



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Jūrmala, Slokas iela 42-14
Kadastra nr.1300 901 1984
Novērtējums.





Nr. 2026/02/E94/V1

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.14 ar platību 33.6m² un pie tā piederošas 3360/313770 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000103204001), kadastra nr. 1300 901 1984, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 42, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.14 ar platību 33.6m² un pie tā piederošas 3360/313770 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000103204001), kadastra nr. 1300 901 1984, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 42, 2026. gada 27. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 200EUR (astņāpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

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

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

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

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

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

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

ATSKAITES SATURS

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

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

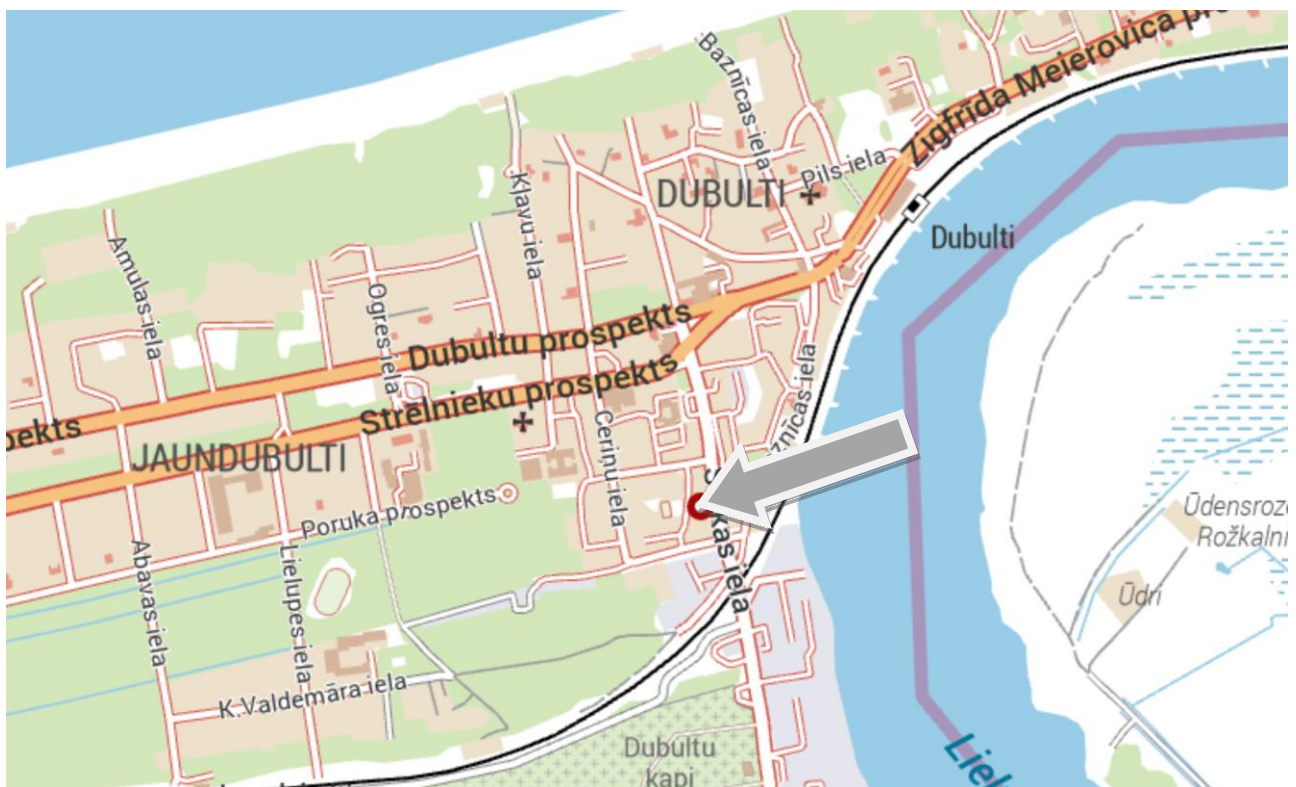
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.14 ar platību 33.6m ² un pie tā piederošas 3360/313770 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000103204001), <u>kadastra nr. 1300 901 1984</u> , kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 42.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 27. februāris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana,
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	18 200EUR (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JĀNIS ŽURNA.
Kadastra Nr.	1300 901 1984.
Izpētes apjoms	Atzīme – nekustamais īpašums ir bezmantinieku manta. /Zemesgrāmatas dati/
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 27. februāris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.lv

3. FOTOATTĒLI



Koplietošanas telpas.



Dzīvokļa ārdurvis.



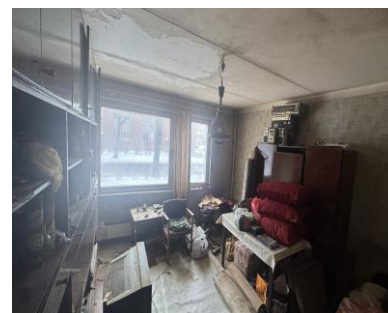
Iekštelpas.



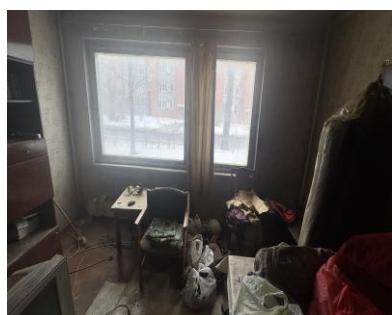
Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.



Iekštelpas.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jūrmalas daļā Dubulti. Apkārtnē atrodas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura ēkas. Tuvumā ir atsevišķi veikali, kafējnīcas, skola un citi infrastruktūras objekti. Attālums līdz jūrai ~700m un Lielupei ~150m.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	103 (1975.g.)
stāvs ēkā	1/4
Ieejas durvis	Slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli apmierinošs
Dzīvoklis:	
kopējā platība	33.6m ² (Zemesgrāmatas dati) Ārtelpas – 0m ²
griestu augstums, m	2.5
Pieejamās komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	slikts
istabu skaits	1

Dzīvokļa apdare ir pilnībā nolietota un ar defektiem. Nepieciešams veikt kapitālo remontu, mainot apdari, komunikāciju stāvvadus, santehniku un virtuves iekārtu.

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	18.1	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	7.9	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	5.0	-
4	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	2.6	-

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 piespišanas.

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 īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

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

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jūrmalas pilsētas prestižākajos mikrorajonos – Bulduri, Majori, Dzintari, Melluži ir vērojami krasi kontrasti dzīvojamās apbūves kvalitātes ziņā. Liela daļa savrupmāju un mazdzīvokļu dzīvojamo ēku ir arhitektūras pieminekļi, kas celti ~100 gadi atpakaļ un pārsvarā no koka, ir vērojama arī veco ēku kvalitatīva rekonstrukcija. Attiecībā uz kapitāli restaurētām un jaunām ēkām ar labiekārtotu teritoriju un ideālu atrašanās vietu ir sastopami darījumi, kas neraksturo tirgus vērtību, bet vairāk ir balsīti 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 pilētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem.

Jūrmalas daļā Dubulti dzīvokļu cenas svārstās no 710EUR/m² un līdz pat 3800EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, projekta, jūras tuvuma, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem).

Pēdējā gada laikā apkārtņē ir veikti 40 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Centru iela 9 - 37, Jūrmala	D	16/01/2026	1975	3/8	74.1	0	161 000	2 173	2 261	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Dubultu prospektā 10 - 85, Jūrmala	D	07/01/2026	1987	3/6	32.6	0	25 000	767	767	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Centru iela 29 - 2, Jūrmala	D	16/12/2025	1969	1/4	31.6	0	50 000	1562	1738	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 12, Jūrmala	D	14/12/2025	1973	1/2	53.6	0	54 000	1007	1174	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 18, Jūrmala	D	14/12/2025	1973	2/2	54.1	0	55 000	1017	1175	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 18, Jūrmala	D	09/12/2025	1973	2/2	32.5	0	45 000	1385	1638	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 6, Jūrmala	D	09/12/2025	1973	2/2	32.5	0	54 250	1669	1973	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 20, Jūrmala	D	09/12/2025	1973	2/2	48.2	0	77 805	1614	1654	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 9, Jūrmala	D	08/12/2025	1973	2/2	47.7	0	80 000	1677	1674	Cits	V1
Dzīvoklis	Slokas iela 55A - 2, Jūrmala	D	05/12/2025	1973	1/2	53.7	0	88 850	1655	1923	Cits	V1
Dzīvoklis	Juglas iela 2 - 7, Jūrmala	D	01/12/2025	1966	1 - 2/2	75.0	0	20 000	267	267	Cits	V1
Dzīvoklis	Centru iela 31 - 19, Jūrmala	D	01/12/2025	1969	3/4	32.1	0	30 000	936	984	Sērpeņa projekts	V2
Dzīvoklis	Slokas iela 30 - 36, Jūrmala	D	26/11/2025	1983	3/5	69.6	0	79 800	1148	1220	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Dubultu prospektā 10 - 33, Jūrmala	D	19/11/2025	1987	4/6	69.0	0	88 000	1275	1384	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Blažnīcas iela 30 - 4, Jūrmala	D	04/11/2025	1989	2/4	39.2	0	50 000	1276	1370	Sērpeņa projekts	V1
Dzīvoklis	Kļavu iela 33 - 13, Jūrmala	D	17/10/2025	1971	1/4	64.1	0	105 000	1638	1733	Sērpeņa projekts	V1



5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- atrašanās vieta;
- pieprasīta platība;
- jūras tuvums;
- infrastruktūra.

Negatīvie:

- pirmais stāvs;
- tehniskais stāvoklis;
- zemes daļa nav īpašumā.

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:

Īpašums 1. Jūrmala, Slokas iela 42-44.

Platība-53.6m².

3/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 02.2025 par

47 500EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Slokas iela 42 - 44, Jūrmala (Dubulti)

Dzīvoklis Sērīveida projekts, Specprojekts Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājams datums				
Datums	ID	Kadestra numurs	Sīvas	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	
14/02/2025	2070614	13009012014	3/4	2	53.6	1.5	46 830	47 500	674	899	1/1	536/31377

Informācija Darījumi 31 Atbēl 1 Komentāri Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	2070614	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	53.6 m ²
Darījuma datums	14/02/2025	Iekšējai platība	53.1 m ²
Reģistrācijas datums	27/02/2025	Ārējais	1.5 m ²
Plānošanas tips	Fiziska persona	Istaba	2
Pircēja tips	Fiziska persona	Sīvas	3/4
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	13000103204001044
		Telpu grupas ietološanas veids	Daudzdzīvokļu
		Telpu grupas daļas	1/1

Būvniecības informācija	
Platība	3 636.8 m ²
Apbūves laukums	1 052.8 m ²
Tilpums	14 257 m ³
Sīvas	4
Būvniecības nolikums	V2
Uzcelšanas gads	1975
Būvniecības apzīmējums	1300103204001
Būvniecības apzīmējuma saraksts	13000103204001
Būvniecības veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)
Būvniecības daļas	536/31377
Būvniecības materiāls	212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, 224 - Kieģeļu mūra 1.5 līdz 2.5 ķieģeļu biežumā, 223 - Ačolīta bloki, glāzveidna, glāzveidna, keramikbetona paneļi
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

Īpašums 2. Jūrmala, Skolas iela 65 k-2-3.

Platība-26.9m².

1/4 stāvs.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 06.2025 par

30 300EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Slokas iela 65 k-2 - 3, Jūrmala (Dubulti)

Dzīvoklis Sērīveida projekts, Specprojekts Mākslīgie materiāli

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājams datums				
Datums	ID	Kadestra numurs	Sīvas	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
16/06/2025	2170082	13009003825	1/4	1	26.9	0.0	30 300	1126	1126	1/1	674/20039	674/20039

Informācija Darījumi 33 Atbēl Komentāri Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	2170082	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	26.9 m ²
Darījuma datums	16/06/2025	Iekšējai platība	26.9 m ²
Reģistrācijas datums	28/06/2025	Ārējais	0.0 m ²
Plānošanas tips	Fiziska persona	Istaba	1
Pircēja tips	Fiziska persona	Sīvas	1/4
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	1300010376002003
		Telpu grupas ietološanas veids	Daudzdzīvokļu
		Telpu grupas daļas	1/1

Zemes informācija	
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	1300010376
Zemes gabala daļas	674/20039
Platība	22.4 m ²
NELM	702 (866 m ²)

Būvniecības informācija	
Platība	1 216.8 m ²
Apbūves laukums	318.0 m ²
Tilpums	4 352 m ³
Sīvas	4
Būvniecības nolikums	V3
Uzcelšanas gads	1979
Būvniecības apzīmējums	130010376002
Būvniecības apzīmējuma saraksts	1300010376002
Būvniecības veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)
Būvniecības daļas	674/20039
Būvniecības materiāls	238 - Cits neklasificēts materiāls
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

Īpašums 3. Jūrmala, Baznīcas iela 30-4.

Platība-39.2m².

2/4 stāvs.

Zemes daļa nav īpašumā.

Darījums 11.2025 par

50 000EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Baznīcas iela 30 - 4, Jūrmala (Dubulti)

Dzīvoklis Sērīveida projekts, Specprojekts Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena				Domājams datums			
Datums	ID	Kadestra numurs	Sīvas	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvēm
04/11/2025	2229348	13009002089	2/4	1	39.2	2.7	50 000	1276	1370	1/1	392/24813

Informācija Darījumi 21 Atbēl Komentāri Karte

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija	
ID	2229348	Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Darījuma tips	Pārdošana	Platība	39.2 m ²
Darījuma datums	04/11/2025	Iekšējai platība	36.5 m ²
Reģistrācijas datums	12/11/2025	Ārējais	2.7 m ²
Plānošanas tips	Fiziska persona	Istaba	1
Pircēja tips	Fiziska persona	Sīvas	2/4
		Telpu grupas kadastra apzīmējums	1300010295002004
		Telpu grupas ietološanas veids	Daudzdzīvokļu
		Telpu grupas daļas	1/1

Būvniecības informācija	
Platība	3 569.4 m ²
Apbūves laukums	1 230.9 m ²
Tilpums	12 622 m ³
Sīvas	4
Būvniecības nolikums	V2
Uzcelšanas gads	1989
Būvniecības apzīmējums	1300010295002
Būvniecības apzīmējuma saraksts	1300010295002
Būvniecības veids	Trīju vai vairāku dzīvokļu mājas (T22)
Būvniecības daļas	392/24813
Būvniecības materiāls	212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, 223 - Dzīslbetona paneļi, 224 - Kieģeļu mūra 1.5 līdz 2.5 ķieģeļu biežumā
Ēkas projekts	Sērīveida projekts

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	47 500		30 300		50 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	47 500		30 300		50 000	
Dzīvokļa kopējā platība, m2	53,60		26,90		39,20	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	886,19		1126,39		1275,51	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums/novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes domājamās daļas ietekmes	-3%	-26,59	-3%	-33,79	0%	0,00
Ēkas projekts/tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	0%	0,00	-5%	-56,32	-5%	-63,78
komunikācijas (apkure)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	5%	44,31	-3%	-33,79	3%	38,27
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-10%	-88,62	-15%	-168,96	-20%	-255,10
stāvs	-5%	-44,31	0%	0,00	-5%	-63,78
apgrūtinājums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-13%</i>	<i>-115,21</i>	<i>-26%</i>	<i>-292,86</i>	<i>-27%</i>	<i>-344,39</i>
Dzīvokļa kopējās platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	770,99		833,53		931,12	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2			845,21			
Vērtējamā dzīvokļa kopējā platība, m2			33,60			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR			28 399			
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR			28 000			

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 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu 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 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	9800EUR
---	----------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.14 ar platību 33.6m² un pie tā piederošas 3360/313770 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 13000103204001), kadastra nr. 1300 901 1984, kas atrodas Jūrmalā, Slokas ielā 42, 2026. gada 27. februārī, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

18 200EUR (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

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

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI