



2024.gada 24.oktobris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jūrmalas pilsētā, Valtera prospektā 47**  
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000150803, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Valtera prospektā 47**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000162907 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 015 0803 un kopējo platību 4835 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Valtera prospektā 47**, 2024.gada 17.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**71 600** (septiņdesmit viens tūkstotlis seši simti) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 015 0803 apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Valtera prospektā 47.																		
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																		
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																		
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 17.oktobris.																		
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošanai izsolē.																		
1.6	Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi. Pamats: 2002.gada 3.maija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.373, 2002.gada 22.maija Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr.410, 2004.gada 29.novembra Jūrmalas pilsētas Domes uziņa Nr.1.1-24/10002 par nekustamu īpašumu. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2005.gada 12.janvārī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000162907.																		
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 015 0803 un kopējo platību 4835 m <sup>2</sup> .																		
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals klāts ar mežaudzi.																		
1.9	Plānotā/aiņautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Saskaņā Jūrmalas funkcionālā zonējuma karti - savrupāju apbūves teritorija (DzS5).																		
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamo māju apbūvei.																		
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	11.10.2024. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.20, Nr.1.1-37/24N04402, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000162907 datorizdruka. VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka. <a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.jurmala.lv">www.jurmala.lv</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.lv">www.ss.lv</a> , <a href="http://www.openstreetmap.org">www.openstreetmap.org</a> , <a href="http://www.geolativija.lv">www.geolativija.lv</a> .																		
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000162907 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: 1.1. Atzīme - Ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus. Pamats: 2002.gada 3.maija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr. 373, 2002.gada 22.maija Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 410. 4835 m <sup>2</sup> ; 1.2. Atzīme - Atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: 2002.gada 3.maija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.373, 2002.gada 22.maija Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 410. 4835 m <sup>2</sup> ; 1.3. Atzīme - Zemes gabals izveidots pašvaldības pastāvīgo funkciju pildīšanai publiska pilsētas skvēra ierīkošanai pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas attīstības plānu (ģenplānu); Zemesgabala lietošanas mērķis ir parku, skvēru un mežaparku teritorija.- 0908. Pamats: 2002.gada 3.maija Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.373, 2002.gada 22.maija pašvaldības lēmums Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr.410, 2004.gada 29.novembra Jūrmalas pilsētas Domes uziņa Nr. 1.1-24/10002 par nekustamu īpašumu; - 4835 m <sup>2</sup> .  VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti : <b>Apgrūtinājumi</b>																		
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Noteikšanas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>03.05.2002</td> <td>061001</td> <td>Ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus</td> <td>0.0000</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>03.05.2002</td> <td>061001</td> <td>Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju</td> <td>0.0000</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	03.05.2002	061001	Ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus	0.0000	ha	2	03.05.2002	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0.0000	ha
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.															
1	03.05.2002	061001	Ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus	0.0000	ha															
2	03.05.2002	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0.0000	ha															
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																		
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																		

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org/#map=15/56.94626/23.69730>





Informācijas avots: [https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document\\_3514](https://geolatvija.lv/geo/tapis?documents=open#document_3514)

### 3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 015 0803



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Valteru mikrorajonā, kvartālā, ko veido Valtera prospekts, Dzērveņu iela, Melleņu iela un jauktu koku meža masīvs.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-					X
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9058 015 0803 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 4835 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 9058 015 0803.

Zemes eksplikācija (VZD dati)	m <sup>2</sup>	%
Mežu platība	4835	100
<b>KOPĀ</b>	<b>4835</b>	<b>100</b>

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Valtera prospekta, kas klāts ar asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir ērta, juridiski nodrošināta.

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu, nav norobežots.

#### 4.2.4 Zemes raksturojums

Inženierkomunikāciju nav, klāts ar mežaudzi.



## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

### 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS5).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido savrupmāju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

### 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) 2024.gada 2.ceturksnī, salīdzinot ar 2023.gada 2.ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri nekorģētajiem datiem salīdzināmajās cenās ir palielinājies par 0,5%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) apkopotie dati. Salīdzinājumam gada pirmajā ceturksnī IKP izaugsme gada griezumā bija lēnāka – 0,1% apmērā.

Pēc straujajiem ražošanas apjomu kāpumiem pērn, būvniecības nozares produkcijas apjoms šī gada otrajā ceturksnī samazinājās par 1,5%, ko noteica zems pieprasījums ēku būvniecībā (kritums par 15,8%).

Preču un pakalpojumu eksporta apjomi samazinājušies par 3,4%, tai skaitā preču eksports samazinājies par 2,4%, bet pakalpojumu eksports samazinājies par 6%.

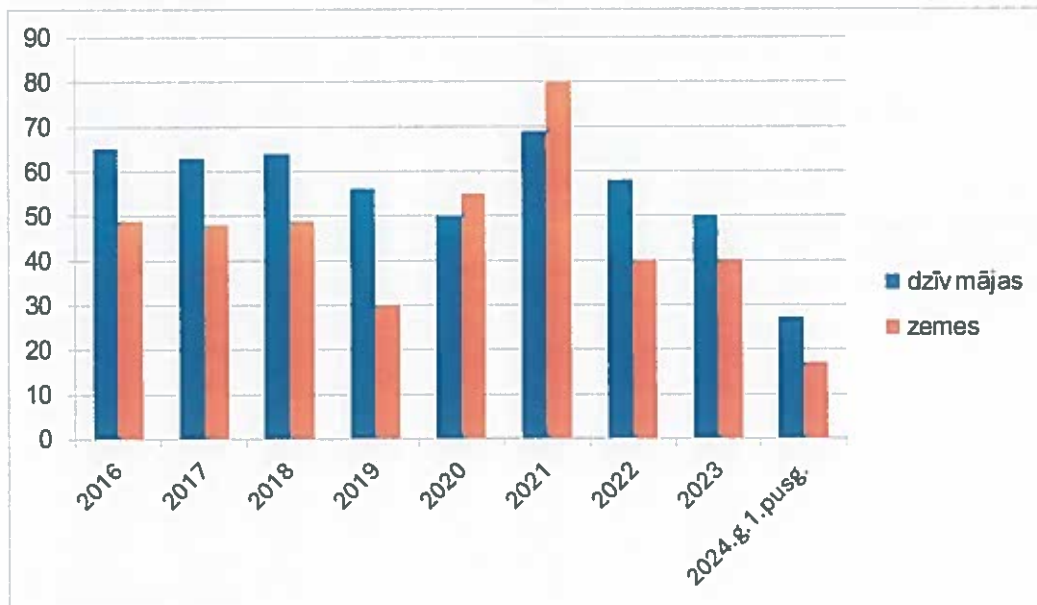
2024.gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni mājokļu cenas eirozonā samazinājās par 0,4%, bet Eiropas Savienībā (ES) pieauga par 1,3%, liecina “Eurostat” dati.

Augusta otrajā pusē sešu mēnešu Euribor likme nokritās zem 3,4%, un īpaši jūtams bija 12 mēnešu likmes kritums, kas bija 3,1%. Tik zema Euribor 12 mēnešu likme bija 2022.gada beigās.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-jemj-saeima>)

Individuālai apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Vaivaru-Mellužu mikrorajonā aiz dzelzceļa līnijas platības 1m<sup>2</sup> pārdošanas cenas svārstās no 20 – 60 EUR/m<sup>2</sup>, Lielupes krasta līnijā 80-130 EUR/m<sup>2</sup>, lielas platības zemes gabalu 1m<sup>2</sup> pārdošanas cenas ir robežās no 10-20 EUR/m<sup>2</sup>.

### Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu dinamika Jūrmalas pilsētas Vaivaru – Mellužu mikrorajonā.



#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētā		X	
2. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums ...		X	
5. Zemes gabala konfigurācija ...	X		
6. Zemes gabala reljefs ...	X		
7. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums ...		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	X		

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētā un Jūrmalas pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

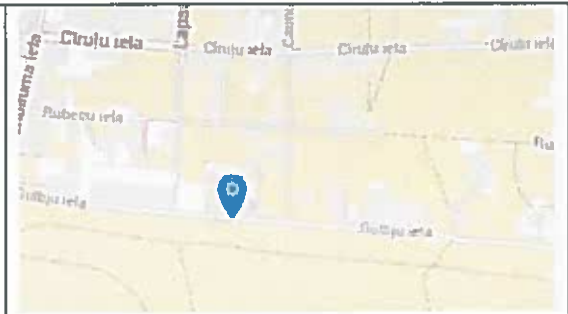
**Objekts Nr.1.** (J-Z-616, ID 1807333) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Cīruļu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 5903 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena bija 76984EUR jeb 13 EUR/m<sup>2</sup>.

*Cīruļu 631*

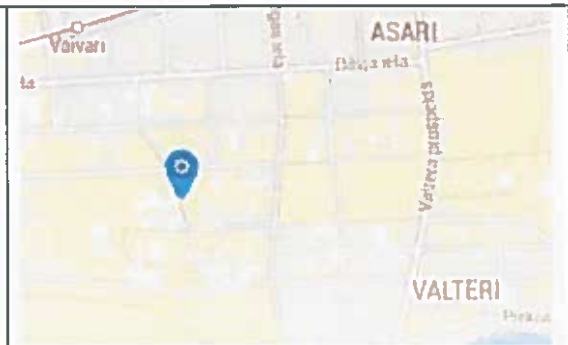


**Objekts Nr.2.** (J-Z-586, ID 1619598) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Gulbju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3711 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 61953EUR jeb 16,7 EUR/m<sup>2</sup>.

*Gulbju 73A*



**Objekts Nr.3.** (J-Z-618, ID 1738981) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Viņķu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3991 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 55000 EUR jeb 14 EUR/m<sup>2</sup>.



### Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	76 984		61 593		55 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada janvāris	1,00	2023.gada aprīlis	1,02	2023.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	76 984		62 825		55 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	5 903		3 711		3 991	

Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	13,04		16,93		13,78	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,02	Sliktākas	1,02	Sliktākas	1,02
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,10	Mazāks	0,88	Mazāks	0,90
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,95	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	13,00		-4,00		-2,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	14,74		16,25		13,51	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					14,8	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>					4 835	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					71 600	

#### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komerčķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

#### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000150803, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Valtera prospektā 47 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000162907, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 17.oktobrī\* ir

71 600 (septiņdesmit viens tūkstošis seši simti) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa