

Nekustamā īpašuma



Sloka iela 65 k-3 - 3, Jūrmala

Tirgus vērtības aprēķins

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2022.gada 28.novembris

Par nekustamā īpašuma
Slokas iela 65 k-3 - 3, Jūrmala
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību. Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **vienistabas dzīvokļa** ar kopējo platību **43,3 m²** (VZD – 45,6 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **4330/249500** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **5667 – 3** ar kadastra Nr. **1300 900 3650**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 23.novembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

30 700,- EUR
(Trīsdesmit tūkstoši septiņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	5
4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtņē	6
5. Dzīvokļa plāns	7
6. Foto attēli	8
7. Vērtības definīcija.....	10
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	10
9. Apkaimes apraksts.....	11
10. Tirgus analīze	12
11. Atrašanās vieta	13
12. Ēkas īss apraksts	13
13. Dzīvokļa kadastrālā vērtība	13
14. Dzīvokļa īss apraksts	14
15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	14
16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	15
17. Novērtēšanas pieejas.....	15
18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.....	16
19. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	17
20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	19
21. Iegūtā vērtība	20
22. Neatkarības apliecinājums	20
23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	21

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

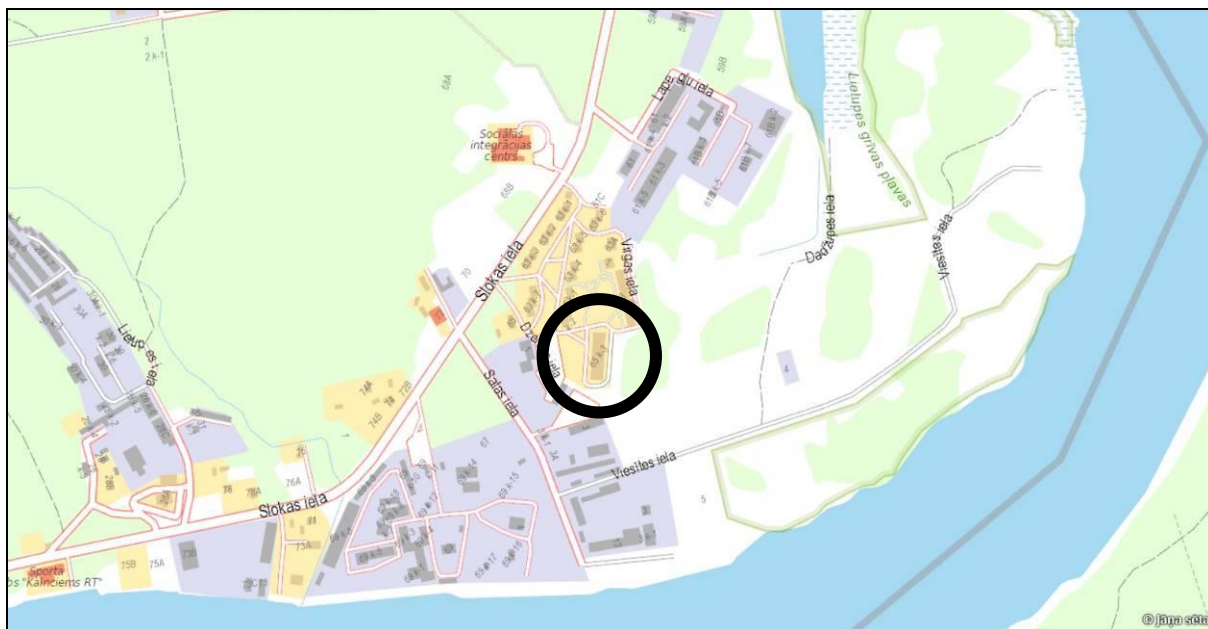
Novērtējamais īpašums:	Vienistabas dzīvoklis Slokas iela 65 k-3 - 3, Jūrmala
Kadastra Nr.:	1300 900 3650
Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5667 - 3
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 43,3 m ² VZD reģistrētā – 45,6 m ²
Novietojums ēkā:	1/3
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	30 700,- EUR (Trīsdesmit tūkstoši septiņi simti euro)
Vērtības indikatori:	
Tirgus vērtība par m²:	673,- EUR
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2022.gada 23.novembrī
Piezīmes:	Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

2. Novietnes plāns



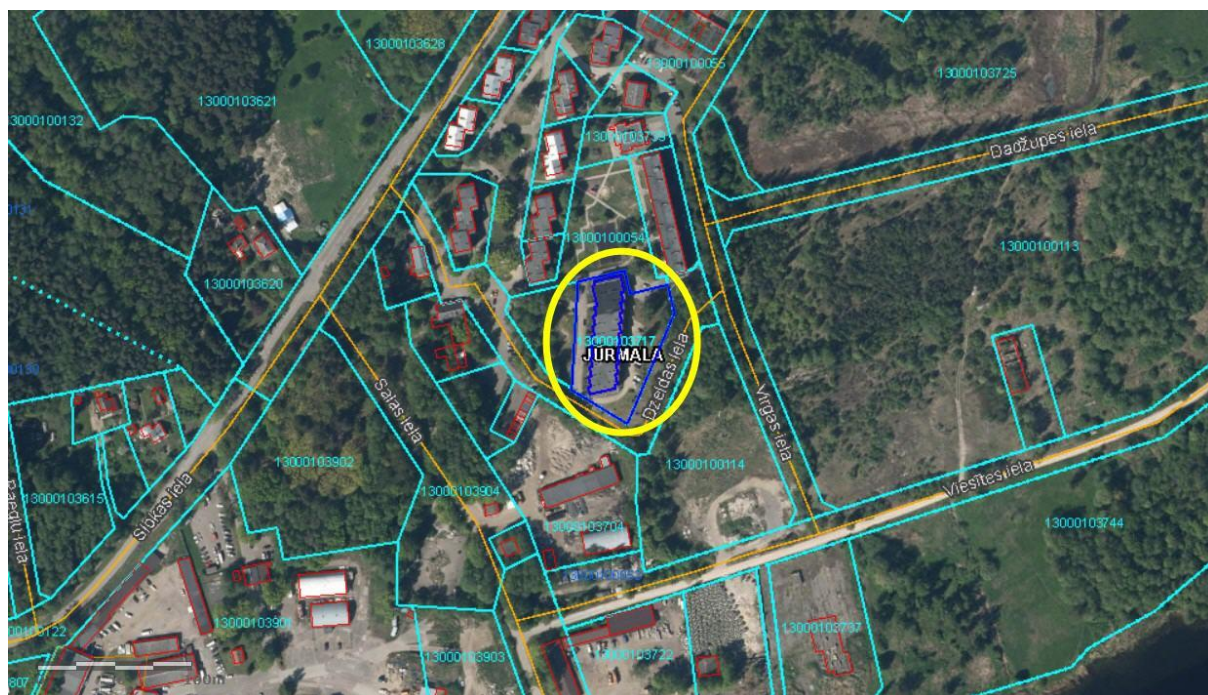
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

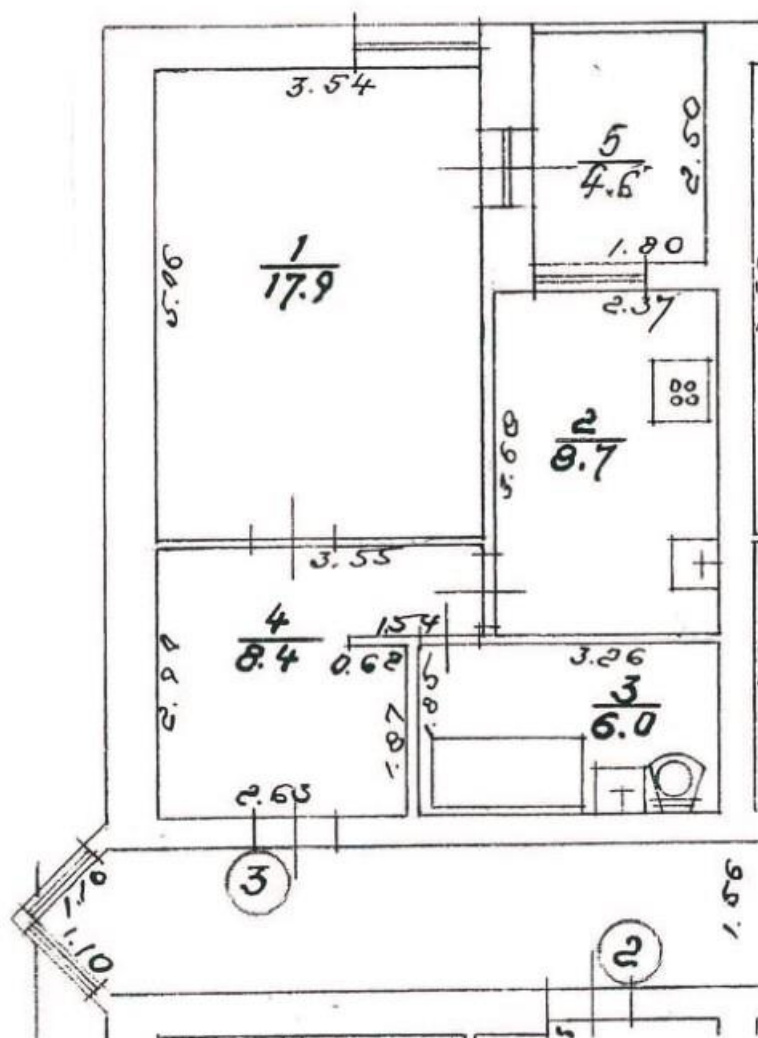
4. Īpašuma sastāvā esošā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Zeme zem dzīvojamās mājas pilnībā IR iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā.

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2022.gads.

5. Dzīvokļa plāns



Apsekojot dzīvokli, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis atbilst plānojumam, kas uzrādīta iesniegtajā dzīvokļa plānā.

6. Foto attēli



Mājas fasāde



Mājas fasāde, dzīvokļa logi



Gaitenis



Istaba



Istaba



Virtuve



Virtuve



Lodžija



Savienotā sanitārtehniskā telpa



Savienotā sanitārtehniskā telpa



Savienotā sanitārtehniskā telpa



Dzīvokļa ārdurvis

7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģeoloģiskajam objektam 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Ģeoloģiskā apskate un novērtēšana tika veikta **2022.gada 23.novembrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Ģeoloģiskais objekts var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - ģeoloģiskā tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais ģeoloģiskais objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi ģeoloģiskajiem.
- Ģeoloģiskajam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Ģeoloģiskā tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam ģeoloģiskajam objektam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina ģeoloģiskā vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par ģeoloģiskajam objektam gruntīm, ģeoloģiskā tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais ģeoloģiskais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz ģeoloģiskā vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Apkaimes apraksts



Dubulti 2 teritorija ir nosacīti izdalīta no Dubultu kopējās teritorijas no dzelzceļa līnijas līdz Lielupes upes piekrastei, lai varētu precīzāk raksturot nekustamā īpašuma tirgus stāvokli šajā vietā. Teritorijas sauszemes kopējā platība (aptuveni) – 240 ha. Teritorija ir raksturojama kā maz apbūvēta – apbūvētās teritorijas kopējā platība ir aptuveni 57 ha. Galvenās apbūves teritorijas ir izvietotas gar Slokas ielu, kur galvenokārt ir izveidota rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu un noliktavu apbūve, kas galvenokārt ir veidojusies 20.gs. vidus posmā. Pie ražošanas uzņēmumu objektu apbūves ir izveidotas arī nelielas daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijas, kas sākotnēji tika paredzētas šajos uzņēmumos strādājošajiem. Individuālo dzīvojamo māju apbūves šajā teritorijā praktiski nav. Tāpat šajā teritorijā pie

dzelzceļa līnijas ir izvietotas divas kapsētas – Dubultu kapi un Jaundubultu kapi.

Avots: www.jurmala.lv

10. Tirgus analīze

Nekustamo īpašumu tirgus pārorientēšanos uz vietējo iedzīvotāju, ko sekmējusi pandēmija, īpaši izteikti var manīt Jūrmalas tirgu, kurš līdz šim īpaši pievilcīgs bija ārvalstu klientiem. Kūrortpilsētu par savu dzīvesvietu izvēlas arvien vairāk pašmāju pircēju, kuru rocība ir augusi, un aktivitāte novērojama gan t.s. ekonomiskajā mājokļu segmentā, gan arī augstākajā cenu grupā, kurā vēl pirms apmēram pieciem gadiem vietējais pircējs nedominēja.

Jūrmalas tirgū procentuāli daudz vairāk darījumu notiek ar dzīvokļiem jaunajos projektos (36 %) un darījuma summas būtiski pārsniedz pārējās Latvijas rādītājus (84 % no dzīvokļu darījumu summas 2020. gadā veidoja pirkumi jaunajos projektos). Dzīvokļu darījumu skaits jaunajos projektos aizvien palielinās. Sērijveida projektu dzīvokļu darījumu skaita ziņā pērn bija vairāk (48 % no visiem Jūrmalā veiktajiem dzīvokļu darījumiem), bet ieguldīto līdzekļu ziņā tie veidoja tikai 10 % no dzīvokļu darījumiem kūrortpilsētā.

Kopējā darījumu summa ar dzīvokļiem Jūrmalā pērn sasniedza 90.6 miljonus eiro, kas bija par 32 % vairāk nekā pirms gada, bet trīs gadu griezumā šī darījumu summa ir augusi par gandrīz 42 miljoniem eiro jeb 46 %, liecina „Latio” pētījums.

Visvairāk mājokļu darījumu notiek Kauguros (28 %), lielākais īpatsvars no tiem ir dzīvokļi (35% no visiem dzīvokļu pārdevumiem). Nākamās populārākās apkaimes ir Dzintari (13%) un Bulduri (13 %), kur notiek ne tikai dzīvokļu, bet arī māju darījumi (aptuveni 6 % no visiem māju pārdevumiem).

Lielā interese un pieprasījums pēc mājokļiem Jūrmalā ir tāpēc, ka klienti kūrortpilsētā saredz dzīvesvietas pievilcību: priežu mežs, balto smilšu pludmale un jūra, attīstīta pilsētas infrastruktūra, intensīvi un daudzveidīgi kultūras dzīves pasākumi, ērta sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī Rīgas un lidostas tuvums ir vērā ņemami faktori, kas nav pieejami katrā ārpus Rīgas esošā pilsētā.

Līdzīgu dzīvokļu ar līdzīgu atrašanās vietu, līdzīgām komunikācijām, vidējās pārdošanas cenas šobrīd sastāda no 600 līdz 1200 EUR/kv.m.

Avots: www.latio.lv

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais pašums atrodas Jūrmalas pilsētas Dubultu apkaimē – Slokas ielas iekškvartālā starp Dzeldas un Virgas ielām, ~ 150 m attālumā no Lielupes.
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Sabiedriskā transporta kustību ar citām pilsētas daļām un Rīgu nodrošina sabiedriskie mikroautobusi, kas kursē pa Slokas ielu. Dzelzceļa stacija “Jaundubulti” atrodas ~ 2 km attālumā no vērtējamā īpašuma.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu dzīvojamās mājas un komerciāla rakstura objekti. Apkārtne ir apmierinoši attīstīta infrastruktūra.

12. Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Padomju laikā celta specprojekta māja
Stāvu skaits ēkā:	3 + pagrabstāvs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	—
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1993.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Slēdzamas mājas ārdurvis
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

13. Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022.
Kopējā kadastrālā vērtība:	15 514,- EUR
t.sk. dzīvokļa kadastrālā vērtība:	10 990,- EUR
t.sk. zemes d.d. kadastrālā vērtība:	1995,15 EUR
t.sk. būves d.d. kadastrālā vērtība:	2529,08 EUR

14. Dzīvokļa īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.7	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	6.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	8.4	-
5	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.5	-	-	4.6	-

Apsekojot novērtējamo objektu, vērtētājs konstatēja, ka dzīvoklis netiek apdzīvots, tas ir atbrīvots un apmierinošā tehniskā un estētiskajā stāvoklī.

15. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvoklis**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **atbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

16. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Dzīvoklis ir atbrīvots un apmierinošā tehniskā stāvoklī
- Zemes zem mājas domājamās daļas ietilpst īpašuma sastāvā

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Tuvumā vāji attīstīta infrastruktūra
- Dzīvoklis atrodas mājas pirmajā stāvā pie gala sienas

17. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „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.” Šīs pieejas ir:

- **Izmaksu pieeja;**
- **Ienākumu pieeja;**
- **Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.**

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

18. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

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. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: - 5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – daudz sliktāks.

19. Salīdzināmo objektu īss apraksts

Salīdzināmais objekts Nr. 1

Adrese:	Slokas iela 65 k-3 dz. 6, Jūrmala
Kopējā platība, m ² :	40,5
Istabu skaits:	1
Ēka/projekts:	Specprojekts
Novietojums ēkā:	1/3
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Pārdošanas datums:	07.10.2021.
Cena:	30 000,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā



Salīdzināmais objekts Nr. 2

Adrese:	Slokas iela 65 k-3 dz. 18, Jūrmala
Kopējā platība, m²:	42,4
Istabu skaits:	1
Ēka/projekts:	Specprojekts
Novietojums ēkā:	1/3
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
Pārdošanas datums:	24.03.2022.
Cena:	30 000,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā
	

Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese:	Slokas iela 65 k-3, Jūrmala
Kopējā platība, m²:	43,0
Istabu skaits:	1
Ēka/projekts:	Specprojekts
Novietojums ēkā:	1/3
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Pārdošanas datums:	Piedāvājums
Cena:	41 500,- EUR
Zemes īpašuma tiesības:	Ir īpašuma sastāvā
	

20. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Ēka/projekts	Specprojekts	Specprojekts			Specprojekts			Specprojekts		
Cena, EUR	---	30 000			30 000			41 500		
Platība, m2	45,6	40,5			42,4			43		
Cena par m2, EUR	---	740,74			707,55			965,12		
Vērtības koriģēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	07.10.2021.	0%	0	24.03.2022.	0%	0	Piedāvājums	-10%	-96,51
Koriģējamā vērtība:	---	740,74			707,55			868,61		
Novietojums rajonā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums kvartālā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums ēkā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, auto novietošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Platība	---	Nedaudz mazāks	-3%	-22,22	Nedaudz mazāks	-2%	-14,15	Nedaudz mazāks	-2%	-17,37
Projekta kvalitāte, dzīvokļa plānojums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Ēkas tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Dzīvokļa inženierkomunikāciju tehniskais stāvoklis	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz labāks	-5%	-43,43
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	---	Nedaudz labāks	-5%	-37,04	Nedaudz labāks	-5%	-35,38	Labāks	-15%	-130,29
Papildus aprīkojums		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes domājamās daļas īpašuma tiesības		Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0	Ir īpašumā	0%	0
<i>Kopējā korekcija par m2, EUR</i>		681,48	-8%	-59,26	658,02	-7%	-49,53	677,52	-22%	-191,09
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par m2, EUR	672,34									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	30 700									

21. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

30 700,- EUR
(Trīsdesmit tūkstoši septiņi simti euro)

22. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

23. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatas nodalījuma noraksta kopija
- Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija
- Informatīvās izdrukas no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Pētera Strautmaņa LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 92 kopija

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5667 - 3

Kadastra numurs: 13009003650

Slokas iela 65 k-3 - 3, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali		Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzīvoklis Nr. 3. Kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes. <i>Žurn. Nr. 300001383673, lēmums 09.03.2006., tiesnese Dainīda Sarma</i>		4330/249500	43.3 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats		Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: ALBERTS BEĻKEVIČS, personas kods 200552-10944.		1	
1.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz dzīvokļa īpašumu Nr. 3.			
1.3. Pamats: 2006. gada 27. februāra Pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300001383673, lēmums 09.03.2006., tiesnese Dainīda Sarma</i>			3619.56 LVL
2.1. Persona: ALBERTS BEĻKEVIČS, personas kods 200552-10944. Īpašuma tiesība izbeigusies.		0	
2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.		1	
2.3. Pamats: 2022.gada 15.augusta akts par valstij piekritošā dzīvokļa īpašuma Slokas ielā 65 k-3 - 3, Jūrmalā, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, 2022.gada 1.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, 2022.gada 2.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšana papildinājums. <i>Žurn. Nr. 300005689205, lēmums 15.09.2022., tiesnese Indra Kreicberga</i>			
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi			
1.1. Atzīme - nekustamam īpašumam uzlikts arests - aizliegums nekustamo īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar citām lietu vai saistību tiesībām saskaņā ar Kriminālprocesa likuma 361. pantu. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005562786)</i>			
1.2. Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 3.nodaļas vecākā inspektora A.Bidzāna 2021.gada 11.septembra lēmums par aresta uzlikšanu mantai. <i>Žurn. Nr. 300005445071, lēmums 21.09.2021., tiesnese Ināra Kuzņecova</i> <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 3.1 (300005562786)</i>			
2.1. Atzīme - bezmantinieku manta, piekritīga valstij. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005689205)</i>			
2.2. Pamats: 2022.gada 1.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu. <i>Žurn. Nr. 300005538005, lēmums 04.03.2022., tiesnese Sandra Zeire</i> <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 4.1 (300005689205)</i>			
3.1. Atzīme (ieraksts Nr. 1.1, 1.2, žurnāla Nr. 300005445071, 20.09.2021) dzēsta.Pamats: Valsts policijas Rīgas reģiona pārvaldes Kriminālpolicijas pārvaldes 3.biroja 3.nodaļas 2022.gada 9.marta lēmums par mantas aresta atcelšanu. <i>Žurn. Nr. 300005562786, lēmums 21.03.2022., tiesnese Ināra Zariņa</i>			
4.1. Atzīme Nr.2.1 un ieraksts 2.2 (žurnāla Nr.300005538005, 02.02.2022) dzēsti.Pamats: 2022.gada 1.februāra akts par mantojuma lietas izbeigšanu, 2022.gada 2.februāra akts par			

Lapa 1 no 2

II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi mantojuma lietas izbeigšana papildinājums. Žurn. Nr. 300005689205, lēmums 15.09.2022., tiesnese Indra Kreicberga

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Dace Šmēdiņa. Pieprasījums izdarīts 26.10.2022. 13:09:13.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

ARHĪVAM

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 13000103717003003-01

Lapu skaits: 6

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

13000103717003003

Dzīvoklis

(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Jūrmala
Slokas iela 65 k-3-3
Pasta indekss LV-2015

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji:

Vija Majevska

W. Majevska

Izpildes datums: 03/03/2006

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs:

Ģirts Ruģelis

Pārbaudes datums: 03/03/2006



Telpu grupas kadastra apzīmējums: 13000103717003003 Izdrukas datums: 03/03/2006 Lapa Nr. 1 no 3

310000245426

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 13000103717003003-01
2. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 13000103717003003
4. Telpu grupas adrese: Jūrmala, Slokas iela 65 k-3-3, pasta indekss LV-2015
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 25/10/1999
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Alberts Belkevičs
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 27/02/2006
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Vija Majevska
9. Izpildes datums: 03/03/2006
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Ģirts Ruģelis
11. Pārbaudes datums: 03/03/2006
12. Iesniegtie dokumenti:
27.02.2006. Nr.272667, VZD Lielrīgas reģionāla nodaļa, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 25/10/1999
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 22
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Veronika Trautmane

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 13000103717003
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
3. Būves tips: 11000204 daudzdzīvokļu 3–5 stāvu mājas ar mūra ārsienām
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
6. Būves stāvu skaits:
 - 6.1. Virszemes: 3
 - 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1993
9. Būves fiziskais nolietojums (%): 15
10. Būves apbūves laukums (kv.m.): 1531.6
11. Būvtilpums (kub.m.): 12849
12. Būves kopējā platība (kv.m.): 4190.6
13. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 2504.7
 - 13.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 2357.9
 - 13.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 13000103717003003 Izdrukas datums: 03/03/2006 Lapa Nr. 2 no 3

310000245426

14. Telpu grupu skaits būvē: 62
15. Dzīvokļu skaits būvē: 53

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Dzīvoklis
2. Telpu grupas numurs būvē: 003
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 5
6. Telpu grupas novietojums būvē:
6.1. Augstākā stāva numurs: 1
6.2. Zemākā stāva numurs: 1
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 45.6
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 2.5
9. Telpu grupas labiekārtojums:
9. 1. Centrālā apkure
9. 4. Elektroapgāde
9. 5. Aukstā ūdens apgāde
9. 6. Karstā ūdens apgāde
9. 7. Gāzes apgāde
9. 8. Kanalizācija
9. 11. Savietotā sanitārtehniskā telpa 1
11. Apsekošanas datums: 25/10/1999
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

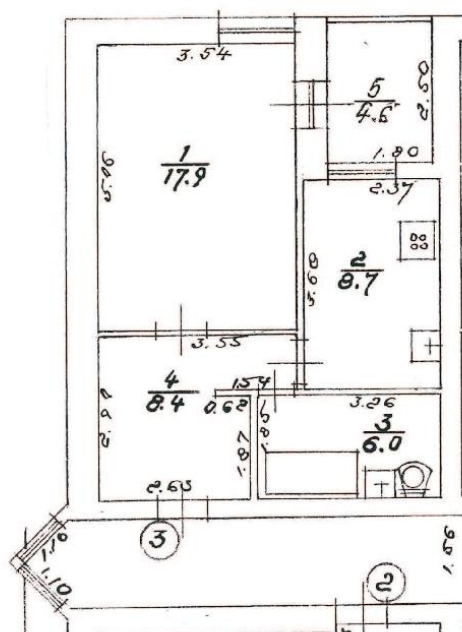
Kopējā platība (kv.m.): 45.6
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 45.6
Dzīvokļa platība (kv.m.): 41
Dzīvojamā platība (kv.m.): 17.9
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 23.1
Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 4.6

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	17.9	2.5	
2	1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	8.7	2.5	
3	1	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	6	2.5	
4	1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	8.4	2.5	
5	1	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	4.6	2.5	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 13000103717003003 Izdrukas datums: 03/03/2006 Lapa Nr. 3 no 3

310000245426

TELPU GRUPAS PLĀNA SHĒMA



Telpu grupas kadastra apzīmējums: 13000103717003003 Izdrukas datums : 03.03.2006.

Lapas Nr. 4



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
13009003650	-	15514	5667	Jūrmala

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	3
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	15514
Kopplatība:	45.60
Platības mērvienība:	m²
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	15514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	15514 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	39782 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
13000103717003003	Slokas iela 65 k-3 - 3, Jūrmala, LV-2015	10990
Kadastrālā vērtība (EUR):	10990	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022	
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	10990 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2022; izmantošanai no 2023.gada)	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	30313 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.05.2022; izmantošanai no 2025.gada)	
Nosaukums:	Dzīvoklis	
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	1	
Telpu skaits:	5	
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	25.10.1999	
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	41
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.9
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	23.1
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	4.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	-	-	17.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	8.7	-
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	6.0	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	-	-	8.4	-
5	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	2.5	-	-	4.6	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Gāzes apgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa
13000103717	Slokas iela 65 k-3, Jūrmala, LV-2015	1995.15	4330/249500

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
13000103717003	Slokas iela 65 k-3, Jūrmala, LV-2015	2529.08	4330/249500	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	13009003650	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	15.09.2022	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	09.03.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Pirkuma līgums	27.02.2006	-	Jūrmalas pilsētas Dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

KOMERCREĢISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs


Stūrmane Sanita
Stūrmane Sanita

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs, Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703, Fakss (371)
7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

STA «VGG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim

datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 776648256**



Līguma darbības periods

No **04.08.2022** plkst. 00:00 līdz **03.08.2023** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 27.07.2022
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinātāja nēmejs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Prēmija apmaksai: 570.55 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 55 centi)

Apmaksas termiņš: 04.08.2022

Bankas rekviziti: Luminor Bank AS Latvijas filiāle LV93RIKO0002013051362
AS SEB Banka LV60UNLA0050002300708
AS Swedbank LV13HABA0551008461190
AS Citadele banka LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts LV38LPNS0001001855899

Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda polises vai rēķina numurs!

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi Nr. 06

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi Nr. 58.03

Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"

Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"

Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"

Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atbildzināti

☒ tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

Glābšanas izdevumi

Ekspertizes izdevumi

Juridisko pakalpojumu izdevumi

**Paplašinātais
segums /
Apakšlimits**

☒

☒

☒

☒

☒

☒

☒

☒

**10% no viena
gadījuma limita**



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪPAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **92**

Pēteris Strautmanis

vārds, uzvārds

300180-11224

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2005. gada 22. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2020. gada 23. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr.559