



2024.gada 21.novembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā 71
Nosaukums: Dzintari 0197
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pašuīījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 008 0199, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā 71 (Nosaukums: Dzintari 0197)**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557782 un sastāv no neapbūvēta zemes gabala, kadastra apzīmējums 1300 008 0197, ar kopējo platību 0.7037 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, 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 prasmi 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, Rīgas ielā 71 (Nosaukums: Dzintari 0197)**, 2024.gada 12.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

227 300 (divi simti divdesmit septiņi tūkstoši trīs 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

Arnis 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 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju 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, Rīgas ielā 71 (Nosaukums: Dzintari 0197).																		
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																		
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																		
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 12.novembris.																		
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošana izolē.																		
1.6	Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000056357. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.jūnija uzziņa Nr.1.1-24/3084 par nekustamu īpašumu.																		
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējums 1300 008 0197 un kopējo platību 0.7037 ha.																		
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals, klāts ar mežaudzi.																		
1.9	Plānotā/aiļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar VZD Informatīvo izdrukku no Kadastra informācijas sistēmas – komercdarbības objektu apbūve (kods 0801). Saskaņā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu – Publiskas apbūves teritorija (P65).																		
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots publiskai apbūvei.																		
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	05.11.2024. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.24, Nr.1.1-37/24N-4903, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000557782 datorizdruka. VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolatvija.lv .																		
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557782 II.daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Nr.1.1. Atzīme- īpašnieks aprobežots ar likuma Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās 16.panta pirmajā daļā minētajiem nosacījumiem- piecus gadus nedrīkst atsavināt, iekļāt, nodibināt uz to personālservitūtu vai iznomāt to ar tiesībām būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu. Pamats: Latvijas Republikas likuma Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās 16.panta otrā daļa. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000557782 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.7037 ha. Nr.1.2. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.7037 ha. Nr.1.3. Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 20.jūnija uzziņa Nr.1.1-24/3084 par nekustamu īpašumu, apgrūtinājumu plāns. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: Apgrūtinājumi																		
		<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>23.05.2016</td> <td>7311090290</td> <td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td> <td>0.7037</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>23.05.2016</td> <td>7311010300</td> <td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td> <td>0.7037</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	23.05.2016	7311090290	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.7037	ha	2	23.05.2016	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.7037	ha
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.															
1	23.05.2016	7311090290	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.7037	ha															
2	23.05.2016	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.7037	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: Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org>

Piezīmes:

1. Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu identifikāciju un eksplīkāciju skatīt grafiskās daļas 2. kartē "Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi"
2. Šīs kartes informācija tematiski sadalīta ir pieejama kartēs:
 - Funkcionālais zonējums
 - Apgrūtinājumi un aprobežojumi

Izstrādātāja	V. Uzvārds	Paraksts	Datums	Pasūtītājs	Izdevējais	
Izstrādes vadītājs	E. Stobovs		2023	 JŪRMALAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBA	 SIA "METRUM" Reģ. Nr. 40003188718 Getrīdes iela 4/3, Rīga www.metrums.lv	
Projekta vadītāja	M. Kalvāne		2023			
Kartografs	J. Skudra		2023	Projekts		
				JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI	Mērogs	1:12000
Kartes dati: topogrāfiskā karte M 1:10000 © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2017. - 2018. Kadastra informācijas sistēmas dati © Valsts zemes dienests, 2023 Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēma (LKS-92 TM)				Lapas nosaukums	Lapa	1
				FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS, APGRŪTINĀJUMI UN APROBEŽOJUMI	Lapas	4

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv> ; https://geolatiija.lv/geo/tapis#document_29997

4.4.64. Publiskās apbūves teritorija (P65)

4.4.64.1. Pasaņformācija

1325 Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomeriālu publisku pakalpojumu un objektu izveidi, paredzot apbūves rīcības veidus.

4.4.64.2. Teritorijas pārveides izmantošanas veidi

- 1326 Būvju (B) apbūve (12001) Apbūve, ko veido pārvaldes objekti, darījumu objekti, konferenču centri
- 1327 Tirdzniecības un pakalpojumu objektu apbūve (12002) Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, sabiedriskās ēkām un objektiem, kā arī izveidoti pakalpojumu objekti (DUS)
- 1328 Tūrisma un atpūtas objektu apbūve (12003) Apbūve, ko veido veidu izmēģināšanas objekti
- 1329 Kultūras objektu apbūve (12004) Apbūve, ko veido kultūras objekti
- 1330 Sports ēku un būvju apbūve (12005) Apbūve, ko veido sporta un atpūtas objekti

Atsauce: plāns "Teritorijas pārveides projekts 233", pants 1.1

Lappuse 6 no 27

- 1341 Aizsardzības un drošības objektu apbūve (12006) Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, apsekošanas un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas
- 1342 Izturības un zinātnes objektu apbūve (12007) Apbūve, ko veido izturības pakalpojumu objekti
- 1343 Labiekārta publiskā āra telpa (24001)
- 1344 Veselības aizsardzības objektu apbūve (12008) Apbūve, ko veido veselības aprūpes objekti
- 1345 Sociālās aprūpes objektu apbūve (12009) Apbūve, ko veido sociālo pakalpojumu objekti un to izmēģināšanas
- 1346 Dzīvnieku aprūpes objektu apbūve (12010) Apbūve, ko veido veterinārās palātas, mājdzīvnieku veselības, dzīvnieku pārvērtes, ēkas dzīvnieku izcēšanai

4.4.64.3. Teritorijas papildizmantotāšanas veidi

Nepilnība

4.4.64.4. Apbūves parametri

Nr.	Izmērāmā jaunizveidotājam zemes gabalam (m ² /ha)		Izmērāmā apbūves tilpums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Viršība	Ajums	Viršība	Ajums	max	Min	Ajums
1367	0000		00			11	

4.4.64.5. Citi noteikumi

Nepilnība

Informācijas avots: <https://dokumenti.jurmala.lv/docs/j16/x/TIAN.pdf>

3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 008 0197



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru mikrorajonā, kvartālā, ko veido Rīgas iela, Miera iela un Brīvības prospekts. Līdz Rīgas jūras līča piekrastei ~ 900 m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem (Jomas iela) ir aptuveni 1,2 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Dzintari" ir aptuveni 600 m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
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 labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0.7037 ha un kadastra apzīmējumu 1300 008 0197.

Zemes eksplīkācija (VZD dati)	Ha
Mežu platība	0.7000
Pārējās platības	0.0037
KOPĀ	0.7037

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

Piebraukšana zemes gabalam no Rīgas ielas (Brīvības prospekta) puses, kas klātas ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma Rīgas ielā (Brīvības prospektā) ir intensīva, gājēju kustība nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskai 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 kompetēti, 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, ieņēmuma 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 nevienu 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 Publiskas apbūves teritorijā (P65).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido Dabas un apstādījumu teritorijas (DA3), Savrupmāju apbūves zemes (DzS), zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir publiskai 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 nekoriģētajiem 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-parkreditēšanu-nejus-jamaksa-lemj-saeima>)

Publiskai apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Majoru – Dzintaru mikrorajonā aiz dzelzceļa līnijas platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 20 – 60 EUR/m², Lielupes krasta līnijā 80-130 EUR/m², lielas platības zemes gabalu 1m² pārdošanas cenas ir robežās no 15-35 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā	X		
2. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajona 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. Atbilstības 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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

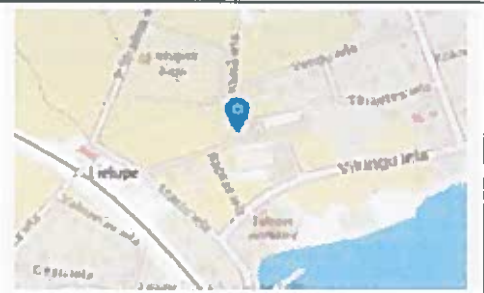
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un aprūtinājumus (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 koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

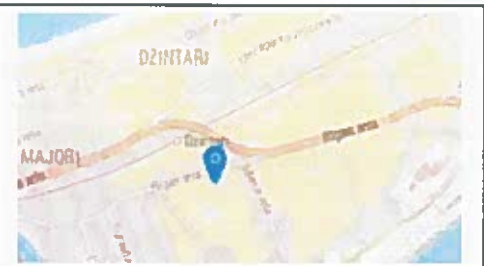
Objekts Nr.1. (J-Z-644, ID 1620068) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3616 m², klāts ar mežaudzi. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 125 500 EUR jeb 34,7EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-643, ID 1538119) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Mazā Slokas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3525m², daļēji klāts ar mežaudzi. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2022.gada decembrī, pārdošanas cena bija 146 000 EUR jeb 41,4 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-633, ID 1911006) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2788 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 160 000 EUR jeb 57,4 EUR/m².



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	125 500		146 000		160 000	
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 ...	2023.gada aprīlis	1,04	2022.gada decembris	1,05	2024.gada janvāris	1,00
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	130 520		153 300		160 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	3 616		3 525		2 788	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	36,10		43,49		57,39	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Labāks	0,95	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,95	Sliktāks	1,02	Labāks	0,95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,05	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,83	Mazāks	0,83	Mazāks	0,80
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1,05	Labāka	0,98	Labāka	0,95
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Labāka	0,97	Labāka	0,90
Kopējais korekcijas koeficients, %	-17,00		-25,00		-40,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	29,96		32,62		34,43	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	32,3					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	7 037					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	227 300					

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 komercķīlas 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 pārlicību:

- 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 1300 008 0199, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā 71 (Nosaukums: Dzintari 0197) un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000557782, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 12.novembrī* ir

227 300 (divi simti divdesmit septiņi tūkstoši trīs simti) euro.

* - 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 iespējamem 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

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

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa