

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

# Jūrmalā, Talsu šosejā 19



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2024. gada 1. novembris

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Jūrmalā, Talsu šosejā 19, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	1300 020 4203	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	6796
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 020 4203		
Dzīvojamās ēkas jaunbūves kadastra apzīmējums:	1300 020 4203 001		
Piezīmes:	<i>Uz zemes gabala atrodas 2-stāvu ēkas jaunbūve un lapene, kas nav reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā un Kadastra sistēmā. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Nosakot tirgus vērtību, pārbūvju saskaņošanas un ēku nodošanas ekspluatācijā izmaksas tika ņemtas vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors.</i>		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	--

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	1 203	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	<i>Saskaņā ar Kadastru ir elektrolīnijas pieslēgums. Vērtētājiem nav informācijas par citiem inženiertīklu pieslēgumiem.</i>		
Pieklūšana:	<i>Pieklūšana pie Objekta no Talsu šosejas, kas pieder pašvaldībai.</i>		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Dzīvojamās ēkas jaunbūve 001</i>	<i>1997.</i>	<i>2</i>	<i>264,0</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Ēkas jaunbūve</i>	<i>-</i>	<i>2</i>	<i>-</i>	<i>Apmierinošs.</i>

**Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0010 ha; - Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā.</i>
-----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	<i>01.11.2024.</i>	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatītāja:	<i>Dainis Caune</i>	Vērtētāja tel. nr.	<i>29334994</i>
Apskates apstākļi:	<i>Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana ēku iekšējās. Objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja pieņemt, apskatot ēkas no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem balstās Objekta tirgus vērtības aprēķini.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt īpašuma tirgus vērtību apskates brīdī – 2024. gada 1. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 1. novembrī ir  
**86 000 EUR** (astoņdesmit seši tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	8
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	9
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	10
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>15</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu noraksts	- 6 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

# 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

## 1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

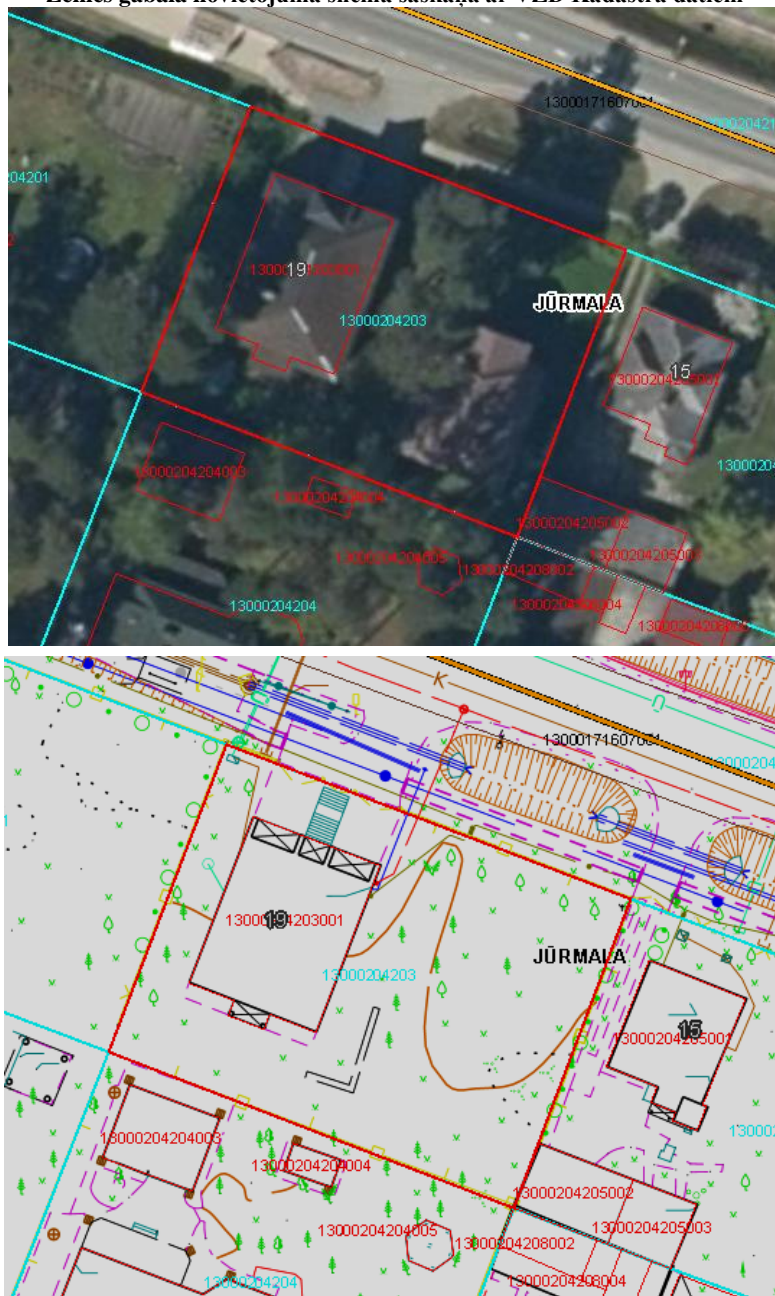
Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalā, Talsu šosejas malā. Piekļūšana zemes gabalam iespējama no Talsu šosejas, kas pieder pašvaldībai. Talsu šoseja ar augstas intensitātes transporta plūsmu, klāta ar asfalta segumu. Vērtējamā īpašuma apkārtnē ir dzīvojamās mājas un mežaudze.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums rajonā ir labs, pieturvieta izvietota tieši pie vērtējamā Objekta. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti atrodas aptuveni 1 km attālumā esošajā Kauguru centrā. Tādējādi sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā īpašuma apkārtnē ir laba.

**1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS**

platība: 1 203 m<sup>2</sup>;  
 konfigurācija: taisnstūrveida;  
 reljefs: līdzens;  
 apaugums: zālājs, atsevišķi koki, krūmāji, dekoratīvi stādījumi;  
 labiekārtojums: bruģēti laukumi;  
 nožogojums: daļēji metāla žogs mūra stabos, daļēji metāla stieplu pinuma siets betona stabos, daļēji koka žogs.

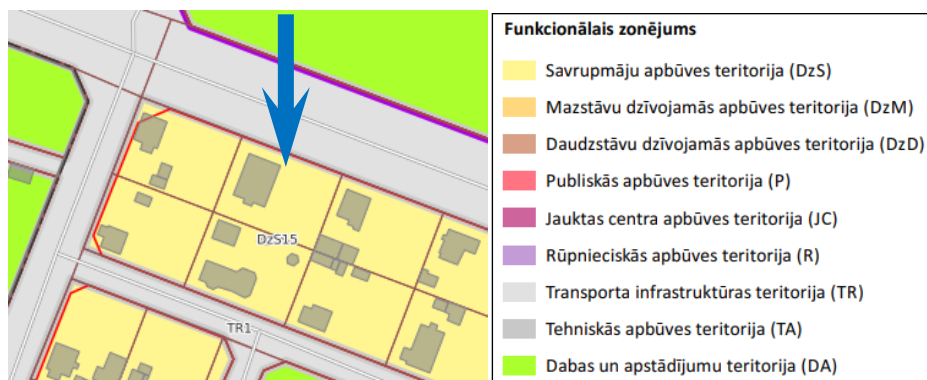
Zemes gabala novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem



Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2024. gada 1. novembrī.



## Nekustamā īpašuma Jūrmalā, Talsu šosejā 19, novērtējums

**1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS**

Vērtētāju rīcībā ir tehniskās inventarizācijas lietas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitēi. Vērtēšanas gaitā tika izmantoti VZD Kadastrā fiksētie fiziskie parametri. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Dzīvojamās ēkas jaunbūve 001*

<b>Tehniskais stāvoklis</b>		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	264,0	m <sup>2</sup>
Apbūves laukums:	147,4	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	958,0	m <sup>3</sup>
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	cits materiāls	daļēji apmierinošs
Ārējā apdare	ķieģeļu apmūrējums	daļēji apmierinošs
Logu ailes:	koka logi un durvis	daļēji apmierinošs
Jumta segums:	viļņotās loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	saskaņā ar Kadastru ir pieslēgums	
Telpu apdare:	Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana ēku iekštelpās. Objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja pieņemt, apskatot ēkas no ārpusēs. Uz šiem pieņēmumiem balstās Objekta tirgus vērtības aprēķini. Ēka tiek apdzīvota.	

Tika konstatēti ēkas jumta konstruktīvo elementu bojājumi, atsevišķās vietās nav jumta seguma, papildus tika konstatēti aiļņu un ārējās apdares bojājumi. Kopumā var secināt, ka dzīvojamā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

*Ēkas jaunbūve*

<b>Tehniskais stāvoklis</b>		
<i>Fiziskie parametri (saskaņā ar LR VZD datiem)</i>		
Kopējā platība:	-	m <sup>2</sup>
Apbūves laukums:	-	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	-	m <sup>3</sup>
Virszemes stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	apmierinošs
Logu ailes:	PVC logi, durvis nav uzstādītas	apmierinošs
Jumta segums:	metāla loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums – nav zināms.</i>		
Telpu apdare:	Vērtētājiem netika nodrošināta iekļūšana ēku iekštelpās. Objekta tehniskais stāvoklis tika pieņemts tāds, kādu to varēja pieņemt, apskatot ēkas no ārpusēs. Uz šiem pieņēmumiem balstās Objekta tirgus vērtības aprēķini. Ēka netiek apdzīvota.	

Tika konstatēti ēkas ārējās apdares bojājumi. Kopumā var secināt, ka dzīvojamā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.



**1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts pasūtītāja vajadzībām. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

**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.

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

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 pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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.

**Labākā un efektīvākā izmantošana** tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

**Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka ar palīgēkām.**

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

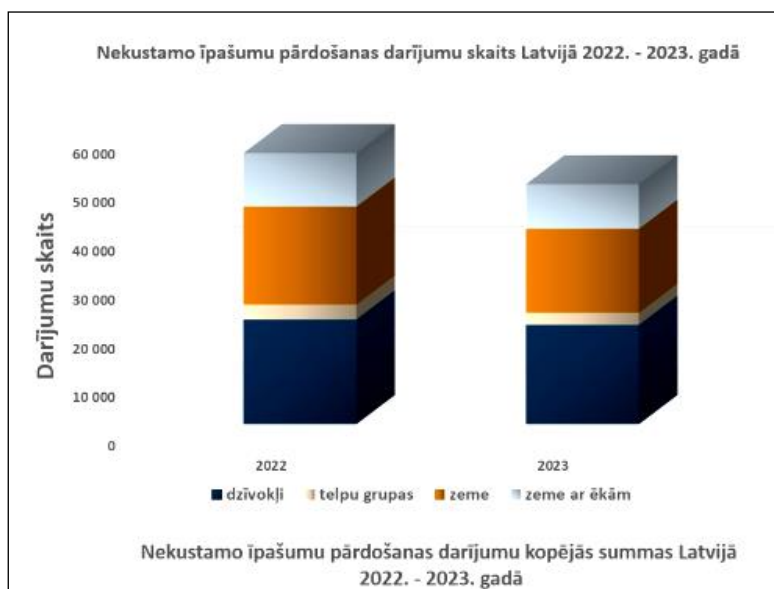
#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētas Kauguros un Slokā, kā arī citās tuvākajās teritorijās.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2024. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada otrajā pusē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

2023. gads kopumā sliktākais gads pēdējā desmitgadē, jo kopumā tika novērota stagnācija. Jaunu komercobjektu būvniecība uzsākta reti, kā arī komercīpašumu piedāvājumu skaits pēdējā gadā pieaug. Tika novērots, ka pandēmijas gados tirgus ir bijis aktīvāks nekā 2023. gadā. Savukārt, 2023. gads ir bijis pieticīgs arī investīciju apjoma ziņā.



Avots: [Immostate](https://www.immostate.lv/)

Baltijas investīciju tirgus darījumu skaita ziņā, salīdzinot ar Rietumeiropu, pērn bija daudz aktīvāks. Ja investīcijas komerciālajā nekustamajā īpašumā visā Eiropā pērn piedzīvoja būtisku apjoma samazinājumu – par 51%, Baltijā tās samazinājās tikai par 6%, salīdzinot ar 2022. gadu. Tomēr kopumā ģeopolitiskie riski joprojām būtiski kavē investīciju aktivitāti Baltijas reģionā. Mazāks investīciju kritums komerciālajā

nekustamajā īpašumā Baltijā 2023. gadā, galvenokārt, ir pateicoties vairākiem Baltijas valstīs notikušiem ļoti liela apjoma darījumiem.

Lielāko interesi pircēji izrāda par n dzīvojamām mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā un daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu lielas platības dzīvojamo māju Jūrmalas pilsētas Kauguros un Slokā, kā arī citās tuvākajās teritorijās analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā šobrīd ir aptuveni 3-4 dzīvojamās mājas cenu robežās no 80 000 EUR līdz 150 000 EUR, kas ir vidējs piedāvājumu skaits. Darījumu cenas lielas un vidējas platības ēkām daļēji apmierinošā un daļēji labā tehniskā stāvoklī visbiežāk ir robežās no 55 000 EUR līdz 170 000 EUR. Pēdējā gada laikā Jūrmalas pilsētas Kauguros un Slokā ir pārdotas 3-4 daļēji apmierinošā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošas dzīvojamās mājas. Māju cenas ir atkarīgas no to novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Iespējama cenu stagnācija.

### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

#### Pozitīvie:

- vērtēšanas Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Kauguros;
- pieejamas pilsētas inženierkomunikācijas;
- ir palīgēkas;
- pieejams sabiedriskais transports;
- asfaltēta piebraucamā iela.

#### Negatīvie:

- nepieciešami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- lielas platības ēkas mazāk pieprasītas tirgū;
- ēkas nav nodotas ekspluatācijā.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgas platības dzīvojamām mājām, attiecīgi veicot korekcijas par izmantošanas veidu, zemes un ēkas platību, fizisko stāvokli un citiem parametriem.

Lai noteiktu iespējamās īpašumu pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

*Nekustamā īpašuma Jūrmalā, Talsu šosejā 19, novērtējums*

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus potenciāli līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

**Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums**

1. īpašums *Ventspils šoseja 5, Kauguri, Jūrmala*. Ēkas kopējā platība 444,0 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 540 m<sup>2</sup>. Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 06.2023. par 173 000 EUR.

**Salīdzināmo objektu fotoattēli**



2. īpašums *Leona Paegles iela 13, Sloka, Jūrmala*. Ēkas kopējā platība 204,7 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 447 m<sup>2</sup>. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 11.2022. par 80 000 EUR.



3. īpašums *Dzirnavu iela 70, Sloka, Jūrmala*. Ēkas kopējā platība 155,6 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 210 m<sup>2</sup>. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 07.2024. par 66 500 EUR.



4. īpašums *Mazā Dzirnavu iela 2, Sloka, Jūrmala*. Ēkas kopējā platība 117,0 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 311 m<sup>2</sup>. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 07.2024. par 57 000 EUR.



*\*Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.



## Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Talsu šoseja 19, Kauguri, Jūrmala	Ventspils šoseja 5, Kauguri, Jūrmala	Leona Paegles iela 13, Sloka, Jūrmala	Dzirmavu iela 70, Sloka, Jūrmala	Mazā Dzirmavu iela 2, Sloka, Jūrmala			
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	173 000	80 000	66 500	57 000			
Darījuma laiks		06.2024.	11.2022.	07.2024.	07.2024.			
Zemes gabala platība, m2	1203	1540	1447	1210	1311			
Dzīvojamās mājas platība, m2	264,0	444,0	204,7	155,6	117,0			
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji labs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs			
Telpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	390	391	427	487			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 390		EUR 391		EUR 427	EUR 487		
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 390		EUR 391		EUR 427	EUR 487		
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 390		EUR 391		EUR 427	EUR 487		
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 390		EUR 391		EUR 406		EUR 487	
5. Ēkas platība	lielāka	10%	mazāka	-2%	mazāka	-4%	mazāka	-6%
	EUR 429		EUR 383		EUR 390		EUR 458	
6. Zemes platība	lielāka	-3%	lielāka	-2%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-1%
	EUR 416		EUR 375		EUR 390		EUR 453	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 416		EUR 375		EUR 390		EUR 453	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-20%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
	EUR 333		EUR 375		EUR 390		EUR 408	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 333		EUR 375		EUR 390		EUR 408	
10. Palīgēkas	slīktāk	5%	slīktāk	5%	slīktāk	2%	slīktāk	2%
	EUR 349		EUR 394		EUR 398		EUR 416	
11. Ēkas uzlabojumi:								
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagraba un ārtelpu lielums)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāks	-10%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta, u.c.	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-2%		0%		-10%		-10%
	EUR 342		EUR 394		EUR 358		EUR 375	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	-12%		1%		-16%		-23%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 47		EUR 3		-EUR 70		-EUR 113	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 151 955		EUR 80 674		EUR 55 675		EUR 43 825	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 151 955		EUR 80 674		EUR 55 675		EUR 43 825	
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> cena	EUR 342		EUR 394		EUR 358		EUR 375	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,30		0,20		0,30		0,20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 364							
Objekta tirgus vērtība	EUR 96 030							
Pārbūvju saskaņošanas un ēku nodošanas ekspluatācijā izmaksas	EUR 10 000							
Objekta tirgus vērtība	EUR 86 030							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **86 000 EUR**.

## 4. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma Jūrmalā, Talsu šosejā 19, novērtējumu, ir noteikta

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 1. novembrī ir  
**86 000 EUR** (astoņdesmit seši tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

## 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

**Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs**  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**