

## Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā, 2024. gada 25. aprīlī

### **Pielikums nekustamo īpašumu domājamo daļu Jūrmalā, Nometņu ielā 15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4, 2023. gada 13. janvāra novērtējuma atskaitei**

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamo īpašumu domājamo daļu – zemes gabala 72/100 domājamo daļu un apbūves 10/24 domājamo daļu, kas atrodas Jūrmalā, Nometņu ielā 15, 15 k-1, 15 k-2, 15 k-3 un 15 k-4, īpašumu kad.nr. 1300 020 0144 un 1300 520 1809 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību to pārvērtēšanas brīdī – 2024. gada 25. aprīlī. Ar vērtējamo Objektu tiek saprastas nekustamo īpašumu domājamās daļas – zemes gabala dom. daļa (kad.apz. 1300 020 0131) ar platību 1 440 m<sup>2</sup> un uz tā esošā apbūve – siltuma mezgls (kad.apz. 1300 020 1801 001) ar kopējo platību 139,1 m<sup>2</sup>, bārs/kafejnīca (kad.apz. 1300 020 1801 002) ar kopējo platību 112,6 m<sup>2</sup>, tualete (kad.apz. 1300 020 1801 003) ar kopējo platību 22,7 m<sup>2</sup>, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumos un ar tiem nesaraunami saistīti.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2023. gada 13. janvārī ir veikuši nekustamo īpašumu daļu apskati un ir sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošajām zemesgrāmatu nodalījumu izdrukām, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai. Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos nr. 100000639959 un 909 A.

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

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašumu daļu tirgus vērtības aprēķinus. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, “padomju laikos” celtu sliktā vai daļēji apmierinošā stāvoklī esošu publisku un komerciālas nozīmes ēku cenas Jūrmalas pilsētas Kauguros pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir zema, darījumi notiek samērā reti. 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.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 30 000 EUR (nelielas ēkas) līdz ~ 80 000 EUR (vidējas platības ēkas) jeb no 120 – 350 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējā gada laikā Objekta tuvākajā apkārtnē nav noticis neviens līdzīgs darījums ar šādiem nekustamajiem īpašumiem. Līdzīgu īpašumu cenām pēdējo gadu laikā ir neliela tendence stagnēt vai nedaudz samazināties, ņemot vērā augstās hipotekāro kredītu procentu likmes.

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2024. gada 25. aprīlī 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 <sup>2</sup> 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 tirgus vērtības ir piemērojamas 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 13. janvāra vērtēšanas atskaitē un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

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**