

Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Pielikums nekustamā īpašuma Jūrmalā, Piebalgas ielā 2, 2023. gada 29. septembra novērtējuma atskaitei

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Jūrmalā, Piebalgas ielā 2, īpašuma kad.nr. 1300 008 2105 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2024. gada 20. maijā. Ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 008 0208) ar kopējo platību 9 856 m².

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2023. gada 29. septembrī ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai. Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000797920.

Objekts atkārtoti netika apskatīts. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašuma stāvoklis un citi vērtējamo zemi un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam un publiski pieejamajai informācijai.

Saskaņā ar Jūrmalas domes 2024. gada 24. aprīļa lēmumu Nr.151 “Par nekustamā īpašuma lietošanas mērķa maiņu zemes vienībai Piebalgas ielā 2, Jūrmalā”, Objektam tika mainīts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis uz Komercedarbības objektu apbūve (kods 0801).

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotus tirgus vērtības aprēķinus. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, komercedarbības objektu apbūvei paredzētu zemes gabalu cenas Jūrmalas pilsētas centra rajonā (Dzintari, Majori, Bulduri) pēdējo gadu laikā ir nedaudz mainījušās, zemes gabaliem pieprasītās vietās ir vērojams neliels cenu pieaugums. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir samērā zema, darījumi notiek samērā reti (tirgus vērtības aprēķins pielikumā). Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, apstākli, ka turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. 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.

Veicot Objekta atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. maijā ir:

166 000 EUR (viens simts sešdesmit seši tūkstoši eiro).

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2023. gada 29. septembra vērtēšanas atskaitē un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Piebalgas iela 2, Dzintari, Jūrmala	Kolkas iela 2, Jaunķemeri, Jūrmala (kad.nr. 1300 025 1108)		Cīruļu iela 62, Vaivari, Jūrmala (kad.nr. 1300 021 5909)		Dubulti 3520, Dubulti, Jūrmala (kad.nr. 1300 010 3520)	
Zemes gabala platība, m ²	9856	55661		5903		11485	
Pārdevuma cena, EUR		700 000		76 984		292 950	
Darījuma laiks		08.2022.		01.2024.		03.2023.	
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		12,6		13,0		25,5	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 12,58		EUR 13,04		EUR 25,51	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 12,58		EUR 13,04		EUR 25,51	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 12,58		EUR 13,04		EUR 25,51	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	10%	sliktāks	20%	labāks	-5%
		EUR 13,83		EUR 15,65		EUR 24,23	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	10%	mazāks	-6%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		sliktāk	10%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- pieklūšanas apstākļi		labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāki	-5%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.)		labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- uz zemes gabala esošā mežaudze vai nojauicama apbūve		labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
- apgrūtinājumi, daļa no īpašuma u.c.		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			8%		-1%		-15%
		EUR 14,94		EUR 15,49		EUR 20,60	
Pārrēķinu koeficients		19%		19%		-19%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 2,4		EUR 2,5		-EUR 4,9	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 14,9		EUR 15,5		EUR 20,6	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 831 600		EUR 91 457		EUR 236 557	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 831 600		EUR 91 457		EUR 236 557	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		14,9		15,5		20,6	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4		0,3		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 16,8					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 165 613					