

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mērsraga iela 7, Jūrmala
Kadastra nr.1300 020 1009
Novērtējums





Nr. 2026/05/E252/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušņš

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemesgabala (kadastra apz.1300 020 1009) ar platību 3577m², kadastra nr.1300 020 1009, kas atrodas **Jūrmala, Mērsraga ielā 7**, 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 – zemesgabala (kadastra apz.1300 020 1009) ar platību 3577m², kadastra nr.1300 020 1009, kas atrodas Jūrmala, Mērsraga ielā 7, 2026. gada 26. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

39 050 EUR (trīsdesmit deviņi tūkstoši piecdesmit 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 atbilstoam 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
4.2.1.Zemesgabala raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	8
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	8
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	8
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	9
5.6. Vērtēšanas pieejas	9
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	10
6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja	10
7. Rezultātu paziņošana.....	12
8.Apliecinājums.....	12

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

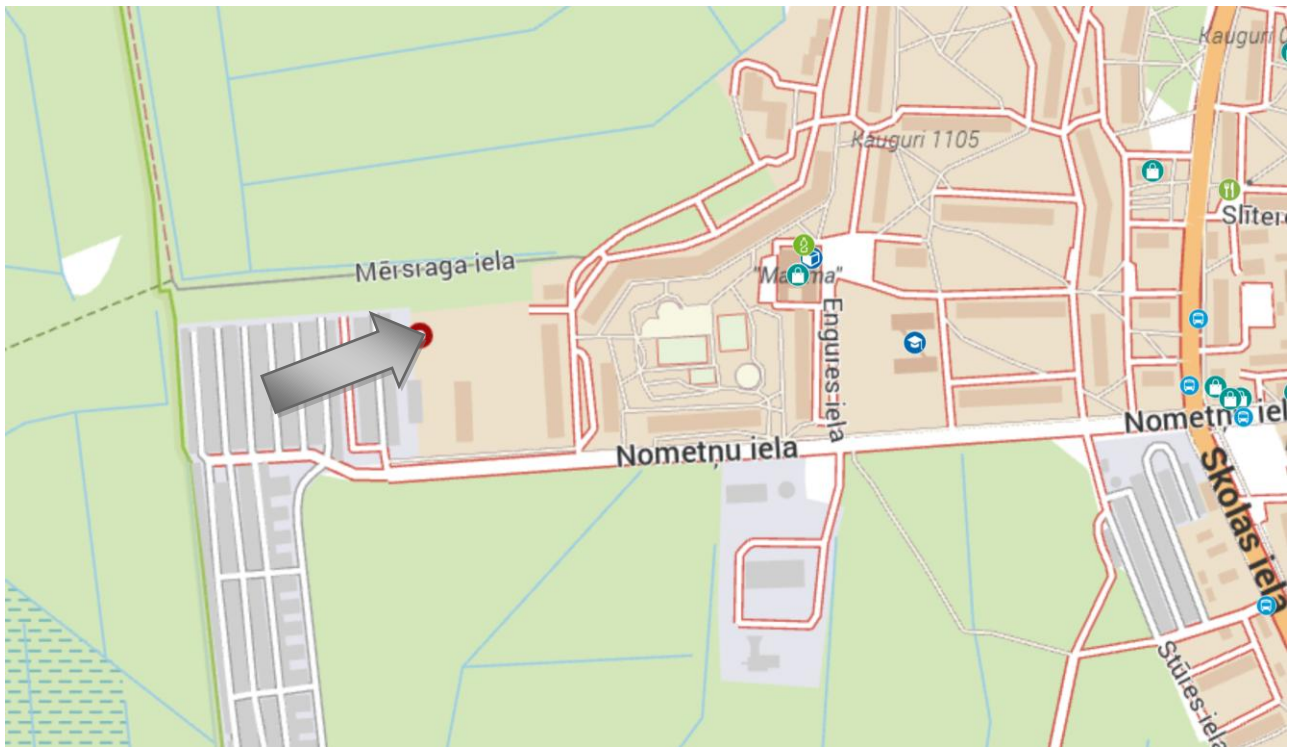
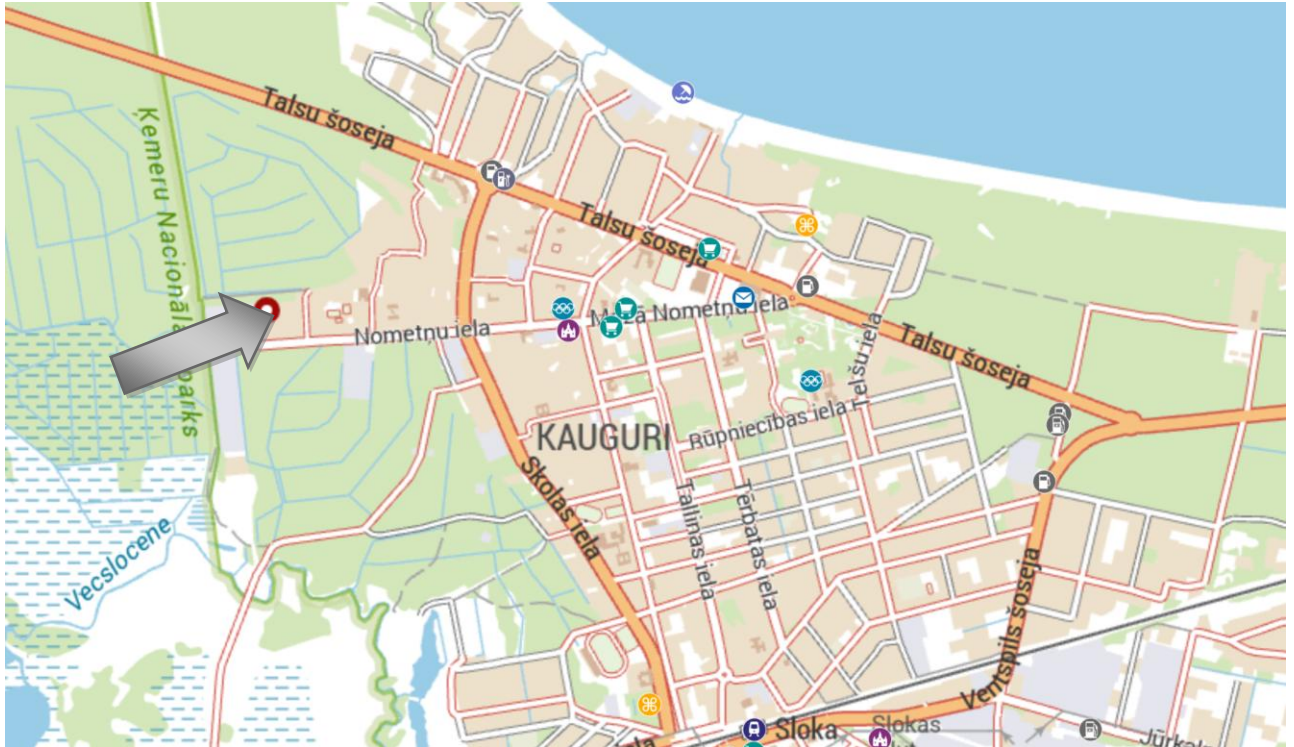
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemesgabals (kadastra apz.1300 020 1009) ar platību 3577m ² , kadastra nr.1300 020 1009, kas atrodas Jūrmala, Mērsraga ielā 7.																
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 26. maijs.																
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Aigars Rušīņš.																
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	39 050 EUR (trīsdesmit deviņi tūkstoši piecdesmit eiro).																
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "KAUGURU NAMS", nodokļu maksātāja kods 40003872760.																
Kadastra Nr.	1300 020 1009.																
Apbūve	-----																
Zemesgabala platība	Zemesgabals (kadastra apz.1300 020 1009) ar platību 3577m ² .																
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. <table border="1"> <thead> <tr> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>7312070101</td> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td> <td>0.3577</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7311090900</td> <td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td> <td>0.3242</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>7311010300</td> <td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td> <td>0.3577</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table> /kadastra dati/	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3577	ha	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3242	ha	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3577	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.														
7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3577	ha														
7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3242	ha														
7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.3577	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	2026. gada 26. maijs.																
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas apliecība/izdruka. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Piekļūšana.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Īpašums atrodas Jūrmalas daļā Kauguri. Apkārtni veido dzīvojamās mājas, garāžas un neapbūvēti zemesgabali. Tuvumā ir novietoti atsevišķi veikali un visi infrastruktūras objekti

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Zemesgabala raksturojums

Zemesgabals (kadastra apz. 1300 020 1009) ar platību 3577m².

Reljefs-līdzens, kontūra-taisnstūris.

Pieklūšana- par līdz galam neizbūvētu grants tipa ceļu – Mērsraga iela.

Labiekārtojums: nav veikts, zemesgabals aizaudzis ar krūmiem un sīkiem kociņiem.

Komunikācijas – netika identificētas

Izvietojuma kartes:



Atzīmētajā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Publiskās apbūves teritorija (P22)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Aprūtinātās teritorijas

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

4.4.22. Publiskās apbūves teritorija (P22)

4.4.22.1. Pamatinformācija

738. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.22.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

739. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, konferenču un kongresu centri, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestāde.
740. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
741. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
742. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjuntas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
743. Sporta būvju apbūve (12005).
744. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.
745. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
746. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
747. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
748. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.4.22.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.4.22.4. 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 (%)
749.	3000 m ²	30	līdz 150	līdz 20	līdz 5	40 ²⁸

²⁸ tirdzniecības un pakalpojumu objektiem 10%

4.4.22.5. Citi noteikumi

Nenosaka

/Jūrmalas teritorijas un apbūves noteikumi/

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 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, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **apbūves zemesgabala (Publiskās apbūves teritorijā -P22).**

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 Kauguri, pēc portāla www.ss.com datiem zemesgabalu cenas svārstās no 10-90EUR/m². Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu, kā arī atrašanās vieta, apbūves iespējas, jūras tuvums, komunikācijas un citi faktori.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 238 darījumi ar zemesgabaliem:

Zeme	Skolas iela 53, Jūrmala	16/03/2025	375	375	17 500	47	46.63	0	Sārķones infrastruktūra
Zeme	Skolas iela 22, Jūrmala	16/03/2025	56	56	4 500	80	79.99	0	Sārķones infrastruktūra
Zeme	Dabūtu prospektā 10, Jūrmala	13/03/2025	71	71	1 500	21	21.53	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Skolas iela 29, Jūrmala	12/03/2025	88	88	2 300	26	26.20	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Ezeru iela 8A, Jūrmala	11/03/2025	1 004	1 004	30 000	30	29.88	0	Privātmājām
Zeme	Ventpils šoseja 65A, Jūrmala	11/03/2025	3 600	3 600	24 752	7	6.88	0	Rūzībānā
Zeme	Ventpils šoseja 45B, Jūrmala	07/03/2025	300	300	300	1	1.00	0	Cits
Zeme	Jomas iela 16, Jūrmala	07/03/2025	9	9	1 000	106	105.71	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Daugupīle iela 36, Jūrmala	06/03/2025	303	303	4 050	13	13.39	0	Privātmājām
Zeme	Daugupīle iela 36, Jūrmala	06/03/2025	303	303	4 050	13	13.39	0	Privātmājām
Zeme	Sīras iela 2, Jūrmala	05/03/2025	27	27	406	15	15.00	0	Sārķones infrastruktūra
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	05/03/2025	10	10	153	15	15.00	0	Sārķones infrastruktūra
Zeme	Melūžu prospektā 18, Jūrmala	05/03/2025	161	161	2 300	14	14.26	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Tirgoņu iela 23, Jūrmala	04/03/2025	600	600	12 000	20	20.00	0	Rūzībānā



Pēdējo 2 gadu laikā Jūrmalas daļā Kauguri ir veikti 117 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	25/03/2026	30	30	442	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	206/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	25/03/2026	11	11	167	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	206/3
Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	25/03/2026	29	29	440	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	205/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	25/03/2026	11	11	166	15	15,01	0	Saikmes infrastruktūrai	205/3
Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	25/03/2026	28	28	417	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	194/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	25/03/2026	10	10	157	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	194/3
Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	04/03/2026	27	27	2 100	78	77,58	0	Saikmes infrastruktūrai	188/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	04/03/2026	10	10	1 200	118	112,76	0	Saikmes infrastruktūrai	188/3
Zeme	Mērsraga iela 13, Jūrmala	D	17/02/2026	26	26	190	7	6,81	0	Saikmes infrastruktūrai	186/7
Zeme	Tērbatas iela 35, Jūrmala	D	05/02/2026	29	29	500	17	1215	0	Dzīvokļu mājām	167/0
Zeme	Puņu iela 5, Jūrmala	D	29/01/2026	1 750	1 750	57 500	33	32,86	0	Privātmājām	
Zeme	Mērsraga iela 13, Jūrmala	D	20/01/2026	28	28	190	7	6,81	0	Saikmes infrastruktūrai	196/7
Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	18/12/2025	29	29	438	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	204/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	18/12/2025	11	11	165	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	204/3
Zeme	Sūres iela 2, Jūrmala	D	11/12/2025	26	26	397	15	15,00	0	Saikmes infrastruktūrai	185/3
Zeme	Skolas iela 45, Jūrmala	D	11/12/2025	10	10	150	15	15,01	0	Saikmes infrastruktūrai	185/3



Cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- īpašumtiesības reģistrētas Zemesgrāmatā;
- apbūves iespējas;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- piekļūšanas iespējas;
- aizaudzis ar krūmiem un kokiem;
- izvietojums ārpus Kauguru aktīvās daļas.

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 nesē 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,

- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

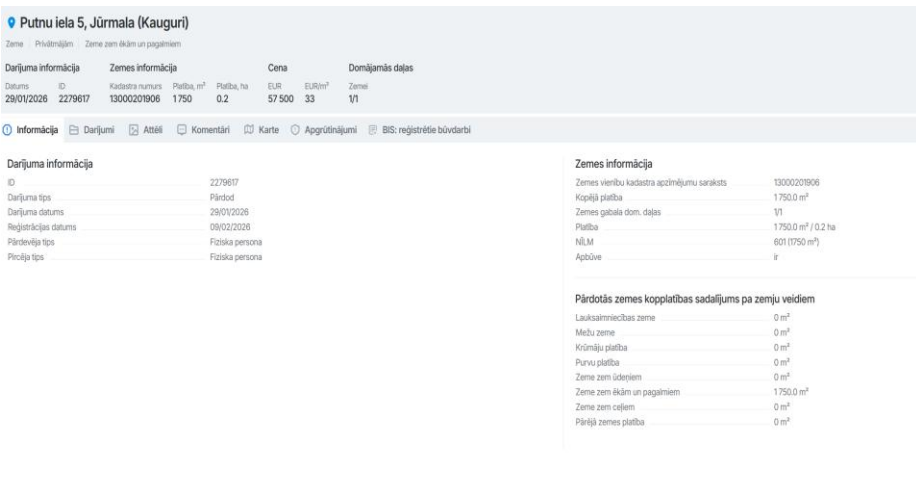
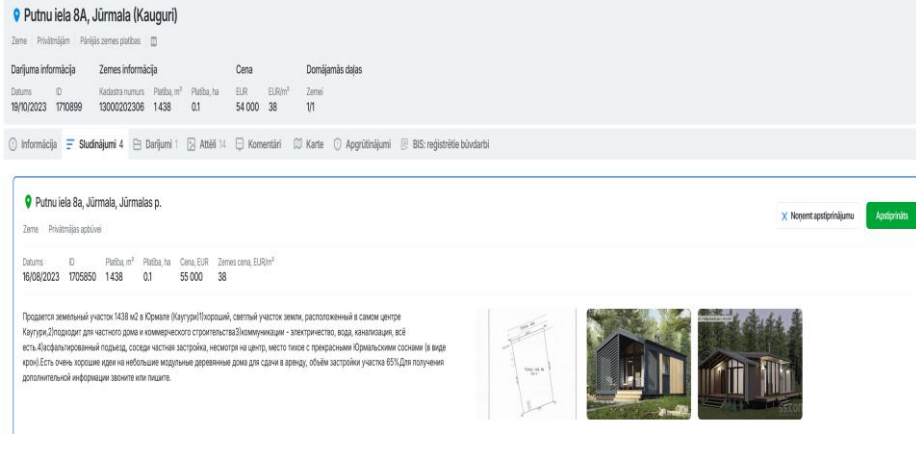
Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

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

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

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

6.1. Tirgus salīdzināmo darījumu pieeja

<p>Īpašums 1. Jūrmala, Putnu iela 5.</p> <p>Kopējā platība-1750m².</p> <p>Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>JC41 teritorija.</p> <p>Darījums 01.2026 par 57 500EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	
<p>Īpašums 1. Jūrmala, Putnu iela 8A.</p> <p>Kopējā platība-1438m².</p> <p>Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>JC41 teritorija.</p> <p>Darījums 10.2023 par 54 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	

<p>Īpašums 3. Jūrmala, Vidzemes iela 21B.</p> <p>Kopējā platība-1261m². Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.</p> <p>Darījums 07.2025 par 30 000EUR.</p> <p>Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Vidzemes iela 21B, Jūrmala (Kauguri)</p> <p>Zeme Privātmājam Zeme zem ēkām un pagalmiem</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> <th colspan="2">Cena</th> <th colspan="2">Domājams datums</th> </tr> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadestra numurs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Platība, ha</th> <th>EUR</th> <th>EUR/m²</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>02/07/2025</td> <td>2150570</td> <td>13000205507</td> <td>1261</td> <td>0.1</td> <td>30 000</td> <td>24</td> <td>1/1</td> </tr> </tbody> </table> <p>Informācija Darījumi Atbēli Komentāri Karte Aprūtinājumi BIS: reģistrētie būvdarbi</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Darījuma informācija</th> <th colspan="2">Zemes informācija</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>ID</td> <td>2150570</td> <td>Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts</td> <td>13000200157</td> </tr> <tr> <td>Darījuma tips</td> <td>Pārdošana</td> <td>Kopējā platība</td> <td>1261.0 m²</td> </tr> <tr> <td>Darījuma datums</td> <td>02/07/2025</td> <td>Zemes gabala dom. daļas</td> <td>1/1</td> </tr> <tr> <td>Reģistrācijas datums</td> <td>10/07/2025</td> <td>Platība</td> <td>1261.0 m² / 0.1 ha</td> </tr> <tr> <td>Pārdevēja tips</td> <td>Fiziska persona</td> <td>NILM</td> <td>601 (1261 m²)</td> </tr> <tr> <td>Pircēja tips</td> <td>Fiziska persona</td> <td>Apbūve</td> <td>nav</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pārdošanās zemes kopplatības sadalījums pa zemi veidiem</p> <table border="1"> <tbody> <tr><td>Lauksaimniecības zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Mežu zeme</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Krūmāju platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Purvu platība</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ūdeņiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ēkām un pagalmiem</td><td>1261.0 m²</td></tr> <tr><td>Zeme zem ceļiem</td><td>0 m²</td></tr> <tr><td>Pārējā zemes platība</td><td>0 m²</td></tr> </tbody> </table>	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums		Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme	02/07/2025	2150570	13000205507	1261	0.1	30 000	24	1/1	Darījuma informācija		Zemes informācija		ID	2150570	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000200157	Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	1261.0 m ²	Darījuma datums	02/07/2025	Zemes gabala dom. daļas	1/1	Reģistrācijas datums	10/07/2025	Platība	1261.0 m ² / 0.1 ha	Pārdevēja tips	Fiziska persona	NILM	601 (1261 m ²)	Pircēja tips	Fiziska persona	Apbūve	nav	Lauksaimniecības zeme	0 m ²	Mežu zeme	0 m ²	Krūmāju platība	0 m ²	Purvu platība	0 m ²	Zeme zem ūdeņiem	0 m ²	Zeme zem ēkām un pagalmiem	1261.0 m ²	Zeme zem ceļiem	0 m ²	Pārējā zemes platība	0 m ²
	Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena		Domājams datums																																																														
Datums	ID	Kadestra numurs	Platība, m ²	Platība, ha	EUR	EUR/m ²	Zeme																																																														
02/07/2025	2150570	13000205507	1261	0.1	30 000	24	1/1																																																														
Darījuma informācija		Zemes informācija																																																																			
ID	2150570	Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	13000200157																																																																		
Darījuma tips	Pārdošana	Kopējā platība	1261.0 m ²																																																																		
Darījuma datums	02/07/2025	Zemes gabala dom. daļas	1/1																																																																		
Reģistrācijas datums	10/07/2025	Platība	1261.0 m ² / 0.1 ha																																																																		
Pārdevēja tips	Fiziska persona	NILM	601 (1261 m ²)																																																																		
Pircēja tips	Fiziska persona	Apbūve	nav																																																																		
Lauksaimniecības zeme	0 m ²																																																																				
Mežu zeme	0 m ²																																																																				
Krūmāju platība	0 m ²																																																																				
Purvu platība	0 m ²																																																																				
Zeme zem ūdeņiem	0 m ²																																																																				
Zeme zem ēkām un pagalmiem	1261.0 m ²																																																																				
Zeme zem ceļiem	0 m ²																																																																				
Pārējā zemes platība	0 m ²																																																																				

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		57 500	54 000	30 000			
Zemes gabala platība, m ²	3 577	1 750	1 438	1 261			
Viena kvadrātmetra cena, EUR		32,86	37,55	23,79			
Pārdošanas/piedāvājuma datums		darījums	darījums	darījums			
Vērtību ietekmējošie faktori:		Apz.	%	Apz.	%	Apz.	%
darījuma noslēgšanas laiks			0%		0%		0%
atrašanās vieta		S	-20%	S	-20%	S	-10%
pieklūšana		S	-3%	S	-3%	S	-3%
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	-15%	S	-15%	S	-20%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums		V	0%	V	0%	V	0%
Cits		V	0%	V	0%	V	0%
Kopējā piemaksa, %			-38%		-38%		-33%
Kopējā piemaksa, EUR/m ²			-12,49		-14,27		-7,85
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m ²	19,86		20,37		23,28		15,94
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		71 055					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR		71 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 30%**;

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 45%	31 950EUR
--	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – zemesgabala (kadastra apz.1300 020 1009) ar platību 3577m², kadastra nr.1300 020 1009, kas atrodas Jūrmala, Mērsraga ielā 7, 2026. gada 26. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

39 050 EUR (trīsdesmit deviņi tūkstoši piecdesmit 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 ārpusē. 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