

2025.gada 01.jūlijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Sloka 0005
(Nosaukums: Garkalnes iela 2A, Jūrmalas pilsēta)
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 0005, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Sloka 0005**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000579414 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 021 0005 un kopējo platību 1383 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 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, Sloka 0005**, 2025.gada 10.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

20 700 (divdesmit tūkstoši septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

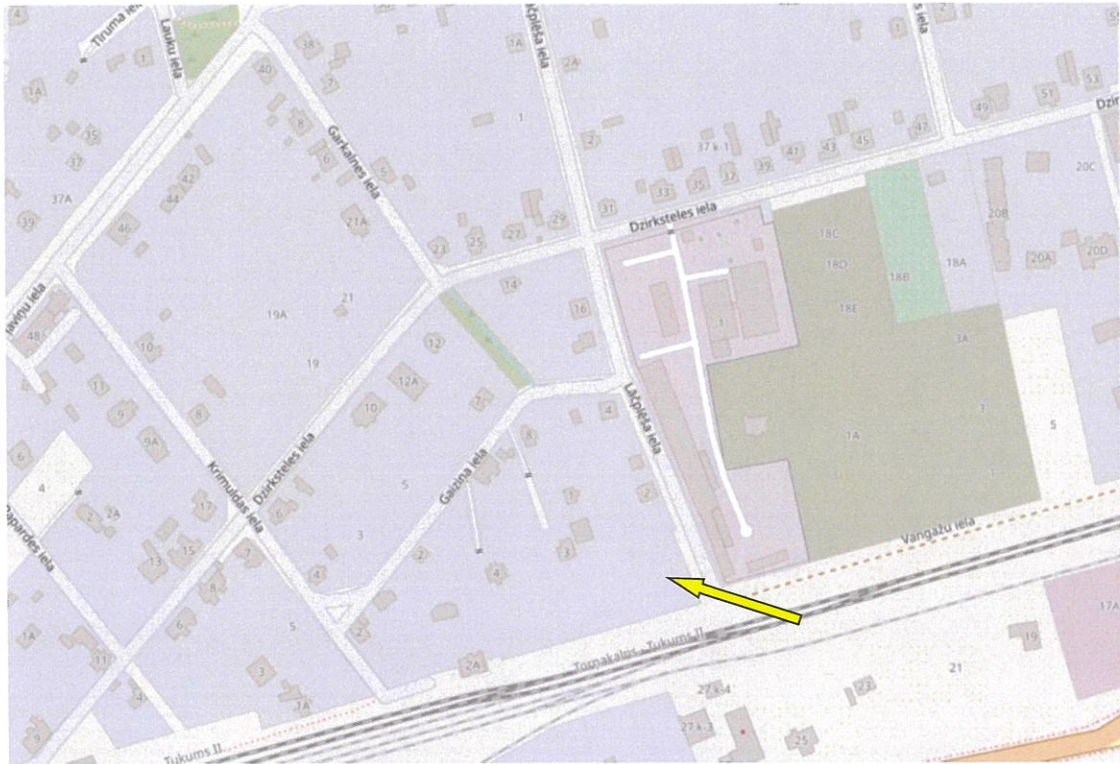
SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 021 0005 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, Sloka 0005. (Nosaukums: Garkalnes iela 2A, Jūrmalas pilsētā).																																						
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																																						
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																						
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 10.jūnijs.																																						
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošanai izsolē.																																						
1.6 Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000056357. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2018.gada 19.jūnija uziņa Nr.1.1-24/2286 par zemes vienību Sloka 0005, Jūrmala.																																						
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 021 0005 un kopējo platību 1383 m².																																						
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals klāts ar dabīgu zālāju, koku, krūmu audzi.																																						
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15).																																						
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots savrupmāju apbūvei.																																						
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	10.06.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.30, Nr.1.1-37/25N-2669, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000579414 datorizdruka. SIA "GEO PRO" izsniegtā Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes izdruka. www.zemesgramata.lv, www.kadastrs.lv, www.jurmala.lv, www.cenubanka.lv, www.ss.lv, www.openstreetmap.org., www.geolatiija.lv.																																						
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti : Apgrūtinājumi <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.1383</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7316080100</td><td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td><td>0.1383</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.1383</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.1383</td><td>ha</td></tr></table> Zemes apgrūtinājumu plānā norādīti: Apgrūtinājumu saraksts: <table><tr><td>1.</td><td>7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.1383 ha</td></tr><tr><td>2.</td><td>7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0266 ha</td></tr><tr><td>3.</td><td>7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1383 ha</td></tr><tr><td>4.</td><td>7311090900 - vides un dabas resursu īpašības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1383 ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1383	ha	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1383	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1383	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1383	ha	1.	7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.1383 ha	2.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0266 ha	3.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1383 ha	4.	7311090900 - vides un dabas resursu īpašības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1383 ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																		
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1383	ha																																		
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1383	ha																																		
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1383	ha																																		
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1383	ha																																		
1.	7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.1383 ha																																						
2.	7312030601 - drošības aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu, pa kuru pārvadā naftu, naftas produktus, bīstamas ķīmiskās vielas un produktus - 0.0266 ha																																						
3.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.1383 ha																																						
4.	7311090900 - vides un dabas resursu īpašības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.1383 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: <https://www.openstreetmap.org>

JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMS



Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15).

Apzīmējumi		
- Oficiāla peldvieta - Neoficiāla peldvieta - Aizsargājams koks (dūlķis) - Bāka - Pazemes ūdens ņemšanas vieta - Pazemes ūdeņu novērojamu stacijas urbums - Hidroloģiskā novērojamu stacija - Elektrisko tīklu transformatoru apakšstacija - Ģeozemlības stacija - Automobiļu gāzes uzplūdes stacija - Degvielas uzplūdes stacija 330/110 kv elektrisko tīklu gaivavdu līnija 110 kv elektrisko tīklu gaivavdu līnija - Pārveides gāzēvadis - Valsts galvenais autoceļš - Valsts reģionālais autoceļš - Valsts vietējais autoceļš - Iela - Pānota iela - Cits ceļš - Dzelzceļa stacija, pieturvietā - Dzelzceļš - Grāvis, ūdenstace - Jūrmalas ostas robeža - Zemes vienības robeža - Jūrmalas pilsētas robeža	Funkcionālais zonējums - Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) - Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzS1) - Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzS2) - Publiskās apbūves teritorija (P) - Jauktas centra apbūves teritorija (JC) - Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) - Tehniskās apbūves teritorija (TA) - Transporta infrastruktūras teritorija (TR) - Dabas un apstādījumu teritorija (DA) - Lauksaimniecības teritorija (L) - Ūdeņu teritorija (Ū) - Robeža starp funkcionālo zonu un tās apakšzonu vai starp apakšzonām Teritorijas ar īpašiem noteikumiem - TIN72 - Sākotnējas infrastruktūras attīstībai nepieciešamā teritorija - TIN2 - Teritorija, kurai izstrādājams lokālplānojums - TIN3 - Teritorija, kurai izstrādājams detaļplānojums - Teritorija ar īpašiem noteikumiem: - TIN11 - Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija - TIN12 - Jaundabutu attīstības teritorija - TIN13 - Jauktas kūrtas teritorija - TIN15 - Pilsētas apkaļas teritorija - TIN16 - Pilsētas kapu teritorija - TIN17 - Kūrorta teritorija - TIN19 - Lielupes mola teritorija - TIN110 - Jaunā ostma - TIN113 - Ūdeņmales teritorija - TIN114 - Vasarnīcu apbūves priekšparka - TIN115 - Jaunkurme kūrtas parks - TIN116 - Jaunpils pilsētas teritorija - TIN119 - Maizņu - Dzirnavu jūras promenādes teritorija - TIN120 - Apbūves ierobežojumu teritorija - TIN117 - "Pilsētas vārtu" teritorija pie Lielupes autoceļa - TIN118 - Teritorija, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas - TIN121 - Paaugstināta trokšņu līmeņa teritorija	Apgrūtinājumi un aprobežojumi - Valsts aizsargājams kultūras piemineklis - Pilsētas kultūras piemineklis - Aizsargosta (aizsardzības zona) ap kultūras pieminekli - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu aizsargosta - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča pludmales aizsargosta - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības josta - Virszemes ūdensobjektu aizsargosta - Stingra režīma aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietu - Bakterioloģiskā aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietu - Kūrtas aizsargosta ap ūdens ņemšanas vietu - Mežu aizsargosta ap pilsētu - Eksploatacijas aizsargosta gar ielu - sarkanā līnija - Eksploatacijas aizsargosta gar dzelzceļu - Eksploatacijas aizsargosta ap hidroloģisko novērojamu staciju - Eksploatacijas aizsargosta gar elektriskajiem tīkliem - Eksploatacijas aizsargosta ap navigācijas tehnisko līniju - Eksploatacijas aizsargosta ap gāzēvadēm, gāzapgādes iekārtām un būvēm - Drošības aizsargosta ap gāzes pārveides infrastruktūras objektu - Drošības aizsargosta ap naftas produktu un bīstamu ķīmisko vielu atbrāšanās vietu - Drošības aizsargostas gar dzelzceļu - Sanitārā aizsargosta ap kapsētu - Sanitārā aizsargosta ap atvēršanos un notekūdeņu pārstrādes, uzglabāšanas vietu - Apdzīvotā teritorija (10% apdzīvotuma varbūtība) - Purvs - Notekūdeņu attīrīšanas iekārtas - Kapsēta - Hidroloģuma teritorija - Mikroloģuma buferzonas teritorija - Īpaši aizsargājamā dabas teritorija - Īpaši aizsargājamās dabas teritorijas funkcionālās zonas robeža

4.1.15. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15)

4.1.15.1. Pamatinformācija

239. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.15.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

240. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), diviņu mājas (divas blokētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas -

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 2.0

Lpp.38 (312)

brīvi stāvošas vai savienotas (diviņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

241. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.15.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

242. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesu nami.
243. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
244. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.15.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
245.		1200 m ²	25	līdz 65	līdz 12	līdz 3 ¹²	50

17. 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

4.1.15.5. Citi noteikumi

246. Viesu namu apbūve atļauta tikai Ķemeros, ievērojot šādus nosacījumus: būvniecības priekšlikumiem veic būvniecības publisko apspriešanu; lēmumu par atļauju būvēt viesu namu pieņem atbilstoši būvniecības publiskās apspriešanas rezultātiem, izvērtējot to personu viedokli, kurus tieši ietekmēs objekta darbība.

<https://dokumenti.jurmala.lv/docs/116/x/TIAN.pdf>

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 021 0005



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Slokas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Lāčplēša, Vangažu, Gaiziņa un Krimuldas ielas.

	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 0005 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 1383 m² un kadastra apzīmējumu 1300 021 0005.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Vangažu ielas, kas klāta ar zemes ceļu segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir apmierinoša, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu, nav norobežots.

4.2.4 Zemes raksturojums

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, 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 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 **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS15)**.

Nemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido savrupmāju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju 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.

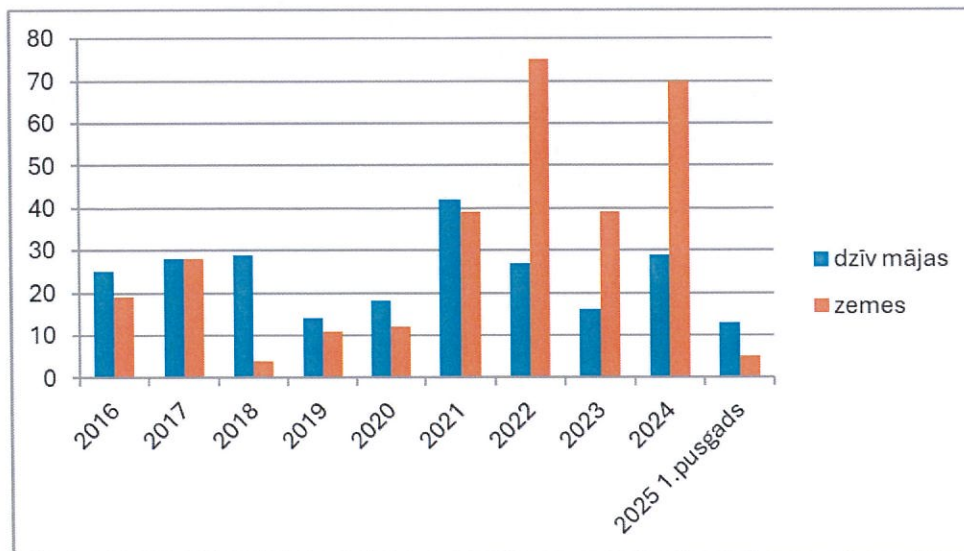
Algu pieauguma prognozi nākamajiem gadiem ietekmē arī valdības lēmumi. Algu kāpumu mazinās lēmums par atalgojuma fonda pieauguma ierobežojumu publiskajā sektorā 2025. gadā. Savukārt minimālās algas pārmaiņas nākamajos gados pastiprinās algu kāpumu. Stājoties spēkā jaunai minimālās algas aprēķināšanas 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>)

Savrumāju apbūvei paredzētu zemes gabalu Slokas mikrorajonā, kas atrodas uz ziemeļiem no dz/c līnijas kopējās platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 10 – 45 EUR/m², kāpu zonā no 50 – 95 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu skaita dinamika Jūrmalas pilsētā Slokas – Kauguru mikrorajonā.



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

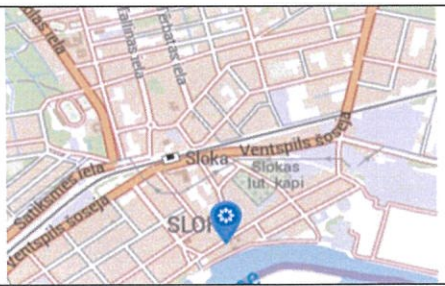
Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai līdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek korigēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – 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 korigējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (J-Z-686, ID 1753678) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Slimnīcas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 914 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada novembris, pārdošanas cena bija 15000 EUR jeb 16EUR/m².	
Objekts Nr.2(J-Z-688, ID 1670866) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Mežrozīšu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2574 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada novembris, pārdošanas cena bija 27000 EUR jeb 10,5 EUR/m².	

Objekts Nr.3. (J-Z-686, ID 1868030) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dambja ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1325 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 27500EUR jeb 20,8 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	15 000		27 000		27 500	
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 novembris	1,07	2023.gada novembris	1,07	2024.gada maijs	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	16 050		28 890		28875	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	914		2574		1325	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	17,56		11,22		21,79	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,10	Labāks	0,80
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,96	Lielāks	1,12	Līdzīgs	1,00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Sliktāka	1,02	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	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Lielāki	1,03	Lielāki	1,05	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-6,00		17,00		-30,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	16,51		13,13		15,25	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			15,0			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			1 383			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			20 700			

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 0005, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Sloka 0005 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000579414, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 05.decembrī* ir

20 700 (divdesmit tūkstoši septiņi 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