



2024.gada 12.decembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Atbalss ielā 7
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 4812, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Atbalss ielā 7**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000579469 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4812 un kopējo platību 4223 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas 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 prasmī 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, Atbalss ielā 7**, 2024.gada 05.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

35 900 (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi 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

Amis Zeilis,
Valdes loceklis

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

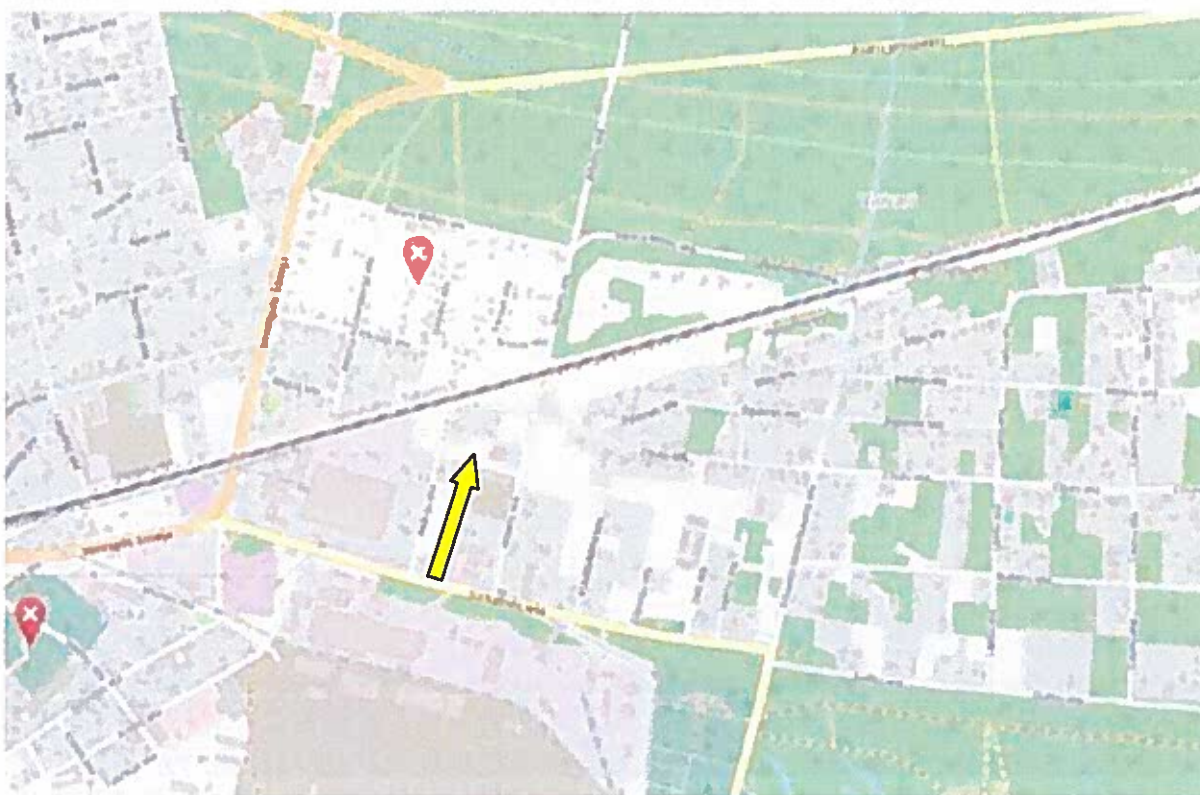
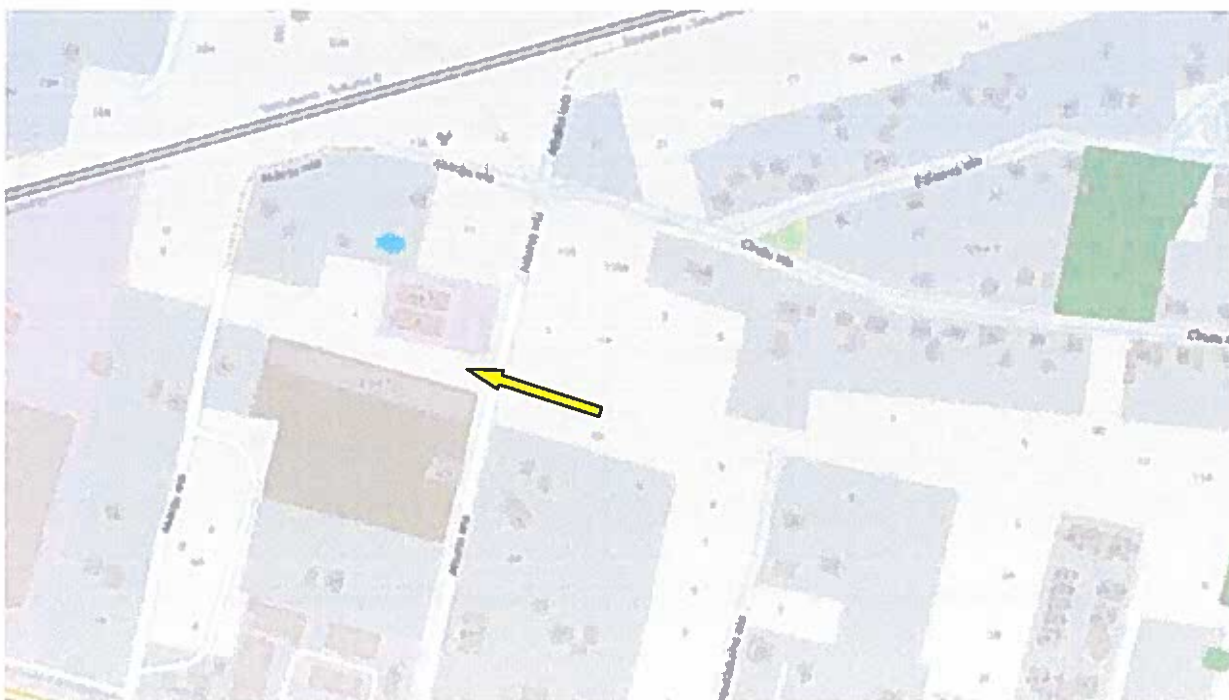
SATURS

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 atļaušanas 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 ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4812 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Zemes 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, Atbalss ielā 7.																								
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																								
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																								
1.4	Vērtēšanas datums	2024.gada 05.decembris.																								
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošanai izsolē.																								
1.6	Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 19.jūnija uziņa Nr.1.1-24/2276. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2018.gada 27.jūnijā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000579469.																								
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4812 un kopējo platību 4223 m².																								
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals klāts ar dabīgu zālāju, koku, krūmu audzi. Uz zemesgabala atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā neregistrētas drupas.																								
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar VZD Informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas – rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001). Saskaņā Jūrmalas funkcionālās zonējuma karti - Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2).																								
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots rūpnieciskai apbūvei.																								
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	29.11.2024. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.35, Nr.1.1-37/24N-5300, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000579469 datorizdruka. VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas izsniegtā Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. 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	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000579469 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: 1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem – 0.0142 ha. 1.2. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0.4223 ha. 1.3. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 19.jūnija uziņa Nr.1.1-24/2276. Zemes apgrūtinājumu plānā un 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>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>1</td><td>17.11.2017</td><td>7312010400</td><td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem</td><td>0.0142</td><td>ha</td></tr><tr><td>2</td><td>17.11.2017</td><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.4223</td><td>ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	17.11.2017	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0142	ha	2	17.11.2017	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4223	ha
Apgrūtinājumi																										
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																					
1	17.11.2017	7312010400	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar drenām un atklātiem grāvjiem	0.0142	ha																					
2	17.11.2017	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4223	ha																					
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000579469 III.daļas 1.iedaļā izdarīts ieraksts: Nr.1.1. Atzīme - aizliegums piecus gadus atsavināt, iekļāt, nodibināt uz īpašumu personālservitūtu. Pamats: likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmā un otrā daļa.																								
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: <https://www.openstreetmap.org>

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS

[illegible]

Piezīmes:

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

Izstrādāja	V. Uzvārds	Pasākums	Datums	 JŪRMALAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBA	METRUM SIA "METRUM" Reģ. Nr. 40033388718 Ģertrūdes ielā 47-1, Rīga www.metrum.lv	
Izstrādes vadītājs	E. Stobovs		2023			
Projekta vadītāja	M. Kalvāne		2023	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI	Mērogs	1:12000
Kartogrāfs	J. Skudra		2023		Lapa	1
Kartes dati: topogrāfiskā karte M1:10000 © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2017. - 2018. Kadastra informācijas sistēmas dati © Valsts zemes dienests, 2023. Latvijas ģeodēzisko koordinātu sistēma (LKS-92 TM)				Lapas numurs	Lapas	4
				FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS, APGRŪTINĀJUMI UN APROBEŽOJUMI		

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv>

4.6.2. Pārņemtie apbūves teritorijas (RT)

4.6.2.1. Pārņemtie apbūves teritorijas

2267 Pārņemtie apbūves teritorijas (RT) ir šādas: zona, ko nosaka, lai nodrošinātu pārņemto teritorijas uzturēšanu darbībā un atbilstoši nepieciešamajai teritorijas organizācijai, infrastruktūras apgādi un transporta infrastruktūru.

4.6.2.2. Teritorijas pārņemšanas izstrādājamie vadi

- 2268 Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14002) Apbūve, ko veido transportlīdzekļu novietne
- 2269 Vairāku pārņemto teritoriju apbūve (12001)
- 2270 Infrastruktūras infrastruktūra (14001)
- 2271 Nodrošinātā apbūve (14004)

Attēla izmērs: 1000x1000 mm (2023. - 2024. gada 2. l.)

1. lapa no 1. lapa

4.6.2.3. Teritorijas pārņemšanas izstrādājamie vadi

- 2272 Brīvu telpu apbūve (12001) Apbūve, ko veido brīvās telpas, darījumu telpas
- 2273 Pārņemto teritoriju un pārņemto teritoriju objektu apbūve (12002) Apbūve, ko veido pārņemto teritoriju objektu, pārņemto teritoriju objektu, pārņemto teritoriju objektu un pārņemto teritoriju objektu
- 2274 Aizsargātās un drošības telpas apbūve (12006) Apbūve, ko veido vado un pārņemto teritoriju objektu, aizsargātās un drošības telpas un pārņemto teritoriju objektu

4.6.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Maksimālā pārņemto teritorijas zemes gabala platība (m ²)		Maksimālā pārņemto teritorijas platība (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atbilst	Vērtība	Atbilst	no	līdz	Atbilst
2274	2000		10			15	

4.6.2.5. Citu noteikumi

Notikums

<https://dokumenti.jurmala.lv/docs/i16/x/TIAN.pdf>

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4812



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atršanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Vaivaru mikrorajonā, kvartālā, ko veido Atbalss iela, Akāciju iela un Jūrkalnes iela.

	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 apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4812 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 4223 m² un kadastra apzīmējumu 1300 021 4812.

Zemes eksplikācija (VZD dati)	ha
Zemes zem ūdeņiem	0.0019
Zemes zem ceļiem	0.0581
Pārējās zemes platība	0.3623
KOPĀ	4223

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

Piebraukšana zemes gabalam no Atbalss ielas, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskai apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu, nav norobežots.

4.2.4 Zemes raksturojums

Inženierkomunikāciju nav, klāts ar dabīgu zaļāju, koku, krūmu audzi.

Uz zemes gabala atrodas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā un zemesgrāmatā neregistrētas drupas.

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 lika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamajiem 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 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 spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā (R2).

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido rūpnieciskās apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir rūpnieciskai 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 nedzīvojamu 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>)

Ražošanas apbūvei paredzētu zemes gabalu Slokas mikrorajonā, kas atrodas aiz dz/c līnijas (Lielupes pusē) kopējās platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 4 – 10 EUR/m².

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētā		X	
2. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas 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. Īpašuma attīstības 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.

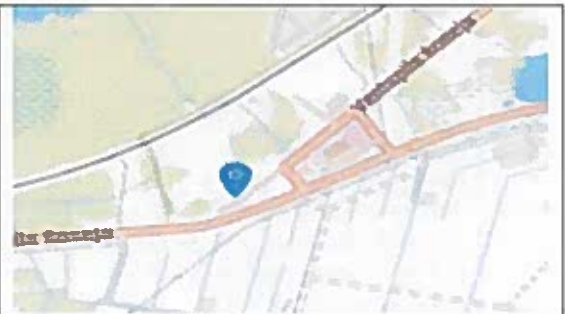
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētā un Jūrmalas pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti 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.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

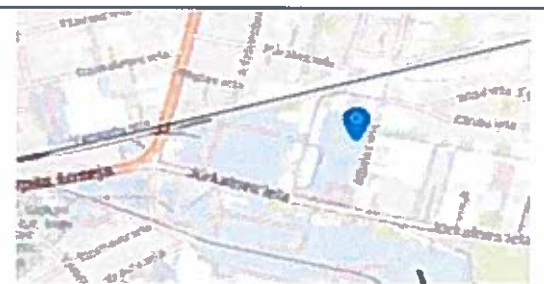
Objekts Nr.1. (J-Z-626, ID 1603997) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Ventspils šosejā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3600 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas ražošanas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 27270EUR jeb 7,6 EUR/m².



Objekts Nr.2.(J-Z-627, ID 1709946) 139/200 domājamās daļas nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Sloka XXXX sastāvs: domājamām daļām atbilstošais apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 3395 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas ražošanas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada oktobrī, pārdošanas cena bija 23400EUR jeb 6,9 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-657, ID 1468534) 1/2 domājamās daļas nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Atbalss ielā sastāvs: domājamām daļām atbilstošais apbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1411 m², atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas ražošanas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2022.gada februārī, pārdošanas cena bija 13908 EUR jeb 9,9 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	27 270		23 400		13 908	
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 ...	2023.gada aprīlis	1,04	2023.gada oktobris	1,03	2022.gada februāris	1,07
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	28 361		24 102		14 882	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	3 600		3 395		1 411	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	7,88		7,10		10,55	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Sliktāks	1,05	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,07	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,10	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,99	Mazāks	0,98	Mazāks	0,90
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,98	Labāka	0,98	Labāka	0,98
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 ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,98	Mazāki	0,98
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,03	Sliktāka	1,03
Kopējais korekcijas koeficients, %	2,00		14,00		-11,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	8,04		8,09		9,39	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	8,5
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	4 223
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	35 900

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 021 4812, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Atbalss ielā 7 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000579469, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 05.decembrī* ir

35 900 (trīsdesmit pieci tūkstoši deviņi 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

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

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa

