

Nekustamo īpašumu domājamo daļu –
**zemes gabala 72/100 domājamo
daļu un apbūves 10/24
domājamo daļu Jūrmalā,
Nometņu ielā
15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Jūrmalas valstspilsētas administrācija

Novērtējuma datums: 2023. gada 13. janvāris

Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamo īpašumu domājamo daļu – zemes gabala 72/100 domājamo daļu un apbūves 10/24 domājamo daļu Jūrmalā, Nometņu ielā 15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši zemes gabala 72/100 domājamo daļu un apbūves 10/24 domājamo daļu Jūrmalā, Nometņu ielā 15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 020 0144 zemei 1300 520 1809 ēkām	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījumi:	100000639959 zemei 909 A ēkām
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 020 0131		
Ēku kadastra apzīmējumi:	1300 020 1801 001-003		
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 909 A, noteikta nekustamā īpašuma lietošanas kārtība VIKTORAM LISOVSKIM. Vērtētājiem nekustamā īpašuma lietošanas kārtības līgums netika iesniegts. Saskaņā ar darba uzdevumu, Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības lietošanā ir ēkas ar kad.apz. 1300 020 1801 001-003.		

Īpašnieks:

Īpašnieks:	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība
------------	------------------------------------

Zemes daļas raksturojums:

Dom. daļu platība, m ² :	1 440	Zemesgabala forma:	Paralelograms.
Komunikācijas u.c.:	Pieejama centralizēta elektrolīnija, ūdensvads, kanalizācija.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Siltuma mezgls 001	1975.	1	139,1	Slikts.
Bārs/kafejnīca 002	1995.	1	112,6	Slikts.
Tualete 003	1988.	1	22,7	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas gar ielām, pazemes un virszemes komunikācijām; - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.
-----------------------------------	---

Īpašumu daļu apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	13.01.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu daļas apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta daļēja Objekta apskate.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 13. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2023. gada 13. janvārī ir
48 211 EUR (četrdesmit astoņi tūkstoši divi simti vienpadsmit eiro), tai skaitā:

Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 14 463
Apbūves daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 33 748
Zemes gabala daļas 1 m ² nosacītā tirgus vērtība	EUR 10,04
Siltuma mezgla tirgus vērtība	EUR 17 108
Bāra/kafejnīcas tirgus vērtība	EUR 13 848
Tualetes tirgus vērtība	EUR 2 792

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

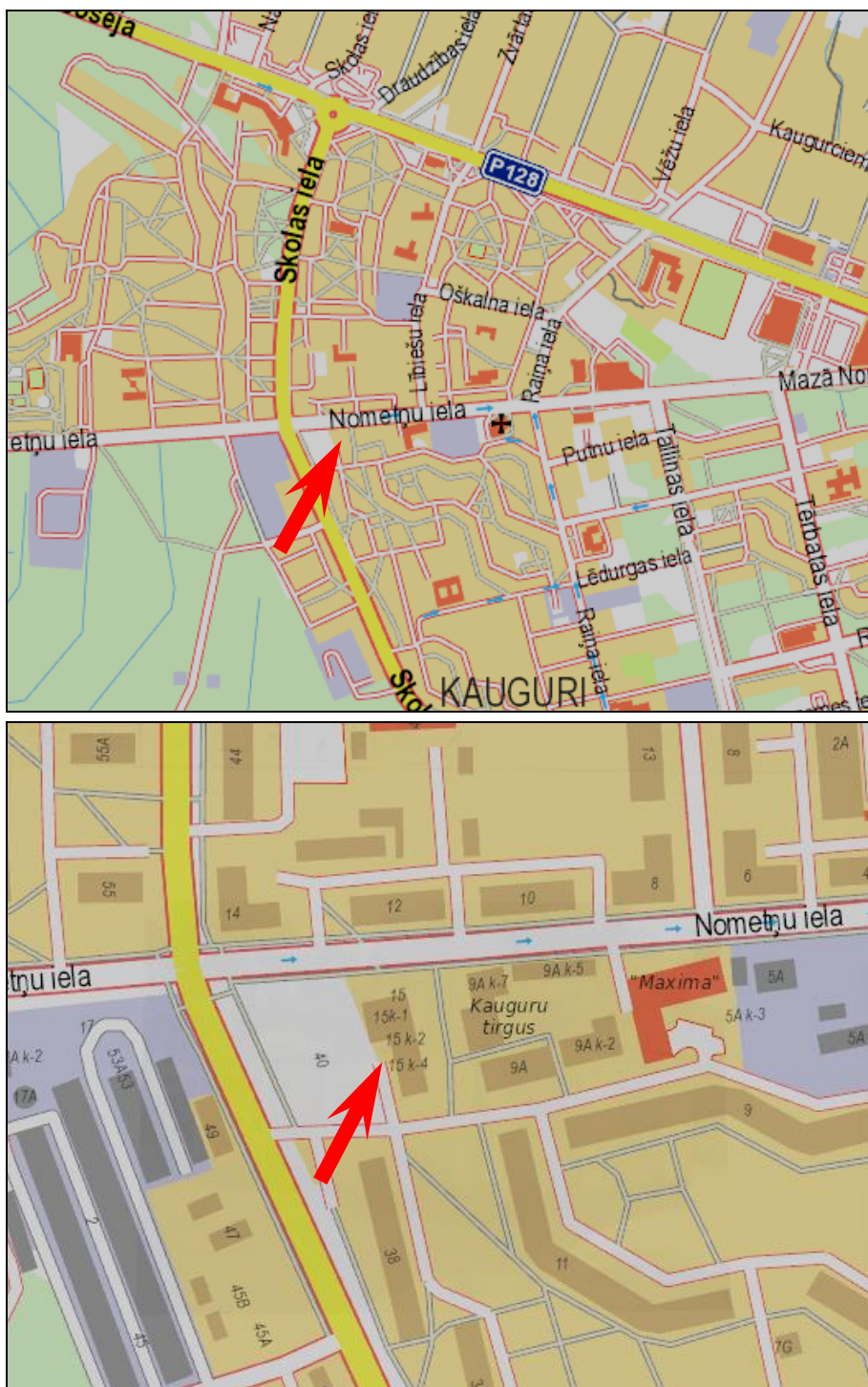
1. ĪPAŠUMU DAĻU RAKSTUROJUMS.....	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS.....	7
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMU DAĻU VĒRTĒJUMS.....	11
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	11
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	13
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	13
3.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

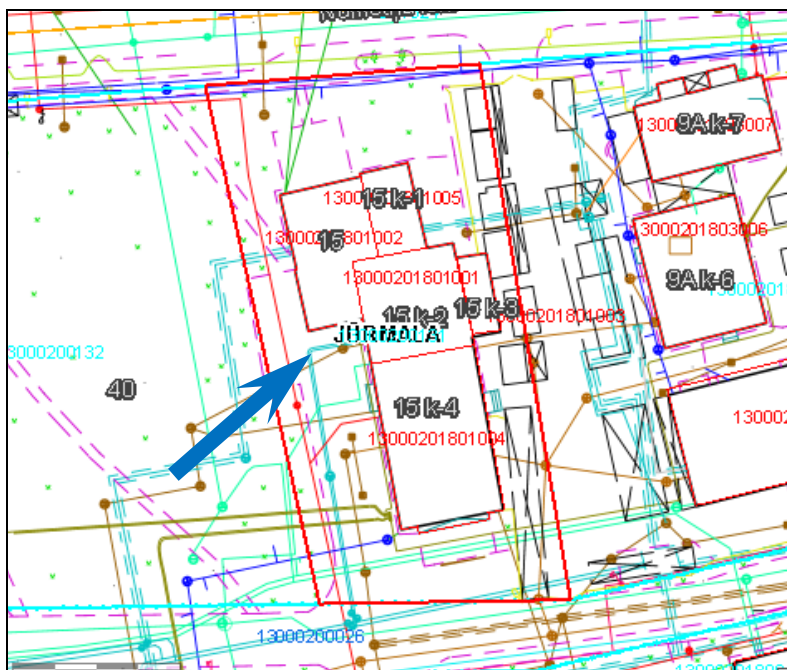
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodalījumu izdrukas	- 5 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas	- 12 lapas;
3. pielikums	Būvju tehnisko inventarizācijas lietu kopijas	- 11 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 5 lapas;
5. pielikums	Izziņu kopijas	- 4 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMU DAĻU RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašumu daļas izvietotas Jūrmalas pilsētas Kauguros, Nometņu ielas malā, pie Kauguru tirgus, kvartālā ko veido Nometņu, Skolas, Lēdurgas un Raiņa ielas. Attālums līdz Jūrmalas pilsētas centram ir aptuveni 12 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu ēkas, sabiedriska rakstura apbūve, tirgus, garāžas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie vērtējamā Objekta izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Pa Nometņu ielu ir augstas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Jūrmalā kopumā ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – maršrutu autobusi un dzelzceļa līnija, kuru pieturvietas atrodas aptuveni 100 m attālumā. Kursē arī mikroautobusi. Kauguros ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta izvietoti vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, pasta nodaļa, bērnudārzs, sporta, rekreācijas un citi sociālās infrastruktūras objekti. Īpašumu atrašanās vieta kopumā ir vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA DAĻAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabala domājamās daļas:

dom. daļu platība:	1 440 m ² ;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums	asfaltēti un bruģēti laukumi;
nožogojums:	daļēji metāla žogs, daļēji esošo ēku apbūve;
apbūve:	siltuma mezgls, bārs/kafejnīca, tualete (kad.apz. 1300 020 1801 001-003);
inženierkomunikācijas:	pieejams centralizēts pieslēgums elektroapgādei, ūdensvadam un kanalizācijai.

Pieklūšana zemes gabala daļai no asfalta seguma Nometņu ielas. Zemes gabals no Z robežojas ar Nometņu ielu, no D ar iekškvartāla ielu, no pārējām pusēm ar citiem apbūves zemes gabaliem.

Uz zemes gabala daļas atrodas siltuma mezgls, bārs/kafejnīca, tualete (kad.apz. 1300 020 1801 001-003). Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija ir daļēji sakopta.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst siltuma mezgls, bārs/kafejnīca, tualete (kad.apz. 1300 020 1801 001-003). Vērtētāju rīcībā ir būvju tehnisko inventarizācijas lietu kopijas un kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie celtnu fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Nosaukums:	Siltuma mezgls 001.	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	139,1	m ²
Apbūves laukums:	163,5	m ²
Būvtilpums:	711,0	m ³
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	slikts
Ailes:	stikla vērtnes koka rāmjos, koka vai metāla durvis	slikts
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centrālā	
Ūdensapgāde:	centrālā	
Kanalizācija:	centrālā	
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas iekšējā apdare ir pilnībā nolietojusies, nepieciešams veikt remontdarbus.		

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi (mitruma bojājumi, aiļu bojājumi), tādēļ var secināt, ka tā kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums:	Bārs/kafejnīca 002.	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	112,6	m ²
Apbūves laukums:	195,5	m ²
Būvtilpums:	393,0	m ³
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	koka	slikts
Ailes:	stikla vērtnes koka rāmjos, koka vai metāla durvis	slikts
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	slikts

<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>	
Elektroapgāde:	centrālā
Ūdensapgāde:	centrālā
Kanalizācija:	centrālā
<i>Telpu apdare</i>	
Ēkas iekšējā apdare ir pilnībā nolietojusies, nepieciešams veikt remontdarbus.	

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi (mitruma bojājumi, aiļu bojājumi), tādēļ var secināt, ka tā kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums:	Tualete 003.	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	22,7	m ²
Apbūves laukums:	34,1	m ²
Būvtilpums:	96,0	m ³
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	slikts
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli	slikts
Ailes:	stikla vārtnes koka rāmjos, koka vai metāla durvis	slikts
Jumts:	azbestcementsa loksnes	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centrālā	
Ūdensapgāde:	centrālā	
Kanalizācija:	centrālā	
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas iekšējā apdare ir pilnībā nolietojusies, nepieciešams veikt remontdarbus.		

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi (mitruma bojājumi, aiļu bojājumi), tādēļ var secināt, ka tā kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





2. ĪPAŠUMU DAĻU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašumu daļu iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu daļu tirgus vērtība.

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespēšanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu daļām un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir komerciālas vai publiskas nozīmes ēkas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamo īpašumu daļas tiek izmantotas atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu daļu tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu daļu tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētā.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē "Covid-19" pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 50 000 EUR (mazas palīgēkas sliktā tehniskā stāvoklī, ar vai bez zemes īpašuma sastāvā) līdz ~ 180 000 EUR (komerciālas nozīmes ēkas labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī) jeb no 150 līdz 400 EUR/m².

Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Tomēr īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu. Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Jūrmalas pilsētas Kauguros, pie tirgus laukuma;
- pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas;
- īpašumu daļas atrodas pie asfaltētas ielas.

Negatīvie:

- ēkas kopumā sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai;
- vērtējamais Objekts ir īpašumu domājamās daļas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu daļām nav nodrošināts galvojums;
- nekustamo īpašumu daļas nav apgrūtinātas ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamo īpašumu daļas nav apgrūtinātas ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamo īpašumu daļās nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un celtnu platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu daļu tirgus vērtību;
- īpašumu daļas turpmāk tiks apsaimniekotas saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un celtnes remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, apbūves kopējo vērtības zudumu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

Lai noteiktu iespējamās pārdošanas cenas, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar ēkām un šādu īpašumu piedāvājumu vērtējamā Objekta apkārtnē. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Tukuma iela 30, Ķemeri, Jūrmala*. Zemes gabala platība 2 459 m². Ēkas kopējā platība 557,2 m². Mūra ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 09.2022. par 110 670 EUR.
2. īpašums *Dzirnavu iela 5A, Sloka, Jūrmala*. Zemes gabala platība 4 964 m². Ēkas kopējā platība 1 041,1 m². Mūra ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 03.2021. par 186 961 EUR.

*Salīdzināmo objektu fotoattēli**



3. Īpašuma daļa Jelgavas iela 5, Bulduri, Jūrmala. Zemes gabala daļas platība 465 m². Ēkas kopējā platība 159,0 m². Mūra ēka sliktā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 11.2020. par 56 047 EUR.



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

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

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Nometņu iela 15, Kauguri, Jūrmala	Tukuma iela 30, Ķemeri, Jūrmala	Dzirnavu iela 5A, Sloka, Jūrmala	Jelgavas iela 5, Bulduri, Jūrmala
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	110 670	186 961	56 047
Darījuma laiks		09.2022.	03.2021.	11.2020.
Zemes gabala daļas platība, m ²	1 440	2 459	4 964	465
Iekštelpu platība, m²	274.4	516.2	1 041.1	159.0
Ārtelpu platība, m²	0.0	41.0	0.0	0.0
Ēkas tehniskais stāvoklis	slikti	daļēji apmierinošs	daļēji labs	slikti
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	214	180	352
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 214		EUR 180	EUR 352
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 214		EUR 180	EUR 352
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 214		EUR 180	EUR 352
4. Īpašuma novietojums Jūrmalā	sliktāks	10%	sliktāks	5%
	EUR 236		EUR 189	EUR 317
5. Iekštelpu platība	lielāka	10%	lielāka	20%
	EUR 259		EUR 226	EUR 301
6. Zemes platība	lielāka	-10%	lielāka	-20%
	EUR 233		EUR 181	EUR 332
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 233		EUR 181	EUR 332
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-10%	labāks	-20%
	EUR 210		EUR 145	EUR 332
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
	EUR 210		EUR 138	EUR 332
10. Aprūtinājumi, domājamās daļas u.c.	labāk	-3%	labāk	-3%
	EUR 204		EUR 133	EUR 332
11. Ēkas uzlabojumi:				
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- arhitektoniskais veidols	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (ārtelpu platība, pagraba telpas u.c.)	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-7%		0%
	EUR 190		EUR 133	EUR 332
Pārrēķinu koeficients	-12%		-26%	-6%
Pārrēķinu korekcija	-EUR 25		-EUR 46	-EUR 21
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 97 849		EUR 138 930	EUR 52 712
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 97 849		EUR 138 930	EUR 52 712
Koriģētā 1 m² cena	EUR 190		EUR 133	EUR 332

Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.4	0.5	0.1
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 176		
Objekta kopējā tirgus vērtība	EUR 48 211		
Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 14 463		
Zemes gabala daļas 1 m ² nosacītā tirgus vērtība	EUR 10.04		
Siltuma mezgla tirgus vērtība	EUR 17 108		
Bāra/kafejnīcas tirgus vērtība	EUR 13 848		
Tualetes tirgus vērtība	EUR 2 792		

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā Objekta sagaidāmā tirgus vērtība ir EUR 48 211.

3.6. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašumu daļu novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 30%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves daļas) nosacītās tirgus vērtība		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala daļu nosacītā tirgus vērtība	30.0%	14 463
Apbūves daļu nosacītā tirgus vērtība	70.0%	33 748
Kopā	100%	48 211

Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 14 463
Zemes gabala daļas 1 m ² nosacītā tirgus vērtība	EUR 10,04
Siltuma mezgla tirgus vērtība	EUR 17 108
Bāra/kafejnīcas tirgus vērtība	EUR 13 848
Tualetes tirgus vērtība	EUR 2 792

4. SLĒDZIENS

Veicot zemes gabala 72/100 domājamo daļu un apbūves 10/24 domājamo daļu Jūrmalā, Nometņu ielā 15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 13. janvārī ir
48 211 EUR (četrdesmit astoņi tūkstoši divi simti vienpadsmit eiro), tai skaitā:

Zemes gabala daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 14 463
Apbūves daļas nosacītā tirgus vērtība	EUR 33 748
Zemes gabala daļas 1 m ² nosacītā tirgus vērtība	EUR 10,04
Siltuma mezgla tirgus vērtība	EUR 17 108
Bāra/kafejnīcas tirgus vērtība	EUR 13 848
Tualetes tirgus vērtība	EUR 2 792

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu daļām un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamo īpašumu daļu apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)