

EUROEXPERT



**DZĪVOKĻA ĪPAŠUMA NR. 18
TURAIIDAS IELĀ 110 K-1, JŪRMALĀ, NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā
Reģ. Nr. L16051/ER/2026

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma - dzīvokļa Nr. 18 (kadastra Nr. 13009017234), kopīpašuma 1308/133363 domājamo daļu no 4 būvēm (kadastra apzīmējumi 13000098606001; 002; 003; 004) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 13000098606) Turaidas ielā 110 k-1, Jūrmalā, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības apzināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta tirgus vērtība 24.04.2026 ir:
177 000 EUR (viens simts septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

Vērtēšanas brīdī, karadarbības Ukrainā rezultātā, mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt neapstrīdamu spriedumu par nekustamo īpašumu tirgus turpmākās attīstības tendencēm. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas. Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā Objekta vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

Vilis Žuromskis

valdes loceklis

*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE**Galvenā informācija:**

Vērtējamais Objekts	Dzīvokļa īpašums Nr. 18. Kopīpašuma domājamās daļas no 4 būvēm un zemes gabala Turaidas ielā 110 k-1, Jūrmalā
Kadastra Nr.	13009017234
Vērtēšanas datums	24.04.2026
Pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154
Īpašumtiesības uz Objektu	Īpašnieks: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154. Pamats: Ekonomisko lietu tiesas 2022.gada16.novembrī izsniegtais izpildu raksts krimināllietā Nr.11905006320, 2023.gada 14.marta akts par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma Turaidas ielā 110 k-1 -18, Jūrmalā, nodošanu un pārņemšanu SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā.
Objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"> • dzīvokļa īpašums Nr. 18 (kadastra apzīm. 13000098606001018) ar kopējo platību 130,8 m², t. sk. 9,7 m² ārtelpas; • kopīpašuma 1308/133363 domājamās daļas no: <ul style="list-style-type: none"> • būves (kadastra apzīmējums 13000098606001) Turaidas iela 110 k-1, Jūrmala; • būves (kadastra apzīmējums 13000098606002) Turaidas iela 110 k-2, Jūrmala; • būves (kadastra apzīmējums 13000098606003) Turaidas iela 110 k-3, Jūrmala; • būves (kadastra apzīmējums 13000098606004) Turaidas iela 110, Jūrmala; • zemes gabala (kadastra apzīmējums 13000098606) Turaidas iela 110, Jūrmala. <p>Īpašuma tiesība nostiprināta Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2130 - 18. Zemes gabala un būves novietojuma shēma</p> 
Nesaskaņota būvniecība	Nav konstatējama, jo netika nodrošināta piekļuve
Piezīmes	<p>Vērtētāji pieņem, ka:</p> <ul style="list-style-type: none"> • dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība; • telpu tehniskais/kosmētiskais ir labs (pamatojoties uz 13.12.2023 veikto vērtējumu, reģ. Nr. L13107/ER/2023 un 24.04.2026 (īrnieka) uzņemtajām fotogrāfijām. • uzstādītās iekārtas darba stāvoklī; • telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst VZD Kadastra datu ierakstiem. <p>Vērtētāji sev patur tiesības koriģēt noteikto tirgus vērtību gadījumā, ja dzīvoklim tiktu nodrošināta piekļuve, un gadījumā, ja kāds no vērtējumā veiktajiem pieņēmumiem neatbilstu realitātei.</p>
Apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2130 - 18. Atzīme - Nav Aizliegumi - Nav Kājas – Nav

Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu – Nav	
LR VZD Kadastra dati	
Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 13000098606)	
Apraksts	Platība Mērv.
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0977 ha
sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0977 ha
dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos	0.0021 ha
Apgrūtinājumi tirgus vērtību neietekmē	
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis
Īres/nomas tiesības	Nav
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no telpu kadastrālās uzmērīšanas lietas; Izdrukas no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.
Īpašie pieņēmumi	Objekta tirgus vērtība tiek noteikta ar pieņēmumu, ka dzīvoklī nav veikta nesaskaņota būvniecība, iekštelpu tehniskais/kosmētiskais stāvoklis ir labs, telpu raksturojums un inženierkomunikāciju pieslēgums atbilst ar VZD Kadastra datu ierakstiem.

Objekta apskaiti veica, un vērtējuma atskaiti sagatavoja	Sertificēta nekustāmo īpašumu vērtētāja asistents, Aigars Repulis
Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta Objekta vērtība	24.04.2026
Vērtētāja konstatētie papildus uzlabojumi trūkumi	Nav Aptdarē manāms dabīgais nolietojums

Ēkas apraksts:

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Ekspluatācijas uzsākšanas/ pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
„jaunais projekts”	4	1	2006/2009	12.07.2024	Visas (izņemot gāzi)

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums/ noteikšanas g.
Pamati	Dzelzsbetona pāļi, Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2006	V1 - Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī/ 15.07.2024
Ārsienas un karkasi	Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons		
Pārsegumi	Monolīta dzelzsbetona klājs		
Jumts (segums)	Ruberoīds		

Būves ilgtspēja un energoefektivitāte

Apzīmējuma skaidrojums:

 Jā / Ir Nē / Nav

1.Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām	
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>
2.Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)	
Apkures veids	Centralizēta

Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība	2846.7	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)		
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu instalācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	2 km.
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	1,5 km./ik pēc 25 min.	
Pieejamība personām ar invaliditāti	<input type="checkbox"/>	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	<input type="checkbox"/>	
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

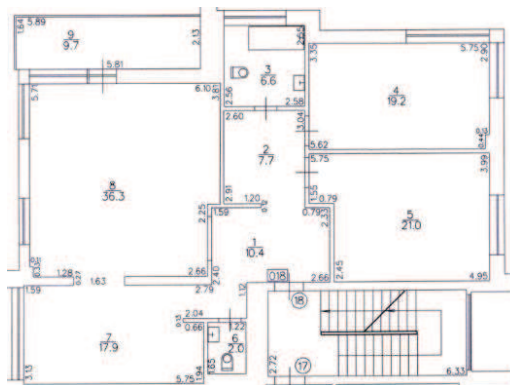
Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Kopējā platība / t.sk. ārtelpas m ²
3	2	1	130,8/9,7 - saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes	Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra dati		

Labiekārtojums, uzlabojumi:

- centralizēts; - lokālais

Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input checked="" type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – finierētas	<input checked="" type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input checked="" type="checkbox"/>

Telpu plāns



Telpu raksturojums

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------

EIROEKSPERTS

1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	10.4
2	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	7.7
3	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	6.6
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	19.2
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	21
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.75	2
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	17.9
8	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	36.3
9	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	1	3.05	9.7
Kopā					130.8


Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums – uz vērtēšanas datumu un saskaņā ar veikto vērtējumu, reģ. Nr. L13107/ER/2023

Trīs istabu dzīvoklis izvietots „jaunā projekta” - „Summertime” 4 stāvu ēkas 1. stāvā. Nav lifta. Pieņemts, ka labs dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis, apdarē manāms dabīgais un fiziskais nolietojums. Centralizēts inženierkomunikāciju pieslēgums. Uzstādīti alumīnija pakešu logi. Individuālie siltuma patēriņa skaitītāji. Iebūvējamā iekārta aprīkota ar nepieciešamo sadzīves tehniku. Uzstādītās iekārtas pieņemts, ka darba kārtībā. Kopumā dzīvokļa tehniskais/kosmētiskais stāvoklis tiek uzskatīts par labu. Zeme īpašumā.

Objekta novietojums

Reģions, pilsēta	Jūrmala
Izvietojums apdzīvotā vietā	Majori
Sabiedriskā transporta nodrošinājums	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs. Tuvumā atrodas pilsētas autobusu un vilciena pieturvietas, tuvākā uz Turaidas ielas ~ 1,5 km. attālumā. Dz/st. „Dzintari” ~ 1,8 km. attālumā
Atrašanās vietas raksturojums	Nekustamais īpašums atrodas Turaidas ielā 110 k-1 - 18, Jūrmalā, apdzīvotā vietā „Majori”. Majori ir Jūrmalas centrālā daļa, 24 km no Rīgas. Izveidojušies kā rīdzinieku un ārzemju tūristu izklaides vieta ar promenādēm, viesnīcām un restorāniem. Majoru apbūve starp Jūras un Jomas ielām sniedz spilgtu priekšstatu par Jūrmalas arhitektūras stilistiku * Apkārtojo apbūvi pārsvarā veido „jauno projektu” ēkas. Vērtējamais Objekts atrodas ~ 40 min. brauciena attālumā no Rīgas pilsētas administratīvā centra, un 10 min. attālumā no Jūrmalas administratīvā centra, ir ērti pieejams ar personisko un sabiedrisko transportu. Teritorijas nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir apmierinošs. Rajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas dažādi tirdzniecības un pakalpojumu objekti, netālu izvietotas arī izglītības, medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, bērnudārzi, veikali un citi sociālās infrastruktūras objekti. Teritorija, kur atrodas novērtējamais Objekts, pamatā ir veidojusies kā dzīvojamais rajons, un prognozējams, ka arī nākotnē teritorija saglabās līdzšinējās funkcija. Objekta atrašanās vieta vērtējama, kā laba. *Avots: Vikipēdija
Cita, būtiska, informācija	Dzīvojamais komplekss atrodas klusā un ainaviskā vietā, zemes gabals ir dzīvokļu saimnieku īpašumā. Labiekārtota teritorija ar bērnu laukumu ir iežogota un aprīkota ar video novērošanu, iebraukšana caur vārtiem ar tālvadības pultī. 300 metri līdz upei ar sakoptu pludmali, līdz jūrai 15 minūtes ar kājām. Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti, bruģēti gājēju celiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota.
Ēkas apkārtnē	Kvartālu veido: Palienas un J. Pliekšāna ielas. Piebraucamais ceļš no Turaidas ielas, kas ir ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot autostāvvietā pie mājas.

Klimats un vide

Apzīmējuma skaidrojums: <input checked="" type="checkbox"/> Jā / Ir <input type="checkbox"/> Nē / Nav	Vērtību ietekmējošie riska faktoru skaidrojums: <i>0 – nav ietekmes; 1 – maznozīmīgs; 2 – nozīmīgs; 3 - ir liela ietekme</i>	
Fiziskie klimata riski, pielāgošanās un vajadzību novērtējums		
Ūdens:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Plūdu risks - upju/ezeru/strautu izešana no krastiem	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - stipru lietusgāžu izraisīti bojājumi	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - pastāvīga jūras līmeņa paaugstināšanās	<input type="checkbox"/>	
Plūdu risks - vētru radītie plūdu riski piekrastes zonās	<input type="checkbox"/>	
Plūdu riska scenāriji:		
1/10 gados	<input type="checkbox"/>	
1/100 gados	<input type="checkbox"/>	
Ūdens stresa un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucējumi	<input type="checkbox"/>	
Sausuma noturība (lauksaimniecības zeme un mežaudzes)	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	<input type="checkbox"/>	
Zeme/augsne:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Augsnes erozija	<input type="checkbox"/>	
Krasta erozija (jūras, ezera, upju krasti)	<input type="checkbox"/>	
Augsnes degradācija (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu potenciālos ar augsni saistītos riskus	<input type="checkbox"/>	
Piesārņojums, piesārņojuma riski, piesārņojuma atliekas un citi	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Piesārņojums un piesārņojuma risks	<input type="checkbox"/>	
Piesārņojuma atliekas	<input type="checkbox"/>	
Ieguves vietu tuvums, tajā skaitā dabas resursu karjeri	<input type="checkbox"/>	
Bīstamu objektu tuvums	<input type="checkbox"/>	
Gaisa piesārņojums	<input type="checkbox"/>	
Citi piesārņojuma veidi	<input type="checkbox"/>	
Investīciju nepieciešamība, lai novērstu/mazinātu piesārņojumu risku	<input type="checkbox"/>	
Trokšņa piesārņojums	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Transporta radītais troksnis (ielas, lielceļi, dzelzceļš, lidlauki)	<input type="checkbox"/>	
Industriālais troksnis - piemērojams industriālajām zonām, vidēji gadā	<input type="checkbox"/>	
Vējš un temperatūra:	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Atrašanās pilsētas karstuma salas efekta teritorijā	<input type="checkbox"/>	
Karstuma viļņu risks	<input type="checkbox"/>	
Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārtas/sistēmas atbilstība (nepieciešamība uzstādīt modernizētu/uzlabotu iekārtu/sistēmu pielāgojoties temperatūru svārstībām un to amplitūdai)	<input type="checkbox"/>	
Citi vides faktori	dati (ir/nav)	novērojums, ietekme uz TV
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	<input type="checkbox"/>	
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - ar ziemas sportu saistītiem īpašumiem, pludmales kūrortiem utt.)	<input type="checkbox"/>	
Citi novērojumi	<input type="checkbox"/>	

OBJEKTA NOVĪETOJUMA SHĒMA



OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS uz vērtēšanas datumu un 13.12.2023 sagatavotā vērtējuma



Ēkas fasāde

Ēkas fasāde

Ēkas fasāde

Auto novietošanas iespējas

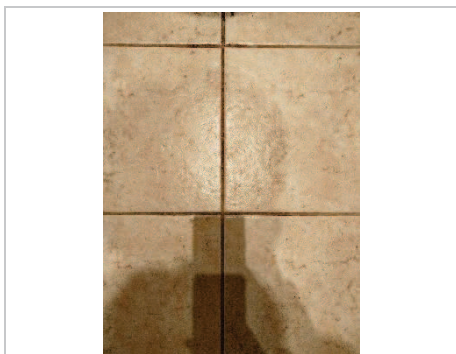
Ieejas durvis ēkā

Kāpņu telpa

Dzīvokļa ārdurvis

Dzīvokļa iekšskati

EIROEKSPERTS



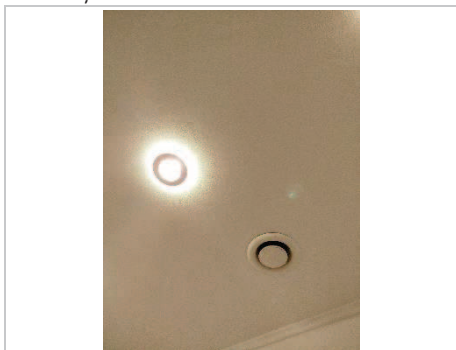
Dzīvokļa iekšskati



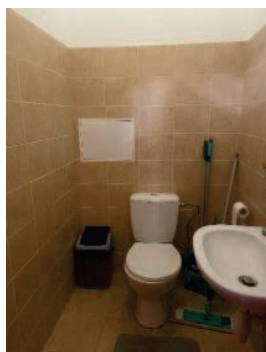
Dzīvokļa iekšskati



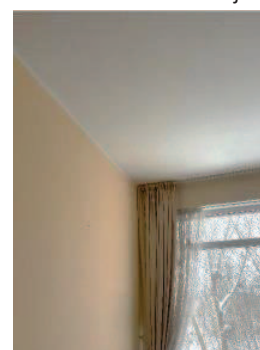
Apdarē manāms fiziskais nolietojums



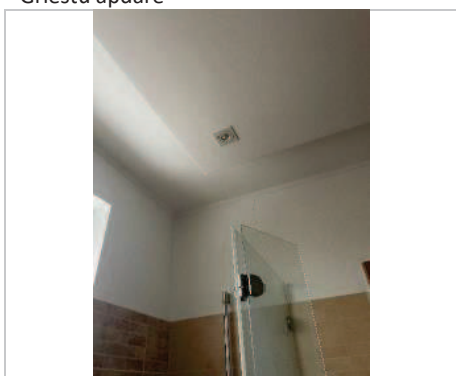
Griestu apdare



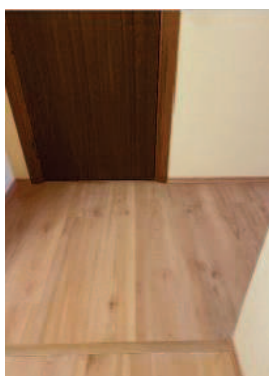
Tualete



Griestu apdare



Griestu apdare

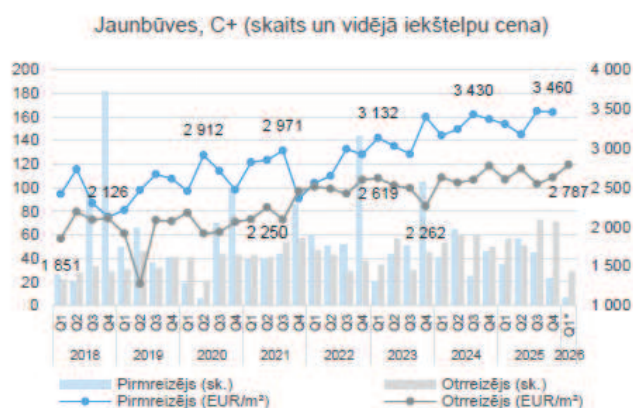


Grīdas segums

TIRGUS APSKATS

Pēdējā laikā dzīvokļu tirgus Jūrmalā ir kļuvis aktīvāks – darījumu skaits ir pieaudzis, bet piedāvājums ir samazinājies. Tas nozīmē, ka tirgū ir vairāk pircēju nekā pieejamu īpašumu, kas kopumā rada spiedienu uz cenu pieaugumu. Cenu ziņā tendence ir mērena augšupeja. Sērijveida dzīvokļiem cenas nedaudz pieaug, īpaši labākās lokācijās kā Dubulti vai Bulduri, kamēr Kauguru pusē tās joprojām ir zemākas. Jauno projektu segmentā cenas ir augstākas un saglabājas stabilas ar pieauguma tendenci, īpaši kvalitatīvos un energoefektīvos projektos. Premium segmentā cenas ir vēl augstākas, taču pircēji kļuvuši izvēlīgāki un vairāk fokusējas uz kvalitāti un atrašanās vietu.

Pieprasījums visvairāk koncentrējas uz moderniem dzīvokļiem labā lokācijā, īpaši tuvāk jūrai. Aktīvākais pirkumu cenu diapazons šobrīd ir vidējā līmenī, nevis lētākajā segmentā. Kopumā var secināt, ka Jūrmalas dzīvokļu tirgus šobrīd ir pieprasījuma virzīts, ar ierobežotu piedāvājumu un pakāpenisku cenu pieaugumu. Kopš 2025. gada sākuma Rīgā tika reģistrēti apmēram 12 720 dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas ir vidēji 747 darījumi mēnesī. Majoros pēdējā gada laikā reģistrēti ~ 35 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, t.sk. ~ 15 darījumi „jauno projektu” jaunbūvju ēkās. Vidējais cenu līmenis ir ~ 200 000 EUR. Dārgākais pārdevums ir 415 000 EUR par dzīvokli ar platību 121,2 kv.m (3 424 EUR/kv.m). Līdzīgā tehniskā stāvoklī, 3 - 4 istabu dzīvokļu cenas ir vidēji no 1 500 EUR/kv.m līdz 1 650 EUR/kv.m, bez ārtelpām. Šobrīd tirgū Majoros „jaunā projekta” ēkās, piedāvājumā, reklāmas portālā ss. com ir ~ 6, 2 - 4 istabu dzīvokļi ar platību no 54 kv.m. par 189 000 EUR (3 500 EUR/kv.m) līdz 115 kv.m par 320 000 EUR (2 783 EUR/kv.m). Dzīvokļu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, izvietojuma ēkā, plānojuma utt..



Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

Pozitīvie:

- Attīstīta infrastruktūra;
- Pieņemts, kā labs dzīvokļa tehniskais/ kosmētiskais stāvoklis;
- Ēka ir nodota ekspluatācijā;
- Ekskluzīvs novietojums apkaimē – netālu upe, jūras pludmale;
- Labiekārtota apkārtējā teritorija;
- Zemes gabala domājamās daļas ir īpašuma sastāvā.

Negatīvie:

- Salīdzinoši tālu sabiedriskā transporta pieturvietas;
- Izvietojums ēkas apakšējā stāvā;
- Dzīvoklim nav nodrošināta piekļuve.

Vērtības aprēķins:

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši dzīvokļi:

Objekts Nr. 1

Turaidas iela 110 k-1 - 5, Jūrmala (Majori)												
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m²	Iekš., EUR/m²	Telpām	Būvei	Zemei
28/04/2025	2106318	13009017221	3/4	3	130.8	9.5	175 000	1 338	1 443	1/1	1308/133363	1308/133363

Turaidas iela 110 k-1, Jūrmala, Jūrmalas p.									
Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija							
Datums	ID	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m²	Cena, EUR	Cena, EUR/m²	
02/01/2024	1678261	3/4	nav	Balkons, Lodžija	4	129.0	190 000	1 473	

Pārdod dzīvokli Dzintaros, jaunajā mājā pie upes. Mūsdienīgā dzīvojamajā kompleksā "Summertime", tiek piedāvāts mājīgs 4-istabu dzīvoklis. Ērts, pārdomāts plānojums - 2 guļamistabas, virtuve-ēdamistaba, plaša viesistaba zona, divi sanmezglī, divas lodžijas. No viesistabas logiem paveras panorāmā skats uz Lielupi, guļamistabu logi vērsti uz iekšpagalmu. Dzīvoklis ir pilnībā gatavs dzīvošanai un tiek pārdots ar iebūvētām mēbelēm. Virtuve ir aprīkota ar visu nepieciešamo sadzīves tehniku. Dzīvojamais komplekss atrodas klusā un ainaviskā vietā, zemes gabals ir dzīvokļu saimnieku īpašumā. Labiekārtota teritorija ar bērnu laukumu ir iezogota un aprīkota ar video novērošanu, iebraukšana caur vārtiem ar tālvadības pulti. 300 metri līdz upei ar sakoptu pludmalī, līdz jūrai 15 minūtes ar kājām. Продаётся квартира в Дзинтари в новом доме у реки. В современном жилом



Objekts Nr. 2

Turaidas iela 110 k-2 - 51, Jūrmala (Majori)

Dzīvoklis Jaunais projekts, Summertime Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
19/12/2024	2028320	13009017273	3/4	3	106.5	21.7	155 000	1455	1828	1/1	1065/133363	1065/133363

Informācija Sludinājumi 1 Darījumi 63 Attēli 26 Komentāri Karte BIS: reģistrētie būvdarbi

Turaidas iela 110; k-2, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis Jaunbūve Mūra

Datums	ID	Stāvs	Līfts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
19/08/2024	1915662	3/4	nav	Balkons, Parkošanas vieta	3	106.0	159 000	1500

Plašs 3 istabu dzīvoklis ar diviem balkoniem mūsdienīgā jaunbūvē.

Dzīvokļa plānojuma apraksts:

- dzīvojamā istaba ar virtuves zonu;
- divas izolētas istabas;
- divas lodžijas;
- vannas istaba un tualete;
- tualete;
- priekštelpa, koridors.

Spiediet "apskatīties" sludinājuma apakšā, lai virtuāli izstaigātu dzīvokli (3D tūre).

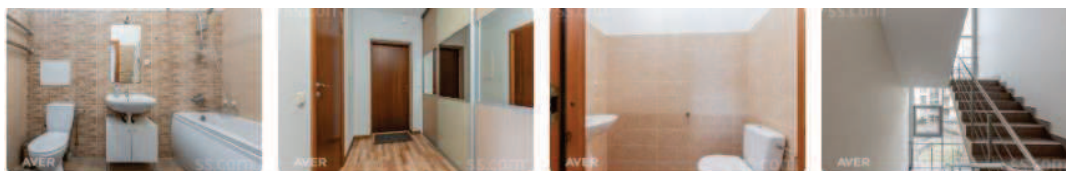
Centrālā apkure, komunālie maksājumi ziemā ~ 290 EUR/mēn., vasarā ~ 140 EUR/mēn. Dzīvoklis reģistrēts kā atsevišķs dzīvokļa īpašums, zeme ir īpašumā. Nekustamā īpašuma nodoklis 105 EUR/gadā. Ēku apsaimnieko SIA RB Nami.

Auto iespējams bez maksas novietot mājas iekšpagalmā. Nožogota, labiekārtota teritorija ar bērnu rotaļu laukumu.

Netālu atrodas bērnu dārzs, autobusu pietura un pārtikas veikals. Dažu minūšu gājiena attālumā ir 2 labiekārtotas atpūtas vietas pie Lielupes.

Līdz dzelzceļa stacijai Dzintari - 10 minūšu gājiena attālumā, līdz jūrai 20 minūšu gājieni.





Objekts Nr. 3

Turaidas iela 110 k-2 - 48, Jūrmala (Majori)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, Summertime | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
19/02/2026	2278924	13009017270	1/4	3	105.6	8.9	158 000	1 496	1 634	1/1	1056/133363	1056/133363

Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 65 | Attēli 16 | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

Turaidas iela 110, Jūrmala

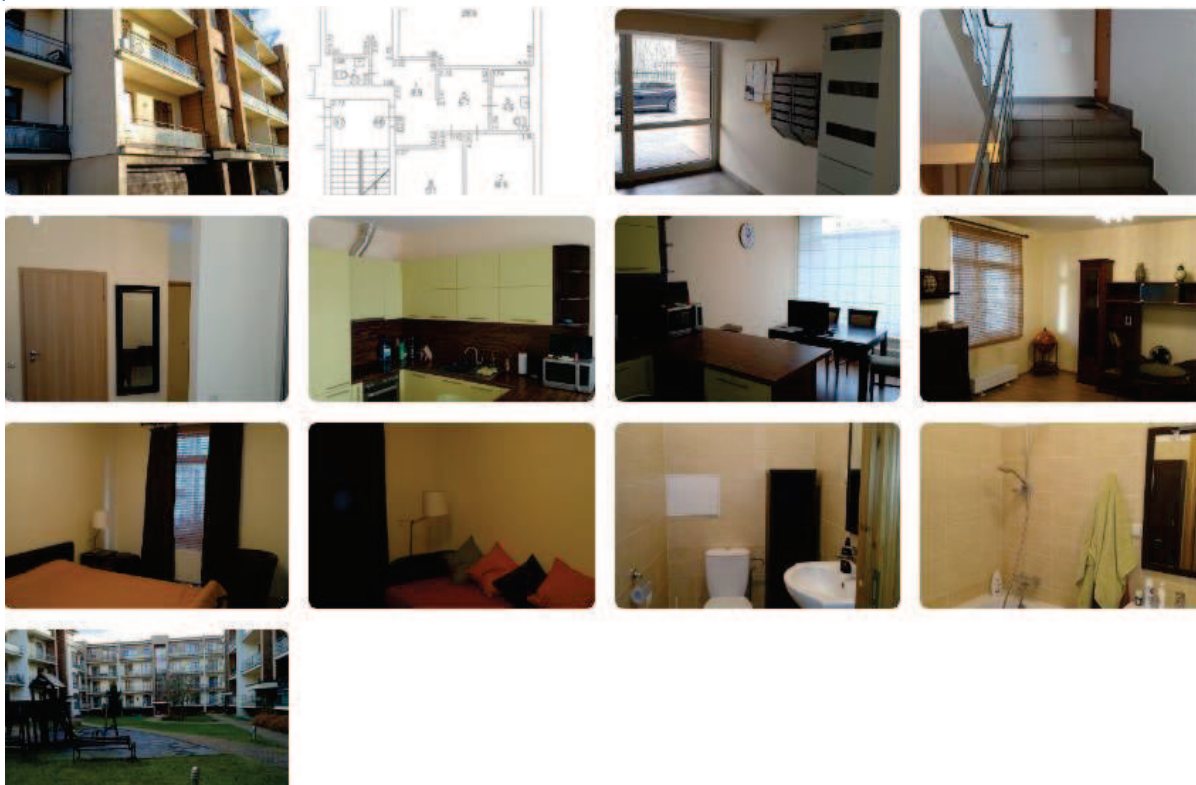
Dzīvoklis | Jaunbūve | Kļeģeļu-paneļu

Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
21/11/2025	2220835	13009017270	2/5	nav	Balkons, Parkošanas vieta	3	105.6	158 000	1 496

Īpašnieks pārdod trīsistabu dzīvokli. Dzīvoklī ir divas guļamistabas, plaša viesistaba ar izeju uz balkonu, pilnībā aprīkota virtuve ar visu nepieciešamo tehniku, vannasistaba un atsevišķa tualete. Autostāvvietā atrodas nožogotā teritorijā. Upe Lielupe - 200 metru attālumā.

Netālu atrodas veikals un sabiedriskā transporta pietura.

Komunālie maksājumi vasarā ir 140 eiro, ziemā - 250-300 eiro.



Objekts Nr. 4

Turaidas iela 110 k-3 - 56, Jūrmala (Majori)

Dzīvoklis | Jaunais projekts, Summertime | Dzelzsbetons

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m ²	Iekš., EUR/m ²	Telpām	Būvei	Zemei
11/11/2024	1991293	13009017284	1/4	3	92.8	10.7	125 000	1 347	1 523	1/1	928/133363	928/133363

Informācija | Sludinājumi 3 | Darījumi 75 | Attēli | Komentāri | Karte | BIS: reģistrētie būvdarbi

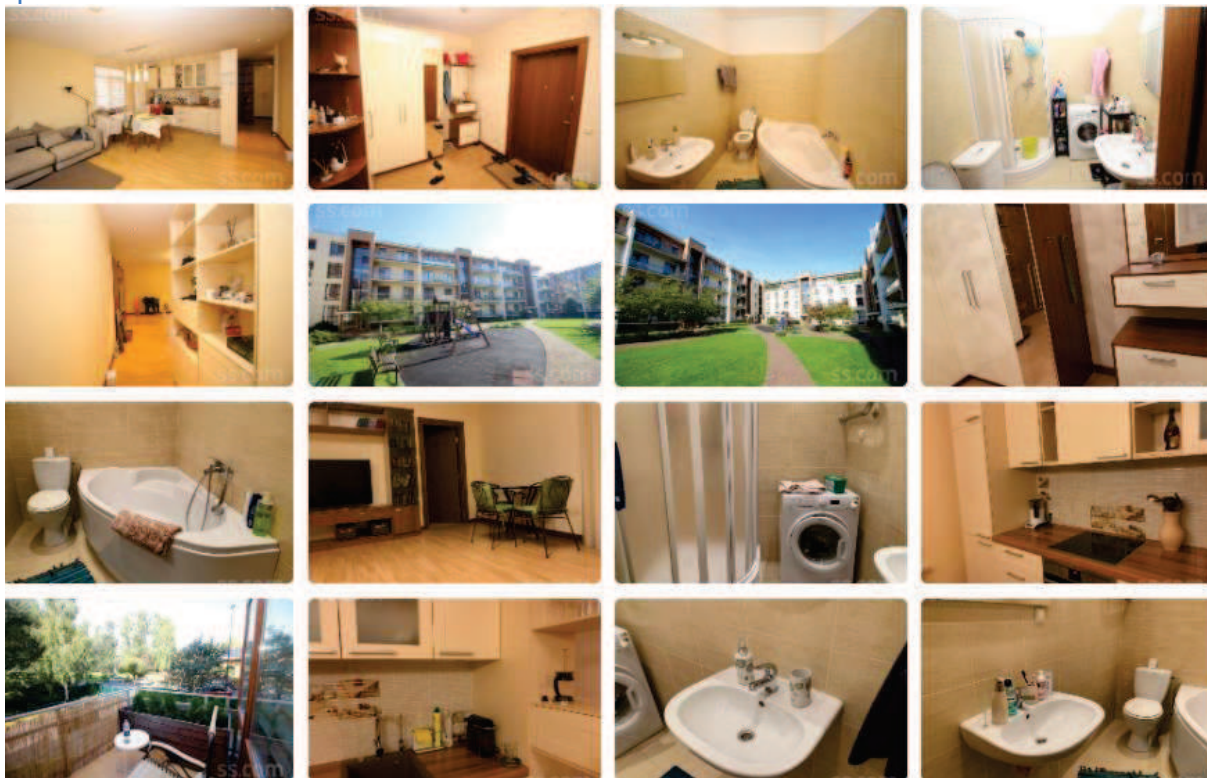
Turaidas iela 110, Jūrmala, Jūrmalas p.

Dzīvoklis | Jaunbūve | Kļeģeļu

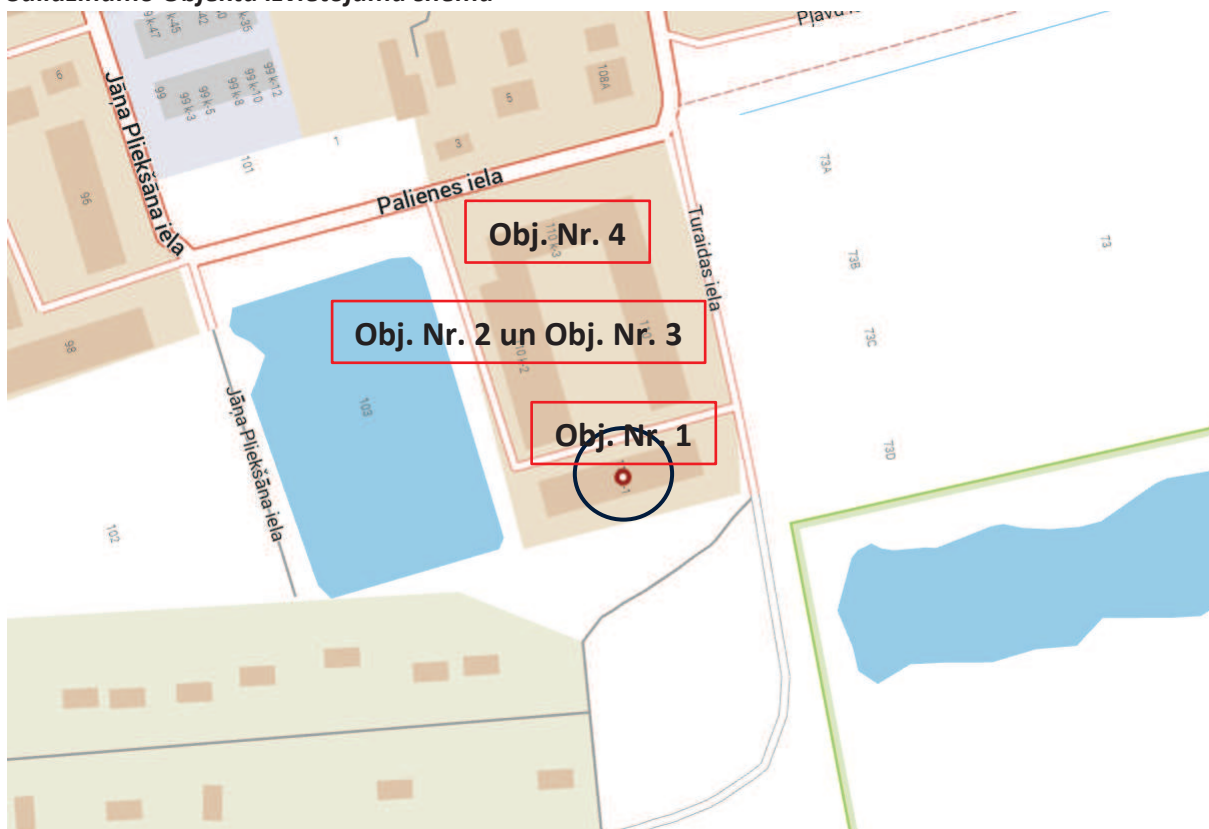
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Lifts	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
23/08/2024	1684656	13009017284	2/4	nav	Lodžija	3	93.0	135 000	1 452

EIROEKSPERTS

Dzīvoklis sastāv no divām guļamistabām un lielas viesistabas, ar plašu lodžiju. Divas vannas istabas, viena ar vannu un otra ar dušu. Paliek iebūvēta virtuve ar tehniku, ledusskapis un iebūvētie skapji. Centrālā apkure, komunālie ziemā ~ 250 eiro/mēn., vasarā ~ 100 eiro/mēn. Dzīvoklis reģistrēts kā atsevišķs dzīvokļa īpašums, zeme pieder īpašumā. Īpašuma nodoklis 100 eiro/gadā. Ēku apsaimnieko SIA RB Nami. Jūs varat novietot savu automašīnu pagalmā bez maksas. Nožogota, labiekārtota teritorija ar bērnu rotaļu laukumu. Blakus atrodas bērnudārzs, autobusu pietura un pārtikas veikals. Pastaigas attālumā atrodas 2 ērtas atpūtas vietas pie Lielupes. Tuvumā makšķerēšana.



Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma



Avots: Balticmaps.eu

Aprēķinu tabula

Sal. objekta Nr.		1	2	3	4				
	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi							
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4				
Salīdzināmā īpašuma adrese	Turaidas iela 110 k-1 - 18, Jūrmala (Majori)	Turaidas iela 110 k-1 - 5, Jūrmala (Majori)	Turaidas iela 110 k-2 - 51, Jūrmala (Majori)	Turaidas iela 110 k-2 - 48, Jūrmala (Majori)	Turaidas iela 110 k-3 - 56, Jūrmala (Majori)				
Kadastra Nr.	13009017234	13009017221	13009017273	13009017270	13009017284				
Darījuma/piedāvājuma laiks		28.04.2025	19.12.2024	19.02.2026	11.11.2024				
Pārdošanas cena, EUR		175 000	155 000	158 000	125 000				
Dzīvokļa platība, m ²	130.80	130.8	106.0	105.6	92.8				
Dzīvokļa ārtelpu platība, m ²	9.7	9.5	21.7	8.9	10.7				
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	121.10	121.3	84.3	96.7	82.1				
Dzīvokļa iekštelpu platības cena, EUR/m ²		1 443	1 839	1 634	1 523				
Istabu skaits	3	3	3	3	3				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	pieņemts kā labs	labs/teicams	labs	labs	labs				
Stāvs/stāvu skaits	1/4	3/4	3/4	1/4	1/4				
Apkure	centralizēta	centralizēta	centralizēta	centralizēta	centralizēta				
Labiekārtojumi iekšējās: tualete, vanna	vannas istaba	vannas istaba	vannas istaba	vannas istaba	vannas istaba				
Ēkas sērija, ekspluatācijas uzsākšanas gads	„jaunais projekts”, 2006/2009	„jaunais projekts”, 2006/2009	„jaunais projekts”, 2006/2009	„jaunais projekts”, 2006/2009	„jaunais projekts”, 2006/2009				
Īpašumtiesības	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums	dzīvokļa īpašums				
Zemes d.d. īpašuma sastāvā ir/nav	ir	ir	ir	ir	ir				
Pārdošanas cena, EUR		175 000	155 000	158 000	125 000				
Darījuma laiks		0%	0	0%	0	2%	2500	2%	2500
Atrašanās vieta:									
Dzīvokļa iekštelpu platības faktors		0%	0	-10%	-15010	-6%	-11240	-10%	-17960
ārtelpas faktors		0%	0	-2%	-3100	0%	0	0%	0
dzīvokļa izvietojums ēkas stāvā		-4%	-7000	-4%	-6200	0%	0	0%	0
Dzīvokļa tips, plānojums		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
istabu skaits		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Dzīvokļu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, EUR		-3%	-5250	0%	0	0%	0	0%	0
logi (alumīnija)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
sanitārtehniskās telpas tehniskais stāvoklis		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
zemes d.d. īpašumā		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Ēkas sērija/projekts		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
ēkas arhitektoniskais veidols		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Labiekārtojumi:									
iebūvējamās mēbeles (virtuves iekārta, skapji)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
lifts		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
apkures tips (centralizēta)		0%	0	0%	0	0%	0	0%	0
Pārrēķina koeficients		-6%	-10 529	-16%	-24 310	-4%	-8 740	-8%	-15 460
Reducētā vērtība, EUR/m ²		1 357		1 550		1 562		1 397	
Salīdzināmo īpašumu svara koeficients		0.30		0.20		0.30		0.20	
Vērtējamā īpašuma iekšējās platības 1 m ² aprēķinātā vērtība, EUR	1 465								
Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	177 409								
Vērtība (noapaļojot), EUR	177 000								

Noteiktā Objekta pārdošana vērtība (noapaļojot) varētu būt: 177 000 EUR.

Slēdziens:

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta piespiedu (izsoles) pārdošanas vērtība 24.04.2026 ir:
177 000 EUR (viens simts septiņdesmit septiņi tūkstoši eiro)**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis
valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Aigars Repulis
Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja asistents
Tālr. Nr. 29416860
B/p

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

Terminu „Piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īsteno 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 iegūstamai 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 vērtību bāze. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.19.1)

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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.

GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkurai citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē 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, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

EIROEKSPERTS

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.