

Nekustamā īpašuma

**Jūrmalā,
Skolas ielā 11 – 601**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Jūrmalas valstspilsētas administrācija

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. aprīlis

Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Jūrmalā,
Skolas ielā 11 – 601, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 901 3991	Jūrmalas pilsētas ZG nodaļējums:	100000001790 601
Domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas ar kad.apz. 1300 020 6808 001:	9240/384260	Domājamās daļas no zemes gabala:	-
Piezīmes:	Ēka atrodas uz privātpersonai piederoša zemesgabala.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jūrmalas pilsētas pašvaldība
------------	------------------------------

Neapdzīvojamo telpu raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 9	Kopējā platība:	92,4 m ²
Telpu skaits:	10	Ēkas sērija, arhitektūra:	„467. sērija”
Pārbūves:	Ir.	<i>Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – pārbūvētas sienas un durvju ailes, izbūvēti vairāki sanmezgli. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisku šķēršļu, lai telpu plānojumu atgrieztu sākotnējā stāvoklī vai nesaskaņoto būvniecību saskaņotu likumā noteiktajā kārtībā. Nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā negatīvs faktors.</i>	

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel.nr.:	29334994
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. aprīlī ir
41 700 EUR (četrdesmit viens tūkstotis septiņi simti eiro).

*** - nav veikta telpu pārbūvju saskaņošana, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors**

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

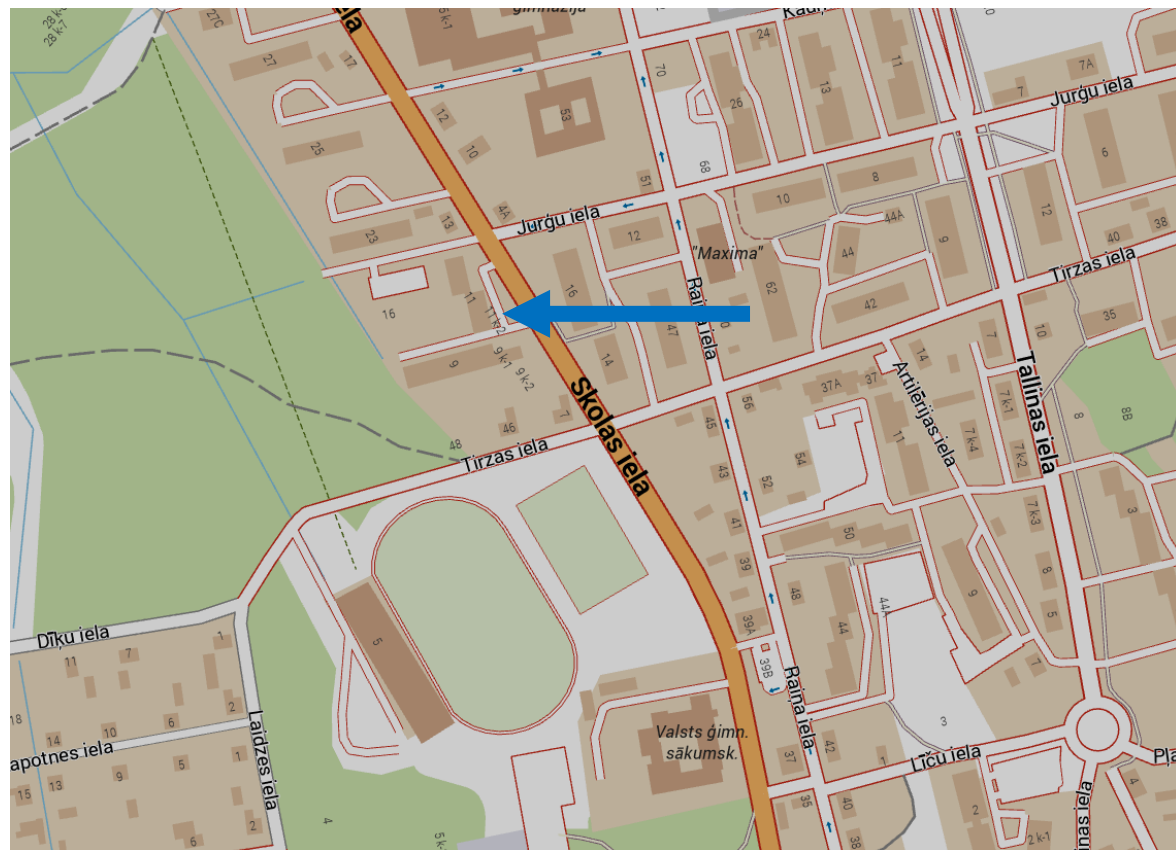
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	7
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS ANALĪZE	8
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	14

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Neapdzīvojamā telpa atrodas daudzdzīvokļu ēkā, Jūrmalas pilsētas Kauguros, Skolas ielas apbūves pirmajā līnijā, kvartālā ko veido Skolas, Jurģu, Tīrzas ielas un mežaudze. Apkārtņē pārsvarā izvietotas daudzstāvu dzīvojamās mājas un publiskas nozīmes ēkas. Apkārtējās ielas ar asfalta segumu apmierinošā stāvoklī. Sabiedriskā transporta kustību Jūrmalas pilsētā nodrošina autobusu un mikroautobusu maršruti, kā arī elektrovilcieni. Vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētas Kauguros uzskatāms par labu.

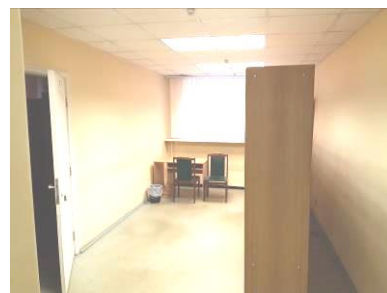
Informācija par ēku, kur atrodas neapdzīvojamās telpas

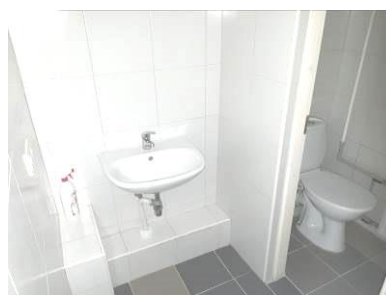
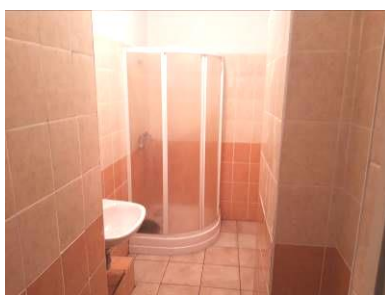
Sērija	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
„467. sērija”	9	1986.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	dzelzsbetona paneli	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
jumts:	savietotais	apmierinošs

Vērtējamo neapdzīvojamo telpu apraksts											
Telpu skaits				Stāvs				Platība			
10				1/9				92,4 m ²			
Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā:											
Neapdzīvojamās telpas atrodas 1. stāvā.											
Labiekārtojums:											
Telpām pievadīta centralizēta elektroapgāde, centrālapkure, aukstā un karstā ūdensapgāde, kanalizācija.											
Plānojums:											
Telpas kopumā sastāv no gaitenīiem, kabinetiem, 3 sanmezgliem un palīgtelpām. Telpām ir atsevišķa ieeja no Skolas ielas puses. Neapdzīvojamo telpu griestu augstums 2,5 m, telpu plānojums neatbilst kadastra datiem. Tika konstatētas nesaskaņotas pārbūves – pārbūvētas sienas un durvju ailes, izbūvēti vairāki sanmezgli. BIS sistēmā būvniecības lieta, kas attiecas uz vērtējamo Objektu, netika atrasta. Tiek pieņemts, ka nav fizisku vai juridisku šķēršļu, lai telpu plānojumu atgrieztu sākotnējā stāvoklī vai nesaskaņoto būvniecību saskaņotu likumā noteiktajā kārtībā.											
Neapdzīvojamo telpu tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Neapdzīvojamo telpu apdare ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, telpās pirms vairākiem gadiem ir veikts remonts, tomēr iekšējai apdarei vietām nolietojums. Telpām ir mainītas durvis, santehnika, inženierkomunikācijas, daļēji logi un radiatori. Kopumā neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis ir daļēji labs.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; slikta „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
-	Kabineti	Linolejs	3	Krāsojums	4 3	Krāsojums, piekaramie griesti	4 3	PVC, koka	4 3	Atvieglinātas konstrukcijas	4 3
-	Sanmezgli	Flīzes, linolejs	4 3	Flīzes, krāsojums	4 3	Krāsojums	4 3	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas	4 3
-	Gaitenī	Linolejs	3	Krāsojums	4 3	Krāsojums	4 3	-	-	Atvieglinātas konstrukcijas un metāla	4 3

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir neapdzīvojamās telpas.

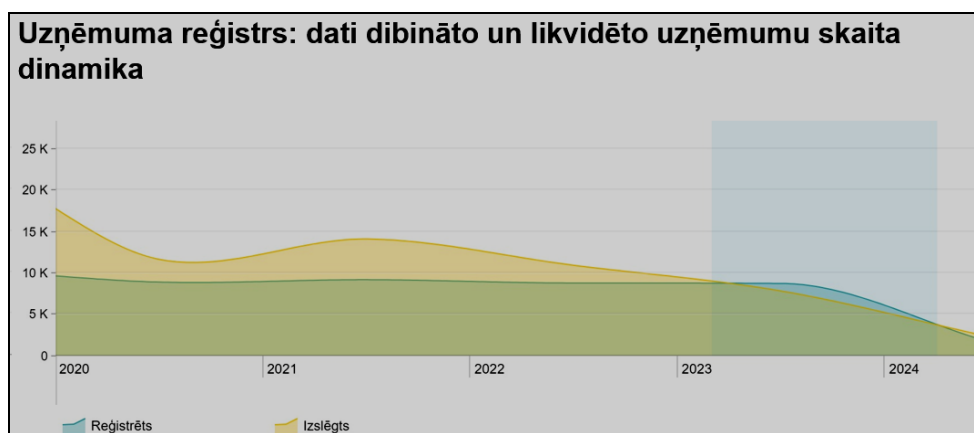
Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.

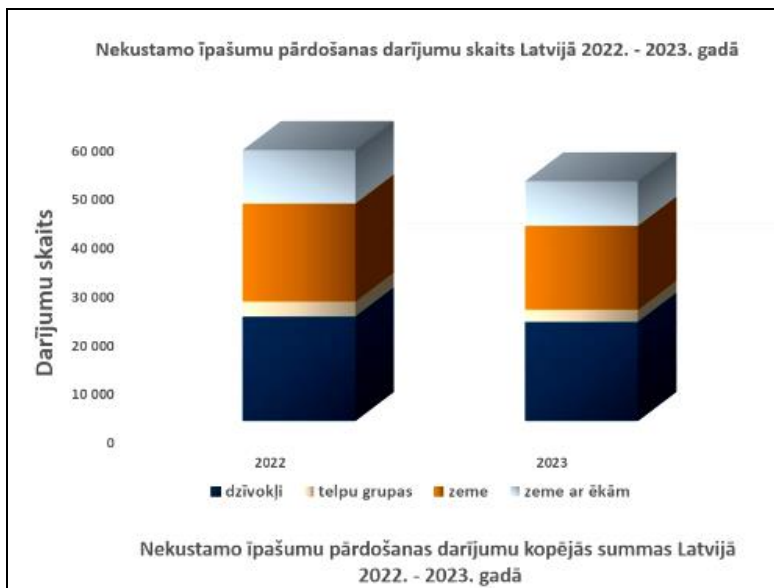


Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada otrajā pusē un 2025. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaudošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemiem, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar

2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Jūrmalas pilsētas Kauguros daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas ēkas. Jūrmalas pilsētas Kauguru pievilcību potenciālo telpu un dzīvokļu pircēju vidū nostiprina ainaviski pievilcīgā vide, salīdzinoši nelielais attālums līdz Rīgas jūras līcim un Rīgas pilsētai, attīstītā Kauguru sociālā infrastruktūra.

Uzņēmēji vairāk izvēlas nelielas komercietelpas, kur cilvēku plūsma ir salīdzinoši aktīva. Kopumā pieprasītākas telpas ir robežās no 30 līdz 80 m² platībā. Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto tirdzniecības telpu īpatsvars pieaug. Ēkām ar sliktu tehnisko stāvokli, neracionālu un nepraktisku telpu plānojumu nomas maksas ir salīdzinoši zemas, salīdzinot ar mūsdienīgām, kvalitatīvām, ar labu novietojumu un efektīvu plānojumu telpām.

Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tiek secināts, ka komercīpašumu segmentā spiediens uz telpu nomas maksām saglabāsies, jo uzņēmēju aktivitātes pieaugumu pašlaik prognozēt nevar. Kopumā situācija komercīpašumu segmentā būs atkarīga no valsts ekonomiskā stāvokļa izmaiņām. Pieprasījums arvien vairāk koncentrēsies uz nelielām un vidēji lielām tirdzniecības un biroju telpām, kas ir ekonomiski izdevīgākas un atbilst nomnieku maksāspējai. Daļa no nomnieku atbrīvotajām telpām, visticamāk, netiks iznomātas pieprasījuma trūkuma dēļ.

Izdalot atsevišķi vidējas platības neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas ēku 1. stāvos, tika secināts, ka līdzīga rakstura telpas galvenokārt tiek pirktas, nevis nomātas ilgtermiņā, kas galvenokārt saistīts ar salīdzinoši lieliem ieguldījumiem saimnieciskās darbības uzsākšanai. Līdzīga rakstura telpu pārdošanas cenas ir mināmās robežās no 15 000 EUR līdz 50 000 EUR jeb no 350 EUR/m² līdz 900 EUR/m², atkarībā no telpu platības plānojuma, komunālo un apsaimniekošanas maksu apmēra, tehniskā stāvokļa, automašīnu novietošanas iespējamības un citiem faktoriem. Augušas arī dažādu juridisko pakalpojumu izmaksas.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kredīvēšanu, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Kauguros, ēkas 1. stāvā, ar atsevišķu ieeju;
- laba piekļūšana pie vērtējamā Objekta;
- ir pieslēgumi centralizētiem inženiertīkliem.

Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zemes domājamās daļas;
- nepieciešams veikt telpu remonta darbus;
- veiktas nesaskaņotas telpu pārbūves.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojušs;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka neapdzīvojamo telpu platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts neapdzīvojamo telpu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot neapdzīvojamās telpas, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi ar neapdzīvojamām telpām tuvākajā apkārtnē.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamo neapdzīvojamo telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar telpu kopējo platību, tiek iegūta tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Skolas iela 11 - 601, Jūrmala (Kauguri)	Raiņa iela 97 - 33, Jūrmala (Kauguri)	Kaugurciema iela 46 k-1, Jūrmala (Kaugurciems)	Nometņu iela 9 - 58, Jūrmala (Kauguri)
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Raksturojums	pakalpojumu objekta telpas, dzelzsbetona daudzīvokļu mājas 1. stāvā, daļēji labā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, dzelzsbetona daudzīvokļu mājas 1. stāvā, labā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, kriegļu mūra komerciālas nozīmes ēkas 1. stāvā, apmierinošā tehniskā stāvoklī	pakalpojumu objekta telpas, dzelzsbetona daudzīvokļu mājas 1. stāvā, daļēji labā tehniskā stāvoklī
Īpašumtiesības uz zemes gabalu	nav	nav	nav	d.d. no zemes
Lietošanas mērķis	pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta telpas	pakalpojumu objekta / noliktavu telpas	pakalpojumu objekta telpas
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	50 000	50 000	17 000
Telpu kopējā platība (bez ārtelpām), m ²	92,4	54,7	134,7	26,8
Ārtelpu platība, m ²	0,0	0,0	0,0	0,0
Darījuma laiks	x	03.2024.	06.2022.	10.2024.
Telpu kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	914	371	634
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	10%	0%
		EUR 0	EUR 37	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0

3. Novietojums		-15%	0%	-10%
		-EUR 137	EUR 0	-EUR 63
4. Nedzīvojamo telpu novietojums ēkā		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Nedzīvojamo telpu plānojums (ārtelpas)		0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:				
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- telpu (ēku) kopējā platība		-10%	3%	-16%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		-5%	5%	0%
- īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	-3%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-15%	8%	-19%
		-EUR 137	EUR 30	-EUR 121
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		-30%	18%	-29%
Pārrēķinu korekcija		-EUR 274	EUR 67	-EUR 184
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 640	EUR 438	EUR 450
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 35 000	EUR 59 000	EUR 12 070
7. Citi faktori:				
- telpās veikta nesaskaņota pārbūve		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 35 000	EUR 59 000	EUR 12 070
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 640	EUR 438	EUR 450
Salīdzināmā objekta svara koeficienti		0,2	0,4	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR		483		
Telpu tirgus vērtība, EUR		44 659		
Telpu pārbūvju saskaņošanas izmaksas, EUR		3 000		
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR		41 659		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 41 659.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 41 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma Jūrmalā, Skolas ielā 11 – 601, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. aprīlī ir
41 700 EUR (četrdesmit viens tūkstotis septiņi simti eiro).

*** - nav veikta telpu pārbūvju saskaņošana, nosakot tirgus vērtību, tas tika ņemts vērā kā tirgus vērtību pazeminošs faktors**

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

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)