



82800/100000 domājamās daļas no NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Raiņa iela 21/23, Jūrmala; Raiņa iela 21/23 k-1, Jūrmala

Kadastra nr.1300 021 6408

Novērtējums.





Nr. 2025/08/E437/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – zemes gabala ar platību 4110m² un uz tā stāvošas 2 (divas) pamatceltnes un 3 (trīs) palīgceltnes, kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 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 82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 2025. gada 29. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

12 500EUR (divpadsmit tūkstoši pieci 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.....	8
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	8
5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	9
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	9
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	9
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	10
5.6. Vērtēšanas pieejas	10
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	10
7. Rezultātu paziņošana.....	13
8. Apliecinājums.....	13

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

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. Tiek pieņemts, ka lietošanā ir zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēts ar E.
Vērtējuma atskaides datums	2025. gada 29. augusts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Pirkuma līgumi. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



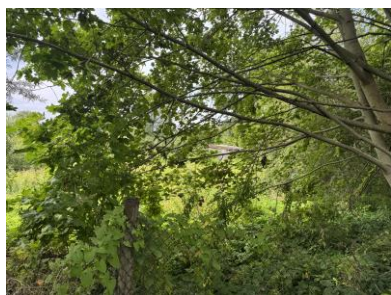
Piebraucamais ceļš.



Dzīvojamās ēkas.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.



Zemesgabals.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Sloka. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, privātmājas un Lielupe. Tuvumā ir atsevišķi veikali, kafējnīcas, skola un citi infrastruktūras objekti. Attālums līdz upei ~200m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Ēka: (kadastra apz.1300 021 6408 001)	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1900.g.)
Stāvu skaits ēkā	2
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	30%
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)
tehniskais stāvoklis iekšējās	Nav zināms
Dzīvokļu skaits	7
Telpu grupu skaits	9

Ēka: (kadastra apz.1300 021 6408 002)	
konstruktīvais risinājums /sērija	Pirmskara laika (1900.g.)
	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Stāvu skaits ēkā	2
Ieejas durvis	Slēdzamas
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs ar nolietojuma pazīmēm
VZD reģistrētais fiziskais nolietojums	55%
Ēkas kopējā platība	263.2m ²
Dzīvokļu skaits	5
Telpu grupu skaits	6
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	Nav zināms
kanalizācija	Nav zināms
gāzes apgāde	
apkure	Krāsns (pieņemums)

Šķūnis (kadastra apz.1300 021 6408 003) ar platību 106.1m², Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.2.2. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apz.1300 021 6408) ar platību 4110m².

Zemes gabala forma – četrstūris, reljefs – līdzens.

Piebraucamais ceļš – asfalta

Apgrūtinājums

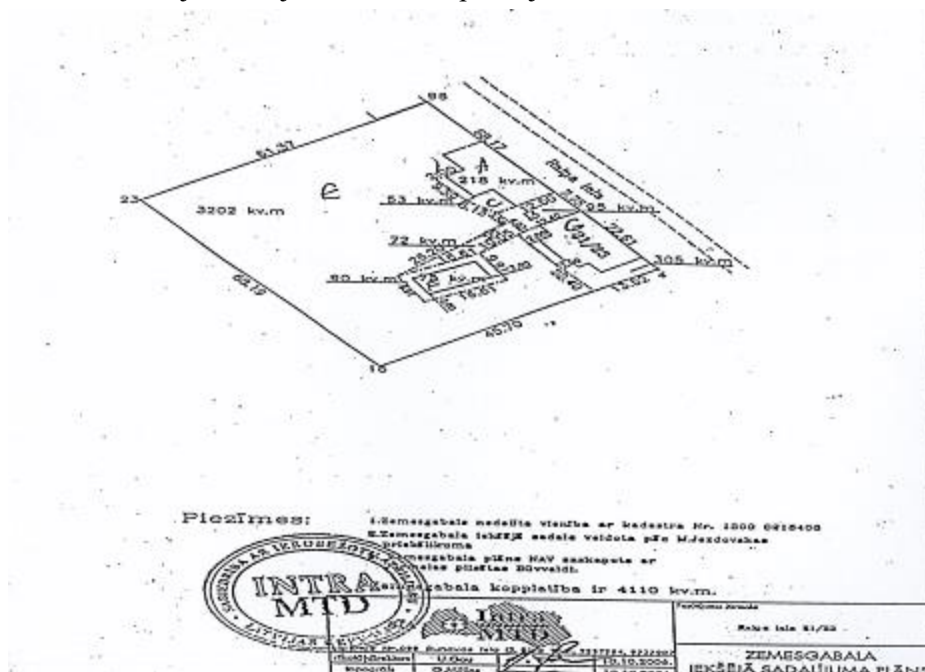
Apraksts	Platība	Mērv.
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-
arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.4110	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha

Izvietojuma kartes:



Lietošanā zemes gabals 3202 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktās skicēs Nr.1 un Nr.2 apzīmēts ar burtu "E".

Koplietošanā zemes gabals 305 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktā skicē apzīmēts ar burtu "G", uz kura izvietota dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu Nr.1300 021 6408 002.



/pirkuma līguma dati/



www.geolatvija.lv

4.5.52. Jauktas centra apbūves teritorija (JC53)

4.5.52.1. Pamatinformācija

2027. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijas, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.52.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

2028. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālas dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamām telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

2029. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodarbes, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

2030. 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 standi), restorāni, bāri, kafējnicas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

2031. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmītnāšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

2032. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

2033. Sporta būvju apbūve (12005).

2034. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

2035. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

2036. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

2037. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

2038. Labiekārtoja ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.52.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.52.4. 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 (%)
2039.	1200 m ²	25	līdz 65	līdz 12	līdz 3 ²²⁸	45 ²²⁸

²²⁸ 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

²²⁸ savrupmājām 50%

4.5.52.5. Citi noteikumi

Nenosaka

/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 neiesaistītu 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

Nekustamā īpašuma, Raiņa iela 21/23, Jūrmala; Raiņa iela 21/23 k-1, Jūrmala, novērtējums

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, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **kopīpašuma daļa (lietošanā zemesgabala daļa, kas plānā apzīmēts ar “E”)**.

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 Sloka uz vērtēšanas dienu pēc portāla www.ss.com datiem tiek piedāvāti 14 zemesgabali uz pārdošanu, cenas svārstās no 8-46EUR/m². Būtiski cenu ietekmē faktors, cik ātri īpašnieks vēlas pārdot savu īpašumu. Nekustamo īpašumu tirgus Slokā nav aktīvs. Aktīvākā nekustamā īpašuma tirgus daļa ir mājokļu un dzīvokļu tirdzniecība.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 202 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Gulbju iela 89A, Jūrmala	D	31/07/2025	4 429	4 429	88 580	20	20.00	0	Privātmājām
Zeme	Stūres iela 2, Jūrmala	D	28/07/2025	27	27	404	15	15.00	0	Saikmes infrastruktūrai
Zeme	Skoles iela 45, Jūrmala	D	28/07/2025	10	10	152	15	15.00	0	Saikmes infrastruktūrai
Zeme	Stūres iela 2, Jūrmala	D	28/07/2025	28	28	412	15	15.00	0	Saikmes infrastruktūrai
Zeme	Skoles iela 45, Jūrmala	D	28/07/2025	10	10	155	15	15.01	0	Saikmes infrastruktūrai
Zeme	Rubensu iela 65, Jūrmala	D	25/07/2025	2 200	2 200	59 000	27	26.82	0	Privātmājām
Zeme	Sabiles iela 6, Jūrmala	D	23/07/2025	1 196	1 196	11 800	10	9.87	0	Privātmājām
Zeme	Ošu iela 2, Jūrmala	D	22/07/2025	73	73	1 000	14	13.77	0	Komerccibokliem
Zeme	Bažciems 0112, Jūrmala	D	18/07/2025	920	920	21 000	23	22.83	0	Lauksaimniecībai
Zeme	Ošu iela 2, Jūrmala	D	18/07/2025	45	45	2 000	44	44.07	0	Komerccibokliem
Zeme	Ošu iela 2, Jūrmala	D	16/07/2025	82	82	3 500	43	42.85	0	Komerccibokliem
Zeme	Mežsargu iela 43, Jūrmala	D	10/07/2025	1 390	1 390	35 000	25	25.18	0	Privātmājām
Zeme	Mellužu prospektā 77, Jūrmala	D	10/07/2025	203	203	20 000	98	98.43	0	Dzīvokļu mājām
Zeme	Dzelzceļa iela 58, Jūrmala	D	09/07/2025	600	600	40 000	67	66.67	0	Privātmājām

Cenubanka.lv



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- infrastruktūra;
- laba zemesgabala platība.

Negatīvie:

- kopīpašuma daļa;
- izvietojums.

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:

- a) 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.

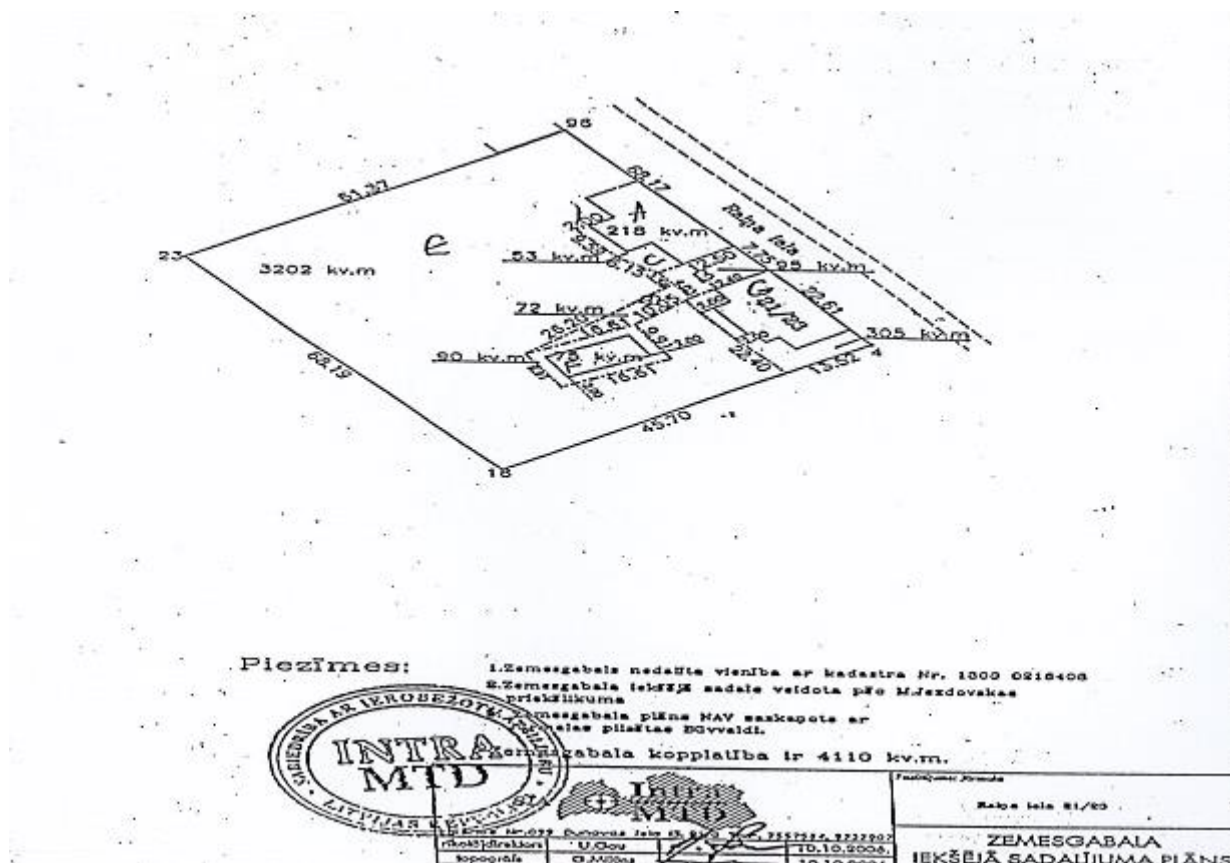
Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais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

Lietošanā zemes gabals 3202 kv.m. platībā, kas līgumam klātpieliktās skicēs Nr.1 un Nr.2 apzīmēts ar burtu "E".



Īpašums 1. Jūrmala, Medņu iela 100.

Kopējā platība- 3035m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 12.2024 par 42000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Medņu iela 100A, Jūrmala (Sloka)					
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena	Domājams daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	EUR	EUR/m ²
05/12/2024	2010047	13000210011	3 035	42 000	14
		Platība, ha	0.3		Zeme
					1/1
Informācija Darījumi Atbilde komentāri Karte					
Darījuma informācija					
ID	2010047				
Darījuma tips	Pārdošana				
Darījuma datums	05/12/2024				
Reģistrācijas datums	12/12/2024				
Pārdevēja tips	Fiziska persona				
Pircēja tips	Fiziska persona				
Zemes informācija					
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts					
Kopējā platība					
Zemes gabala dom. daļas					
Platība					
NĪLM					
Apbūve					
Pārdotās zemes kopplatības sadalījums pa zemju veidiem					
Lauksaimniecības zeme					
Mežu zeme					
Krievu platība					
Purvu platība					
Zeme zem ūdeņiem					
Zeme zem ēkām un pagāmiem					
Zeme zem ceļiem					
Pārējā zemes platība					

Īpašums 2. Jūrmala, Vangažu iela 1.

Kopējā platība- 2115m².

Izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis salīdzināms.

Darījums 04.2025 par 20000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Vangažu iela 1, Jūrmala (Sloka)					
Darījuma informācija		Zemes informācija		Cena	Domājams daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Platība, m ²	EUR	EUR/m ²
09/04/2025	2092274	13000210288	2 115	20 000	9
		Platība, ha	0.2		Zeme
					1/1
Informācija Skaidrojumi 3 Darījumi Atbilde 7 komentāri Karte					
Vangažu iela 1, Jūrmala, Jūrmalas p.					
Zeme					
Datums	ID	Platība, m ²	Platība, ha	Cena, EUR	Zemes cena, EUR/m ²
28/01/2025	2020189	2 115	0.2	19 000	9
Pārdošana 2100 m² zemes gabala Mazozaru dzīvokļu apbūves teritorijā (DZM). Galvenie izmantošanas veidi: - saimniecības būvniecība; - divu māju būvniecība; - rindu māju būvniecība. Apbūves nosaukumi: - maksmākslu apbūves stāvums - 30%; - maksmākslu stāvums - 3 stāvi; - maksmākslu apbūves augstums - 12 metri. Pasākuma prasības pilnā mērķa izpildējam un karstācijai. 5 minūšu gājiena attālumā pasākuma autobusa pietura. 10 minūšu gājiena attālumā pasākuma parka veikals, maģistālais ielvedlāis Mega, pakārtā un Sīkās dzīvokļu stacija. Jūras pludmale vien 4 minūšu brauciena attālumā. Zvanīt, rakstīt (SMS, WhatsApp, E-mail), lai noskaidrotu sīkāk informāciju.					

Īpašums 3. Jūrmala,
Dzirnavu iela 97.

Kopējā platība-
1624m².

Izmantošanas veids
un tehniskais
stāvoklis
salīdzināms.

Darījums 04.2023
par 20 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

<

Zemes gabala pārdošanas cena, EUR		42 000		20 000		20 000	
Zemes gabala platība, m2	3 202	3 035		2 115		1 624	
Viena kvadrātmetra cena, EUR		13,84		9,46		12,32	
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		S	-5%	S	-5%	S	-5%
piekļūšanas iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
piebraucamo ceļu kvalitāte		V	0%	V	0%	V	0%
apbūves iespējas		V	0%	V	0%	V	0%
inženierkomunikācijas		V	0%	V	0%	V	0%
zemes gabala platība		V	0%	S	-5%	S	-10%
zemesgabala konfigurācija/reljefs		S	-5%	S	-5%	S	-5%
cits		V	0%	V	0%	V	0%
apgrūtinājums)		S	-20%	S	-20%	S	-20%
Kopējā piemaksa, %			-30%		-35%		-40%
Kopējā piemaksa,EUR/m2			-4,15		-3,31		-4,93
Salīdzināšanas vērtība, EUR/m2	7,74		9,69		6,15		7,39
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	24 786						
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	25 000						

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 pārstāvēniecību 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 10%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 50%	12 500EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka **82800/100000 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – kadastra nr. 1300 021 6408, kas atrodas Raiņa ielā 21/23, Jūrmala; Raiņa ielā 21/23 k-1, Jūrmala, 2025. gada 29. augustā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:**

12 500EUR (divpadsmit tūkstoši pieci 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 iekļāšanās, 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