



2024.gada 02.decembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Melnezera ielā 10
tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 024 0046, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Melnezera ielā 10**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000616743 un sastāv no neapbūvēta zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 024 0133, ar kopējo platību 1837 m² (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, Melnezera ielā 10**, 2024.gada 27.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

8 600 (astoņi tūkstoši 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

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 Atršanās 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

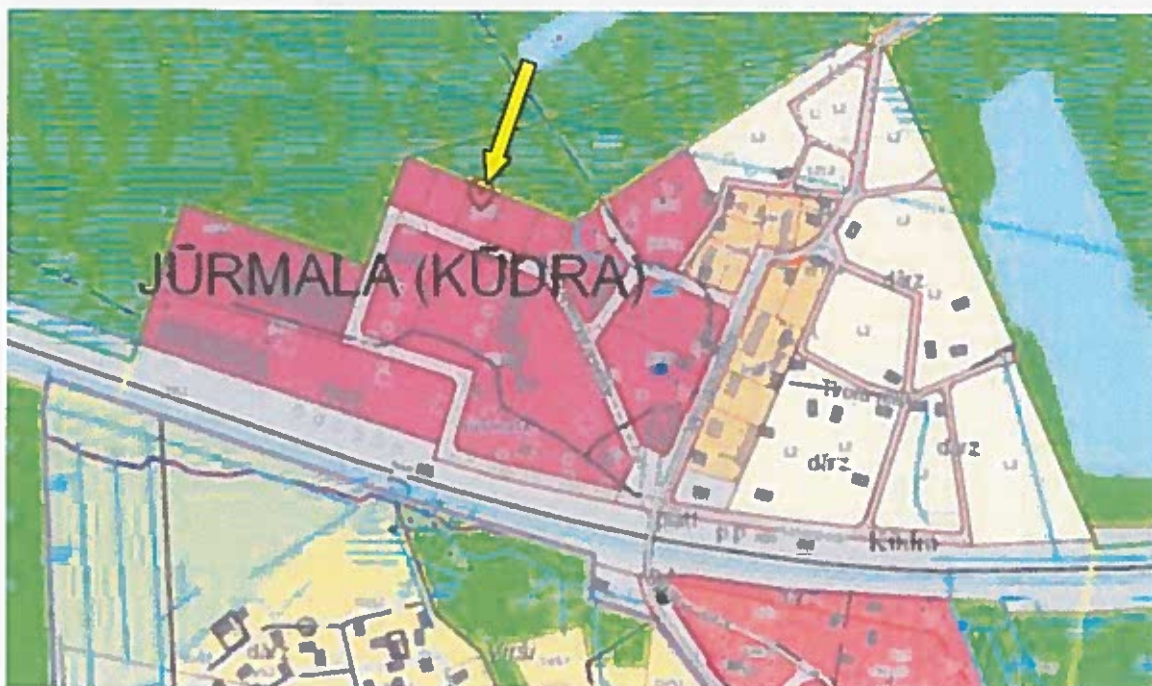
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Melnezera ielā 10.																														
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																														
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																														
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 27.novembris.																														
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošana izsolē.																														
1.6 Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 40900036698. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2021.gada 26.jūlija uzziņa Nr.1.1-27/21N-4379.																														
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 024 0133 ar kopējo platību 1837m².																														
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals, klāts ar krūmājiem.																														
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas – individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601). Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024.gada 25.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC44), kā arī īpaši aizsargājamā dabas teritorijā “Kemeru nacionālais parks”.																														
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots dzīvojamo māju apbūvei.																														
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	21.11.2024. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.27, Nr.1.1-37/24N-5132, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000616743 datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. Pilsētplānošanas pārvaldes 15.11.2004. izziņa Nr.14-2/60. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdrukā. www.zemesgramata.lv, www.kadastrs.lv, www.jurmala.lv, www.cenubanka.lv, www.ss.lv, www.openstreetmap.org., www.geolativija.lv.																														
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <table><tr><th colspan="6">Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Noteikšanas datums</th><th>Tipa</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>1</td><td>17.06.2021</td><td>731100000</td><td>rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija</td><td>0,1837</td><td>ha</td></tr><tr><td>2</td><td>17.06.2021</td><td>731100010</td><td>vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem</td><td>0,1837</td><td>ha</td></tr></table> Zemes vienības apgrūtinājumu plānā norādīts: <table><tr><td colspan="2">Apgrūtinājuma apraksts</td></tr><tr><td>1</td><td>731100000 - rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija - 0,1837 ha</td></tr><tr><td>2</td><td>731100010 - vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem - 0,1837 ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Noteikšanas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērv.	1	17.06.2021	731100000	rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija	0,1837	ha	2	17.06.2021	731100010	vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem	0,1837	ha	Apgrūtinājuma apraksts		1	731100000 - rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija - 0,1837 ha	2	731100010 - vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem - 0,1837 ha
Apgrūtinājumi																															
Nr.	Noteikšanas datums	Tipa	Apraksts	Platība	Mērv.																										
1	17.06.2021	731100000	rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija	0,1837	ha																										
2	17.06.2021	731100010	vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem	0,1837	ha																										
Apgrūtinājuma apraksts																															
1	731100000 - rekonstruējamā noteiktās zemes teritorija - 0,1837 ha																														
2	731100010 - vidus un dabas resursu aizsardzības aizsargjamā teritorija ap purvi ar platību no 10 līdz 100 hektāriem - 0,1837 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>

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS



**Prerequisites:**

2. Šīs kartes informācija tematiski sadalīta 11 pieejamā kartēs:
- Funkcionālais zonējums
 - Apgūrinājumi un aprobežojumi

Izstrādāja	V. Uzvarāns	Paraksts	Datums	 JŪRMALAS VALSTSPILĒTAS PAŠVALDĪBA	1:12000
Izstrādes vadītājs	E. Stobors		2023		
Projekta vadītāja	M. Kažāne		2023		
Kartogrāfs	J. Skudra		2023		
				Projekta	
				JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI	
Kartes dati: topogrāfiskā karte M 1:10000 © Latvijas Ģeotekniskās informācijas aģentūra, 2017. - 2018. Kadastra informācijas sistēmas dati © Valsts zemes dienests, 2023. Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēma (UGS-92 TM)				Lapas numurs	
				FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS, APGRŪBĪJUMI UN APPROBEŽOJUMI	
				Mērogs	1:12000
				Lapa	1
				Lapas	4

Informācijas avots: <https://www.jumala.lv> ; https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_29997

4.5.44. Jauktas centra apbūves teritorija (JC44)

4.5.44.1. Pasaulesformācija

1967 Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionāli zona, ko veido teritorija, kurā vēsturiski ir izveidojusies plaša jauktu izmantošanu apbūve vai, kas kopā ar pilnīgu, daļēju vai apļaušveida centru, kā arī apbūves teritorijā, ko pārstāvēja pilnīga vai daļēja centrālā daļa.

4.5.44.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1968 Rindu mājās apbūve (11003)

1969 Daudzstāvu mājās apbūve (11005)

1970 Būvju ēku apbūve (12001) Apbūve, ko veido dažādu objektu un pārvietojumu objekti.

1971 Labklājības pilsētā apbūve (14001).

1972 Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007) Apbūve, ko veido izglītības iestāžu, zinātnes un pētniecības iestāžu.

1973 Dzīvokļu aprīkošanas iestāžu apbūve (12010) Apbūve, ko veido dzīvokļu aprīkošanas objekti.

Jauktas centra teritorijas (JC44) galvenie veidi

L29-304 (29-30)

1974 Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007) Apbūve, ko veido izglītības objekti, pētniecības objekti, izpētniecības objekti, izpētniecības objekti.

1975 Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12008) Apbūve, ko veido sociālās aprūpes objekti ar vai bez izmantošanas.

1976 Sporta ēku un būvju apbūve (12009) Apbūve, ko veido sporta un apbūves objekti.

1977 Tirdzniecības un apkalpošanas iestāžu apbūve (12011) Apbūve, ko veido tirdzniecības, viesu izmantošanas objekti, tirdzniecības.

4.5.44.3. Teritorijas papildināšanas veidi

1978 Vieglo tirdzniecības iestāžu apbūve (12011) Ar vieglās tirdzniecības iestāžu iestāžu iestāžu.

1979 Transporta apkalpošanas infrastruktūra (14002) Ar transporta apkalpošanas infrastruktūras iestāžu iestāžu.

4.5.44.4. Apbūves parametri

Nr.	Izveidoti jaunbūvniecībā zīmēt pabeigta plūme (m ² /ha)		Maksimālā apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atbilst	Vērtība	Atbilst	Atbilst	Atbilst	Atbilst
1000	1000		10			20	

4.5.44.5. Citi noteikumi

Nepieciešama

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

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 024 0133



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, mikrorajonā Kūdra, kvartālā, ko veido Melnezera un Kaņieru ielas.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem (Jomas iela) ir aptuveni 18 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Ventspils šosejas (A10). Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Kūdra" ir aptuveni 400 m.

	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 sliktu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1837 m² un kadastra apzīmējumu 1300 024 0133.

Zemes eksplikācija (VZD dati)	Ha
Krūmāju platība	0.1837
KOPĀ	0.1837

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Melnezera ielu, kas vietām klāta ar asfaltbetonu ceļu segumu, bet vietām seguma nav un izveidojies dabīgais apaugums. Autotransporta kustība pa Melnezera ielu ir apgrūtināta. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu šobrīd nav iespējama.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar purvainu augsni. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots individuālo dzīvojamo māju apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu, nav norobežots.

4.2.4 Zemes raksturojums

Inženierkomunikāciju nav, klāts ar krūmājiem, uz zemes gabala atrodas būvgruži.

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 piespiedības.”

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 atzīmēti 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 Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024.gada 25.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC44)**, kā arī īpaši aizsargājamā dabas teritorijā “**Kēmeru nacionālais parks**”.

Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto Pilsētplānošanas pārvaldes 15.11.2004. izziņu Nr.14-2/60 :

Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

Rīndu māju apbūve (11005).

Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006) – ja tiek nodrošināta minimālā platība daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas izvietošanai.

Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmītināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra, kempingi, ietverot laukumus atpūtas transportlīdzekļiem un apdzīvojamām autopiekabēm.

Sporta būvju apbūve (12005).

Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

Vieglās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve un to darbības nodrošināšanai nepieciešamās noliktavas.

Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

Atļautie apbūves parametri:

Zemes vienības maksimālais apbūves blīvums – 50%;

Zemes vienības maksimālā apbūves intensitāte – līdz 250%;

Zemes vienības minimālā brīvā zaļā teritorija – 20%;

Maksimālais apbūves augstums un stāvu skaits līdz 20 m, 5 stāvi.

Nosakot prasības teritorijas izmantošanai un apbūves parametrus zemes vienībās, kur plānota par 3,5 stāviem (trīs stāvi un jumta stāvs vai jumta izbūve) augstākas ēkas būvniecība (jaunbūve), izstrādā detālplānojumu.

Apbūves noteikumu 4.5.43.4.apakšpunkts "Apbūves parametri" nosaka, ka jaunizveidojamo zemesgabalu minimālā platība šajā teritorijā ir 3000 m².

Minimālā platība zemes vienībā vienas ēkas vai tās raksturīgās daļas izvietojumam, ietverot arī platības, ko aizņem palīgēkas, ir šāda:

- vienai rindu mājas sekcijai – 600 m²;
- vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, kuras augstums nepārsniedz 3,5 stāvus – 2200 m²;
- vienai daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, kuras augstums ir lielāks par 3,5 stāviem – 3000 m²;
- nedzīvojamai ēkai atbilstoši apbūves parametriem, bet ne mazāk kā – 600 m², izņemot inženiertīklu būves;
- viesu izmitināšanas objektam, kura augstums ir lielāks par 2,5 stāviem – 2200 m².

Zemes vienības apgrūtinājumi, noteikti saskaņā ar Aizsargjoslu likumu:

- zemes vienība atrodas īpaši aizsargājamas dabas teritorijas neitralajā zonā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido Dabas un apstādījumu teritorijas (DA) un Jaukta centra apbūves teritorija (JC44), zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo māju 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

"Būvniecības aktivitāte šogad būs vājāka, nekā gaidīts, negatīvāku izaugsmes redzējumu turpmākajos gados nosaka vājāka publisko un ES finansēto projektu īstenošana. Nozares izaugsme šogad bijusi zemāka, nekā gaidīts, tomēr aktivitāte dažādos būvniecības segmentos bijusi visai atšķirīga. Pieprasījuma kritums galvenokārt radījis negatīvu ietekmi uz būvdarbu apjomu mājokļu un nedzīvojamo ēku būvniecībā. Kaut arī būvmateriālu izmaksas ir stabilizējušās un neturpina palielināties, būvniecības izmaksas saglabājas augstas un bremzē jauno pasūtījumu apjomus. Neraugoties uz būvuzņēmēju noskaņojuma pasliktināšanos, inženierbūvniecības un specializēto būvdarbu segmentā situācija saglabājas optimistiskāka. Šajos būvniecības segmentos būvdarbu apjoms nav būtiski mazinājies, un straujš aktivitātes kritums nav gaidāms. Savukārt ēku būvniecībā uzņēmēji paredz turpmāku pasūtījumu sarukumu, kas negatīvi ietekmēs būvniecības aktivitāti arī gada izskaņā.

Tirdzniecības nozarē straujš izrāviens nav gaidāms uzkrājumu atjaunošanas un iedzīvotāju iepirkšanās paradumu maiņas ietekmē.

Transporta nozares aktivitāte pakāpeniski uzlabojas, tomēr ģeopolitiskās situācijas ietekmē saglabātas prognozes par mērenu turpmāko nozares izaugsmes attīstību.

Algu pieauguma prognozi nākamajiem gadiem ietekmē arī valdības lēmumi. Algu kāpumu mazinās lēmums par atalgojuma fonda pieauguma ierobežojumu publiskajā sektorā 2025. gadā. Savukārt minimālās algas pārmaiņas nākamajos gados pastiprinās algu kāpumu. Stājoties spēkā jaunai minimālās algas aprēķināšanas metodoloģijai, sākot ar 2025. gadu, minimālā alga tiks regulāri pārskatīta, ņemot vērā vidējās algas vai algas mediānas pārmaiņas. Lai gan lēmums Saeimā vēl nav apstiprināts, valdības pēdējie pieņēmumi par minimālās algas apmēru ir 740 eiro 2025. gadā un 780 eiro 2026. gadā." Informācijas avots: www.bank.lv.

Nekustamā īpašuma nozares eksperti norāda, ka patiesās darījumu summas mēdz būt augstākas, nekā norādīts oficiāli. Iemesls tam ir vēlme izvairīties no salīdzinoši augstās zemesgrāmatas nodevas, slēpt līdzekļu izcelsmi un nevēlēšanās maksāt iedzīvotāju ienākuma nodokli par kapitāla pieaugumu. Zemesgrāmatas nodevas pilnais apmērs Latvijā (1.5 % no darījuma summas) ir būtiski augstāks nekā Igaunijā (0.1–0.2 % no darījuma summas) un Lietuvā (~17–34 eiro).

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-lemj-saeima>)

Pieprasījums pēc individuālai dzīvojamo māju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem Kūdras mikrorajonā ir niecīgs, pēdējo trīs gadu laikā nav fiksēti šādu zemes gabalu pārdošanas darījumi, tādēļ zemes gabalu kopējās platības 1m² tirgus vērtības noteikšana ir apgrūtināta. Tirgus vērtības aprēķinam vērtētāji izmanto Kūdrai tuvumā esošo zemes gabalu pārdevumus, kur zemes gabalu 1m² pārdošanas cenas ir robežās no 2-7 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 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 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 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 koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Jūrmalas pilsētas Kūdras mikrorajonā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējo trīs gadu laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos Jūrmalas rajonos ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (J-Z-651, ID 1910946) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Partizānu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1226m², atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 6 675 EUR jeb 5,4 EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-579, ID 1374163) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Andreja Upīša ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1238m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas jauktas centras apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2022.gada maijā pārdošanas cena bija 9 000 EUR jeb 7,3 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-652, ID 1910946) 1217/41788 domājamo daļu nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Jaunkemeru ceļā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2434 m², atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 11 110 EUR jeb 4,6EUR/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	6 675		9 000		11 110	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūnijs	1,00	2022.gada maijs	1,05	2023.gada marts	1,03
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	6 675		9 450		11 443	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	1 226		1 238		2 434	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	5,44		7,63		4,70	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Labāks	0,97	Labāks	0,97	Labāks	0,97
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,87
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,95	Mazāks	0,95	Lielāks	1,06
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 ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Labāka	0,97	Labāka	0,97	Labāka	0,97
Kopējais korekcijas koeficients, %	-24,00		-24,00		-13,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	4,14		5,80		4,09	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	4,7
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	1 837
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	8 600

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 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 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 apmaksa 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 024 0046, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Melnezera ielā 10 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000616743, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 27.novembrī* ir

8 600 (astoņi tūkstoši 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

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

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa

