikumi/

ILZEI LEPAI, lietošanā pāriet: zemes gabals 1594 kv.m. platībā, kas 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgumam klāt pieliktajā plānā ir atzīmēts ar burtu "D".

SVETLANAI SENATOROVAI-ŽDANOVSKAI, lietošanā pāriet: zemes gabals 1594 kv.m. platībā, kas 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgumam klāt pieliktajā plānā ir atzīmēts ar burtu "C". Pamats: 2006. gada 14. novembra Kopīpašumā esošā zemes īpašuma lietošanas kārtības un reālās sadales līgums.



/Zemesgrāmatas dati/

Attiecīgi tā kā SIA Tassma ir iegādājies ½ d.d. no SIA Matīsa Sēta, kas iepriekš iegādājies ½ d.d. no SIA "Ektornet Real Estate Latvia", kas ieguvis ½ d.d. no Svetlanas SENATOROVAS-ŽDANOVSKAS, tiek pieņemts, ka lietošanas tiesības SIA Tassma ir ieguvis uz Svetlanas SENATOROVAS-ŽDANOVSKAS lietošanā esošo zemesgabala daļu.

Uz vērtējamās zemesgabala daļas tika fiksēti pamati, apmierinošā tehniskā stāvoklī. BIS sistēmā nav informācijas par būvniecības lietām.

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 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 rastas

pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. "Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabala (Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā -DZM1) kopīpašuma daļa.**

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 daļā Sloka zemesgabalu cenas svārstās no 8-46EUR/m². Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu, kā arī atrašanās vieta, apbūves iespējas, komunikācijas un citi faktori.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 238 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Skolas iela 53, Jūrmala	D	18/03/2025	375	375	17 500	47	46.63	0	Saikmes infrastruktūrai	
Zeme	Saldus iela 22, Jūrmala	D	18/03/2025	56	56	4 500	80	79.99	0	Saikmes infrastruktūrai	2
Zeme	Dubultu prospektā 10, Jūrmala	D	13/03/2025	71	71	1 500	21	21.13	0	Dzīvokļu mājām	4223
Zeme	Skolas iela 29, Jūrmala	D	12/03/2025	88	88	2 300	26	26.20	0	Dzīvokļu mājām	6106
Zeme	Ezeru iela 94, Jūrmala	D	11/03/2025	1 004	1 004	30 000	30	29.88	0	Privātmājām	
Zeme	Ventpils šoseja 65A, Jūrmala	D	11/03/2025	3 600	3 600	24 752	7	6.88	0	Ražošanai	
Zeme	Ventpils šoseja 45B, Jūrmala	D	07/03/2025	300	300	300	1	1.00	0	Cits	
Zeme	Jomas iela 15, Jūrmala	D	07/03/2025	9	9	1 000	106	105.71	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025	303	303	4 050	13	13.39	0	Privātmājām	4
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025	303	303	4 050	13	13.39	0	Privātmājām	4
Zeme	Stātes iela 2, Jūrmala	D	05/03/2025	27	27	406	15	15.00	0	Saikmes infrastruktūrai	16
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	05/03/2025	10	10	153	15	15.00	0	Saikmes infrastruktūrai	16
Zeme	Mellužu prospektā 19, Jūrmala	D	05/03/2025	161	161	2 300	14	14.26	0	Dzīvokļu mājām	
Zeme	Tingņu iela 23, Jūrmala	D	04/03/2025	600	600	12 000	20	20.00	0	Ražošanai	15



Pēdējo 2 gadu laikā Jūrmalas daļā Sloka ir veikts 31 darījums ar zemesgabaliem vai to daļām:

Kategorija	Adrese	Ieraksts	Datums	Gads	Stāvs	Pārdošanas platība, m ²	Zemes, m ²	Cena, EUR	Kopā, EUR/ m ²	Zemes, EUR/ m ²	Iekā, EUR/ m ²	Veids	Dem. daļa
Zeme	Pārdas iela 118, Jūrmala	D	11/08/2025			1422	1422	90 000	63	63,29	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Edvarda Videnbaurma iela 7, Jūrmala	D	04/08/2025			1353	1353	39 500	29	29,19	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Outiju iela 89A, Jūrmala	D	31/07/2025			4 429	4 429	88 580	20	20,00	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Rubeņu iela 65, Jūrmala	D	25/07/2025			2 200	2 200	59 000	27	26,82	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Jūrmala	D	06/05/2025			1781	1781	10 000	6	5,61	0	Ražošanai	545/200000
Zeme	Jūrkalnes iela 1, Jūrmala	D	22/04/2025			2 295	2 295	12 200	5	5,32	0	Ražošanai	1/1
Zeme	Vangaļu iela 1, Jūrmala	D	09/04/2025			2 115	2 115	20 000	9	9,46	0	Dzīvokļu mājām	1/1
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025			303	303	4 050	13	13,39	0	Privātmājām	427/2000
Zeme	Daugavpils iela 36, Jūrmala	D	06/03/2025			303	303	4 050	13	13,39	0	Privātmājām	427/2000
Zeme	Strānīku iela 38, Jūrmala	D	24/02/2025			2 063	2 063	3 000	1	1,45	0	Ražošanai	2063/28132
Zeme	Lapiņu iela 22, Jūrmala	D	16/01/2025			1 092	1 092	25 000	23	22,90	0	Privātmājām	1/2
Zeme	Jūrkalnes iela 3, Jūrmala	D	16/01/2025			943	943	10 000	11	10,60	0	Privātmājām	1/3
Zeme	Ventpils šoseja 46, Jūrmala	D	03/01/2025			1 076	1 076	31 000	29	28,81	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Medību iela 100A, Jūrmala	D	05/12/2024			3 035	3 035	42 000	14	13,84	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Egaines iela 28, Jūrmala	D	04/12/2024			1 177	1 177	35 000	30	29,74	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Odorņu iela 2C, Jūrmala	D	07/11/2024			1 251	1 251	8 000	6	6,39	0	Privātmājām	1/1
Zeme	Dolmanu iela 46, Jūrmala	D	23/10/2024			937	937	55 000	59	58,71	0	Komerccelšiem	1/4

Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- apbūves iespējas;
- reģistrēta lietošanas kārtība;
- pamati;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa.

5.6. Vērtēšanas pieejas

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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

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

Ienākumu pieeja

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

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

Izmaksu pieeja

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

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja.

6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja

Nekustamā īpašuma Jūrmala, Jūrkalnes iela 37, novērtējums.

Īpašums 3. Jūrmala,
Gulbju iela 89A.

Kopējā platība-4429m².
Izmantošanas veids un
tehniskais stāvoklis
salīdzināms.

DZS15 teritorija

Darījums 07.2025 par
88 580EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		34 000		59 000		88 580	
Zemes gabala platība, m2	3 188	1 700		2 200		4 429	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		20,00		26,82		20,00	
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums		darījums		darījums	
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks		0%		0%		0%	
atrašanās vieta		V	0%	V	0%	V	0%
atrašanās vieta kvartālā		V	0%	S	-5%	V	0%
labiekārtojums		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
teritorijas plānojums		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		S	-10%	S	-5%	L	5%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		S	-10%	S	-10%	S	-10%
pamati		L	5%	L	5%	L	5%
Kopējā piemaksa, %			-15%		-15%		0%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-3,00		-4,02		0,00
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	19,93		17,00		22,80		20,00
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	63 543						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	64 000						
1/2 d.d. Matemātiskā vērtība, EUR	32000						

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 25%**;

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 40%

12 800EUR

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka $\frac{1}{2}$ domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 021 5802, kas atrodas Jūrmala, Jūrkalnes ielā 37, 2025. gada 23. oktobrī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

19 200 EUR (deviņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis **Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.**

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- 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 no ārpuses. 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