



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA

Lienes iela 8, Jūrmala

kadastra nr.1300 009 5301

Novērtējums





Nr. 2024/05/E232/V2

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – zemes gabala (kadastra apzīmējums 13000095301) ar platību 1729m² un uz tā stāvošas divas pamatceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem ēkas kadastra Nr. 001, 002) un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem ēkas kadastra Nr. 006), kadastra nr.1300 009 5301, kas atrodas Jūrmalā, Lienes ielā 8, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 009 5301, kas atrodas Jūrmalā, Lienes ielā 8, 2024. gada 7. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

181 350EUR (simts astoņdesmit viens tūkstotis trīs simti piecdesmit eiro).

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 piespiedības.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Vērtējums ir izmantojams pēc tā darba mērķa un uzdevuma un nevar būt izmantojams citām vajadzībām bez saskaņošanas ar SIA Latvijas Īpašumu vērtēšanas biroju”. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaītes nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS	1
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	2
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	3
3. FOTOATTĒLI	4
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS.....	7
4.1. Atrāšanās vietas raksturojums	7
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	7
4.2.1. Apbūves raksturojums	7
4.2.2. Zemesgabala raksturojums	10
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE	11
5.1. Tirgus vērtības definīcija.....	11
5.2. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	11
5.3. Labākais izmantošanas veids.....	11
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts	11
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori.....	17
5.6. Vērtēšanas pieejas	17
6. (Tirgus vērtības aprēķins).....	18
6.1. Ienākumu pieeja	18
7. Rezultātu paziņošana.....	20
8. Apliecinājums.....	20

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

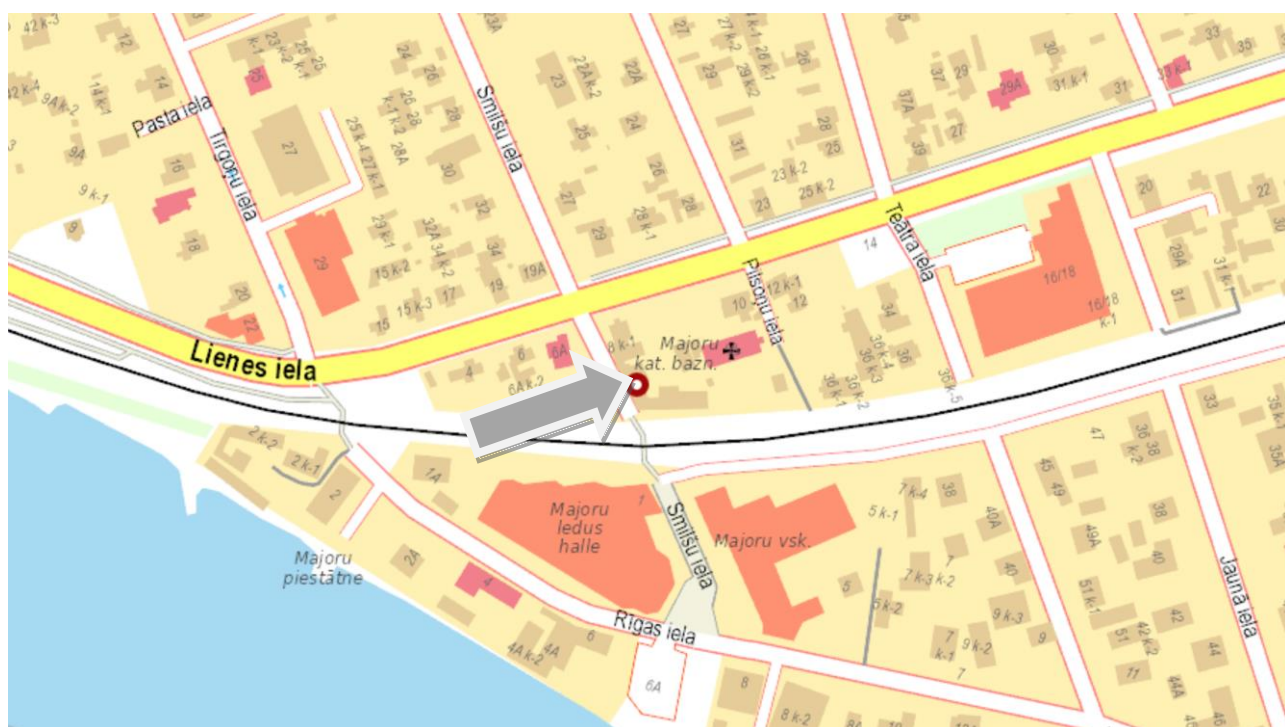
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – zemes gabals (kadastra apzīmējums 13000095301) ar platību 1729m ² un uz tā stāvošas divas pamatceltnes (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem ēkas kadastra Nr. 001, 002) un palīgceltne (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem ēkas kadastra Nr. 006), kadastra nr.1300 009 5301, kas atrodas Jūrmalā, Lienes ielā 8.																														
Objekta apsekošanas datums	2024. gada 7. maijs.																														
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Roberts Kučinskis.																														
Darba uzdevums	Noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																														
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.																														
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	181 350EUR (simts astoņdesmit viens tūkstotis trīs simti piecdesmit eiro).																														
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: JURIJS DUMPIS.																														
Kadastra Nr.	1300 009 5301.																														
Vērtējamā apbūve (VZD dati)	Dzīvojamā māja (kadastra apz.1300 009 5301 001) ar platību 251.5m ² . Veikals (kadastra apz.1300 009 5301 002) ar platību 350.1m ² . Šķūnis (kadastra apz.1300 009 5301 006) - netika identificēts. Uz zemesgabala novietotas citiem īpašniekiem piederošas palīgēkas.																														
Zemesgabala platība	Zemes gabals (kadastra apzīmējums 13000095301) ar platību 1729m ² .																														
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota. Vēstures, arhitektūras u.c. aizsargājamie objekti: Ēkām saglabāt sākotnējo arhitektonisko izskatu. Atzīme - uz zemes gabala atrodas citām personām piederošas celtnes. Nostiprināts ceļa servitūts par labu valdošajiem nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā, Lienes ielā 8. Nostiprināts braucamā ceļa servitūts 2,45 m platumā par labu garāžas ēkas Nr.47 nekustamam īpašumam Lienes iela 8, Jūrmala, kas ierakstīts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4360. 75 m ² . /Zemesgrāmatas dati/ <table><tr><th>Noteikšanas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>05.07.1995</td><td>140101</td><td>arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>24.02.2000</td><td>140101</td><td>arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.1729</td><td>ha</td></tr><tr><td>13.06.2000</td><td>120304</td><td>aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu</td><td>0.1729</td><td>ha</td></tr><tr><td>17.05.2001</td><td>7312030100</td><td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0078</td><td>ha</td></tr><tr><td>09.12.2008</td><td>7315030100</td><td>ceļa servitūta teritorija</td><td>0.0201</td><td>ha</td></tr></table> /VZD dati/	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	05.07.1995	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-	24.02.2000	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1729	ha	13.06.2000	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0.1729	ha	17.05.2001	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0078	ha	09.12.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0201	ha
Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																											
05.07.1995	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-																											
24.02.2000	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.1729	ha																											
13.06.2000	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0.1729	ha																											
17.05.2001	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0078	ha																											
09.12.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0201	ha																											
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem. Tā kā iekšēlpās nebija iespējams iekļūt, iekšēlpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.																														
Vērtējuma atskaites datums	2024. gada 7. maijs.																														
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā. Kadastra dati. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.																														

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Īpašums.



Dzīvojamā māja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Zemesgabals.



Īpašums.



Veikals,



Ieeja.



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Apkārtne.



Apkārtne.



Apkārtne.



Žogs.



Apkārtne.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Vērtējamais objekts novietots Jūrmalas daļā Majori, Lienes ielā 8. Apkārtne atrodas agrāk celtas un nesen celtas, renovētas mazstāvu dzīvojamās mājas, komerciāla rakstura būves un dzelzceļa līnijas. Jūra atrodas ~800m attālumā, bet Lielupe ~150m attālumā. Visi infrastruktūras objekti (veikali, kafejnīcas, DUS, bērnudārzs, skola) ir novietoti ~100m-1.5km attālumā.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

4.2.1. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apz.1300 009 5301 001) ar platību 251.5m ²	
pamati	Ķieģeļu mūris
ārsienas	Cits neklasificēts materiāls
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība VZD reģistrētā	251.5m ²
ārtelpas	0m ²
pagrabs	0m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	nav reģistrēts veids
gāze	centralizēta
apkure	Autonomā gāzes (pieņemums)
stāvu skaits	2
Telpu grupu skaits	4
Dzīvokļu skaits	4

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads – 1901.

Galvenais lietošanas veids: Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

Būves tips: Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādes apdari veido koks, tā krāsojums un apmetums. Ir uzstādīti pakešu tipa logi. Ēka visticamāk tiek apdzīvota.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.

Plānojums VZD dati:

(Kadastra apz. 13000095301001001)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	7.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	12.2	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	4.5	-
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.65	-	-	9.5	-
5	Savienotā sanitārtehniskā telpa, katlu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	5.6	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	4.1	-
7	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.65	-	-	4.8	-

(Kadastra apz. 13000095301001002)

9	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	19.2	-
10	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	7.3	-
11	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	15.6	-
13	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	8.0	-
17	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.75	-	-	8.2	-
18	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	2.0	-
19	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	3.8	-
20	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	11.5	-
22	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.7	-
23	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.75	-	-	1.8	-

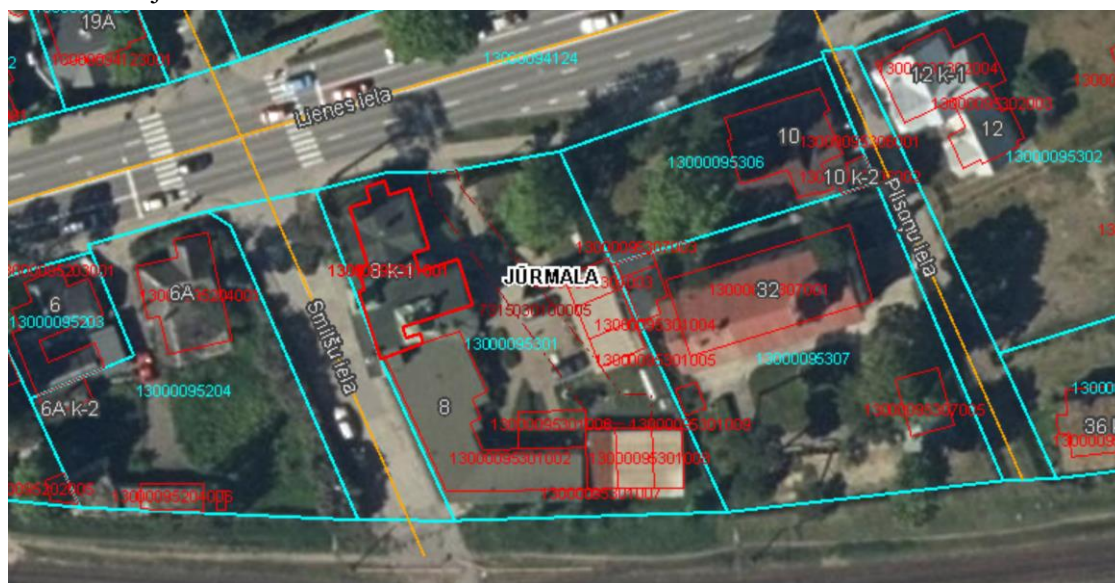
(Kadastra apz. 13000095301001003)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	15.6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7	-	-	16.3	-
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	14.7	-
4	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	6.9	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.75	-	-	12.4	-
6	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	3.2	-
7	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	11.3	-
8	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.75	-	-	3.6	-

(Kadastra apz. 13000095301001004)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
12	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	12.5	-
14	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	8.5	-
15	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	8.4	-
16	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	3.0	-	-	4.1	-
17	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	6.6	-

Ēkas izvietojums:



/kadastra dati/

Veikals (kadastra apz.1300 009 5301 002) ar platību 350.1m ² .	
pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
jumts	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu
kopējā platība VZD reģistrētā	350.1m ²
ārtelpas	0m ²
pagrabs	142.8m ²
Par pieslēgumiem nav informācijas	
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta (pieņemums)
kanalizācija	nav reģistrēts veids
gāze	centralizēta
apkure	Autonomā gāzes (pieņemums)
stāvu skaits	1+pagrabs
Telpu grupu skaits	1

Ēkas ekspluatācijā uzsākšanas gads – 1935.

Galvenais lietošanas veids: Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

Būves tips: Tirdzniecības ēkas

Uz vērtēšanas dienu ēkas fasāde ir apmierinošā/nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas fasādes apdari veido koks, tā krāsojums un apmetums. Fasādes ailes logu daļas ir aizplombētas ar OSB plāksnēm, pagalma daļai tika konstatēti pakešu logi.

Ēkas iekštelpās nebija iespējams iekļūt, līdz ar to tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs ar kosmētiskiem defektiem.

Plānojums VZD dati:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	120.4	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	18.4	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	7.4	-
5	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	-	-	3.8	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	29.9	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	15.0	-
8	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	2.3	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	2.3	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.1	-
11	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	1.9	-
12	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	-	-	4.8	-
13	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	42.2	-
14	Saldētava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	3.8	-
15	Saldētava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	3.8	-
16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.3	-	-	71.3	-
17	Katli telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.1	-	-	11.3	-
18	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	1.4	-
19	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	9.0	-

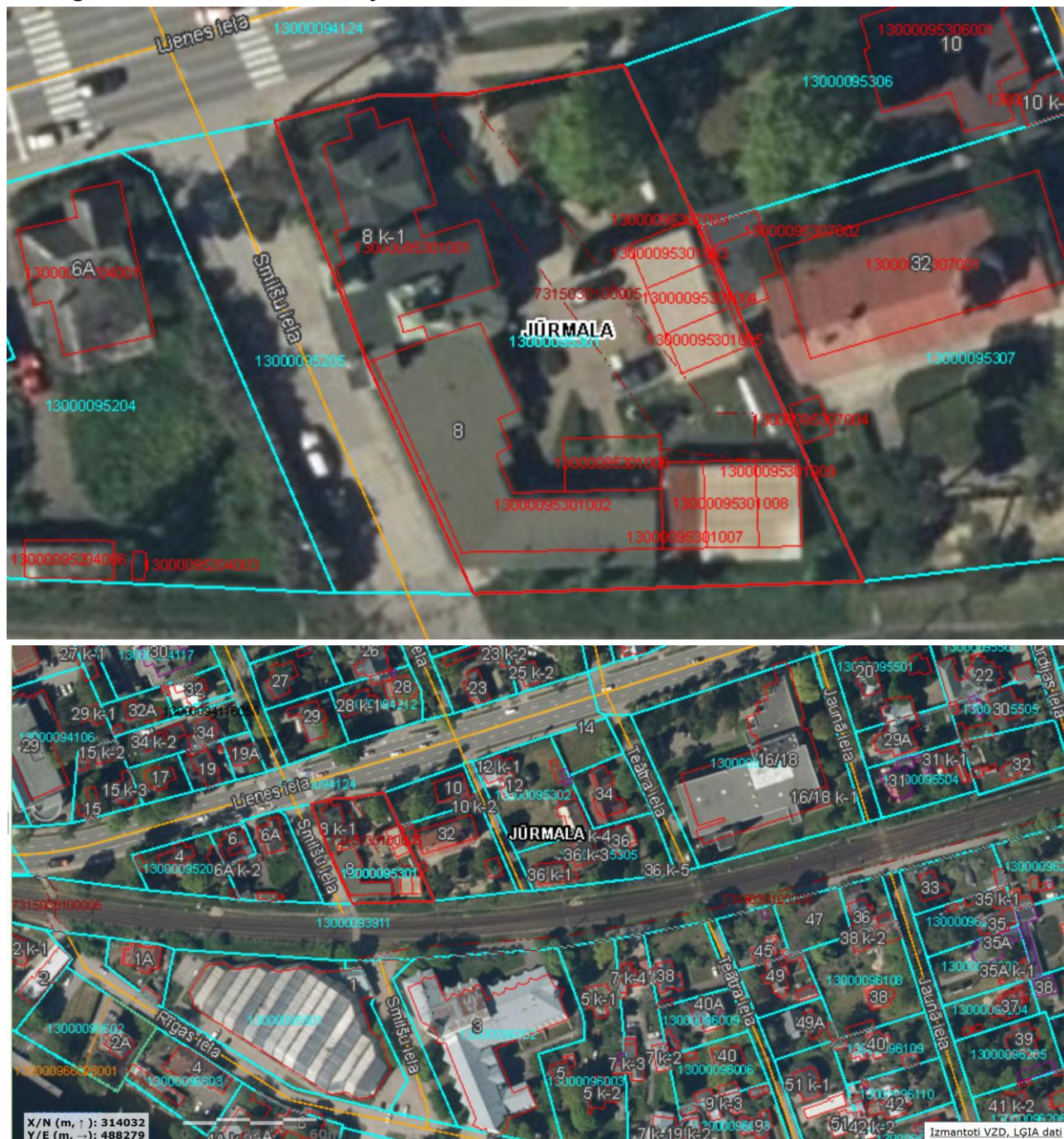
4.2.2. Zemesgabala raksturojums

Zemes gabals (kadastra apzīmējums 13000095301) ar platību 1729m².

Piebraucamais ceļš – asfalta seguma (Pašvaldības).

Labiekārtojums – ap zemesgabalu ir aplikts žogs, bruģēta iebrauktuve un celiņi, iekopts zālājs un dekoratīvie apstādījumi.

Zemesgabala forma – daudzstūris, reljefs-līdzens.



Kadastra dati.

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. Tirgus vērtības definīcija

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 piespēšanas.

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastas pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

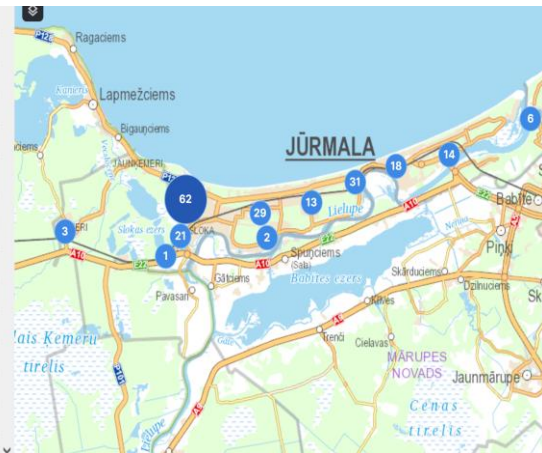
Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir pašreizējais – **dzīvojamā māja ar veikala ēku un pieguļošo zemesgabalu**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Jūrmala ir pretstatu pilsēta – tajā ir gan lepmu villu rajoni Lielupē, Bulduros, Dzintaros un Dubultos, gan tipiskās padomju daudzstāvu apbūves Kauguros un Slokā. Jūrmalā ir ne tikai dārgākie zemesgabali, bet arī lepnākās ēkas, no kurām lielākā daļa ir rekonstruētas un labiekārtotas. Pateicoties Jūrmalas pilsētas domes politikai, ir saglabāti daudzas pirms 100 gadiem celtas koka dzīvojamās ēkas, kas tiek uzskatītas par arhitektūras pieminekļiem.

Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 224 darījumi ar zemesgabaliem vai to daļām:

Zeme	Sloka iela 29, Jūrmala	D	28/02/2024	47	47	26 250	557	Dzīvokļu mājām	1639/235835
Zeme	Dandija iela 31, Jūrmala	D	15/02/2024	1 210	1 210	54 000	45	Privātmājām	1/1
Zeme	Dubultu prospektā 10, Jūrmala	D	14/02/2024	30	30	2 000	66	Dzīvokļu mājām	1199/425980
Zeme	Sloka iela 45, Jūrmala	D	09/02/2024	11	11	111	10	Saīknes infrastruktūrai	205/36541
Zeme	Sloka iela 2, Jūrmala	D	09/02/2024	29	29	294	10	Saīknes infrastruktūrai	205/36541
Zeme	Mīrņaga iela 13, Jūrmala	D	03/02/2024	28	28	189	7	Saīknes infrastruktūrai	195/72127
Zeme	Raiņa iela 30, Jūrmala	D	30/01/2024	1 568	1 568	28 461	18	Privātmājām	1/1
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	30/01/2024	17	17	419	25	Dzīvokļu mājām	2881/627540
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	30/01/2024	27	27	675	25	Dzīvokļu mājām	387/52295
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	29/01/2024	33	33	827	25	Dzīvokļu mājām	28423/3137700
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	29/01/2024	27	27	668	25	Dzīvokļu mājām	3827/522950
Zeme	Čiršu iela 62, Jūrmala	D	29/01/2024	5 903	5 903	76 964	13	Privātmājām	1/1
Zeme	Bačciems 0112, Jūrmala	D	26/01/2024	649	649	1 000	2	Lauksaimniecībai	3243/1889660
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	22/01/2024	33	33	826	25	Dzīvokļu mājām	473/52295
Zeme	Sloka iela 42, Jūrmala	D	22/01/2024	27	27	672	25	Dzīvokļu mājām	7697/1045900



Pēdējā gada laikā Jūrmalā ir veikti 356 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Viktorijas iela 98, Jūrmala	D	05/03/2024	1952	1	104	924	158 000	1 524	Privātmāja	1/1
Būve	Mērsaga iela 13 k-6, Jūrmala	D	27/02/2024	1978	1	20	0	800	41	Garāžas	197/72127
Zeme Būve	Lapu iela 13, Jūrmala	D	26/02/2024		2	314	1 152	300 000	955	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ruberu iela 63 k-2, Jūrmala	D	26/02/2024	2006	2	149	1 095	240 000	1 610	Dvīņu māja	10947/36670
Zeme Būve	Aizputes iela 9A, Jūrmala	D	23/02/2024	1930	2	140	582	245 000	1 753	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 25A, Jūrmala	D	21/02/2024	1981	1	75	422	71 500	952	Viesnīcas	1/1
Zeme Būve	Māzkalas iela 5, Jūrmala	D	21/02/2024	1910	2	114	1 000	60 000	524	Privātmāja	125/268
Zeme Būve	Smilšu iela 30, Jūrmala	D	19/02/2024	2012	3	100	131	150 000	1 503	Viesnīcas	309/3080
Būve	Mežaparka prospekts 10, Jūrmala	D	19/02/2024	1967	5	72	0	165 000	2 297	Viesnīcas	577/56344
Zeme Būve	Kēmeru iela 60, Jūrmala	D	18/02/2024	2021	2	53	227	100 000	1 872	Daudzstāvēkļu	1/14
Zeme Būve	Kēmeru iela 26, Jūrmala	D	16/02/2024	1965	2	4 018	22 519	500 000	124	Rīpniecības	1/1
Zeme Būve	Meža prospekts 15, Jūrmala	D	14/02/2024	1920	2	199	1 014	144 000	723	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 41A, Jūrmala	D	12/02/2024	1920	3	236	889	75 500	320	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Ģertrīdes prospekts 5, Jūrmala	D	09/02/2024	1974	2	29	1 129	65 000	2 231	Privātmāja	841/2500



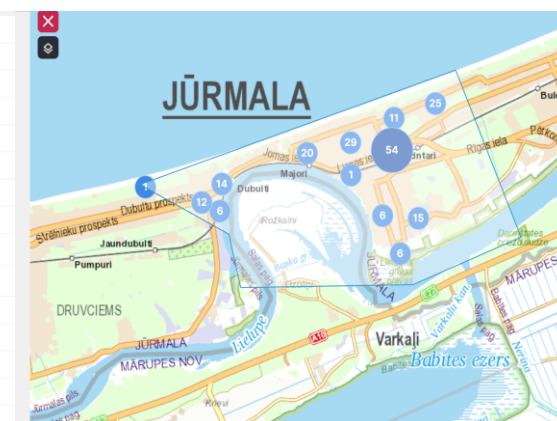
Pēdējā gada laikā apkārtņē ir veikti 86 darījumi ar ēkām vai to daļām:

Zeme Būve	Smilšu iela 23A, Jūrmala	D	14/03/2024	1950	1	57	929	300 000	5 291	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mežaparka prospekts 1, Jūrmala	D	07/03/2024	2009	10	182	56	355 000	1 949	Viesnīcas	40/4251
Zeme Būve	Viktorijas iela 98, Jūrmala	D	05/03/2024	1952	1	104	924	158 000	1 524	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 25A, Jūrmala	D	21/02/2024	1981	1	75	422	71 500	952	Viesnīcas	1/1
Zeme Būve	Smilšu iela 30, Jūrmala	D	19/02/2024	2012	3	100	131	150 000	1 503	Viesnīcas	309/3080
Būve	Mežaparka prospekts 10, Jūrmala	D	19/02/2024	1967	5	72	0	165 000	2 297	Viesnīcas	577/56344
Zeme Būve	Kēmeru iela 60, Jūrmala	D	18/02/2024	2021	2	53	227	100 000	1 872	Daudzstāvēkļu	1/14
Zeme Būve	Kēmeru iela 26, Jūrmala	D	16/02/2024	1965	2	4 018	22 519	500 000	124	Rīpniecības	1/1
Zeme Būve	Edinburgas prospekts 41A, Jūrmala	D	12/02/2024	1920	3	236	889	75 500	320	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Saules iela 16, Jūrmala	D	02/02/2024	2000	3	210	305	192 000	913	Daudzstāvēkļu	1/5
Zeme Būve	Turaidas iela 71, Jūrmala	D	01/02/2024	1940	3	90	93	135 000	1 498	Viesnīcas	93/1000
Zeme Būve	Autu iela 9, Jūrmala	D	31/01/2024	1997	2	137	1 844	250 000	1 825	Privātmāja	1/1
Zeme Būve	Mežaparka prospekts 1, Jūrmala	D	29/01/2024	2009	10	166	51	360 000	2 166	Viesnīcas	73/8502
Būve	Jauri iela 21 k-2, Jūrmala	D	26/01/2024	1900	1	38	0	8 850	230	Privātmāja	1/2


www.cenubanka.lv

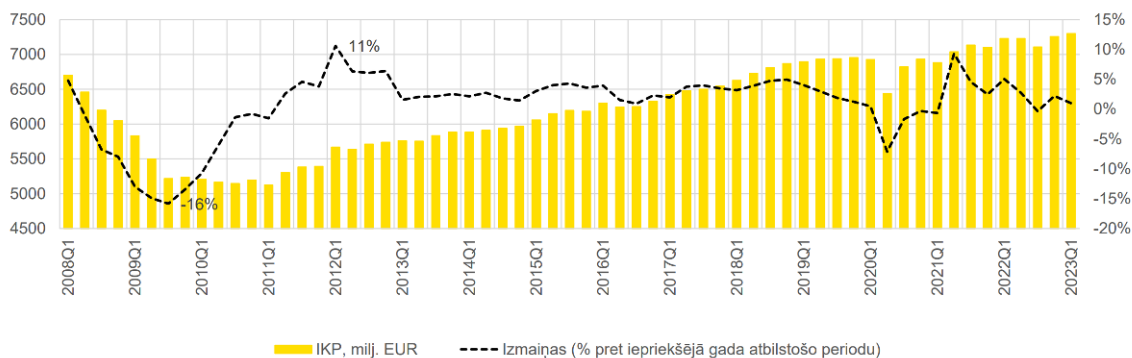
Īres piedāvājuma monitorings apkārtņē:

Dzīvoklis	Tirgoņu iela 11, Jūrmala	S	08/05/2024	2/2	74.0	0	1 500	20	Privātmāja	
Dzīvoklis	Omaņu iela 6, Jūrmala	S	07/05/2024	2/5	33.0	0	550	17	Specprojekts	
Dzīvoklis	Dzintaru prospekts 48, Jūrmala	S	07/05/2024	1/3	38.0	0	2 000	53	Renovēta māja	
Dzīvoklis	Oļu iela 2, Jūrmala	S	07/05/2024	1/1	38.0	0	600	16	Jaunbūve	
Dzīvoklis	Edinburgas prospekts 1, Jūrmala	S	07/05/2024	7/8	146.0	0	2 000	14	Jaunbūve	
Dzīvoklis	Jomas iela 92, Jūrmala	S	07/05/2024	1/3	62.0	0	500	8	Renovēta māja	
Dzīvoklis	Jomas iela 92, Jūrmala	S	07/05/2024	2/3	81.0	0	2 500	31	Renovēta māja	
Dzīvoklis	Dzintaru prospekts 48, Jūrmala	S	07/05/2024	2/3	37.0	0	1 800	49	Renovēta māja	
Dzīvoklis	Mežaparka prospekts 1 - 116, Jūrmala	S	07/05/2024	7/8	146.1	0	2 000	14	Jaunais projekts (City24)	
Dzīvoklis	Ievu iela 6 - 17, Jūrmala	S	06/05/2024	2/4	33.0	0	1 000	30	Lietuvelu projekts	
Dzīvoklis	Sīkolas iela 29, Jūrmala	S	06/05/2024	2/4	54.0	0	700	13	103. sērija	
Dzīvoklis	Jomas iela 66, Jūrmala	S	06/05/2024	2/2	30.0	0	350	12	Privātmāja	
Dzīvoklis	Turaidas iela 17, Jūrmala	S	05/05/2024	1/4	98.0	0	140	1	Jaunbūve	
Dzīvoklis	Rīgas iela 7, Jūrmala	S	05/05/2024	1/1	15.0	0	50	3	Privātmāja	
Dzīvoklis	Dzintaru prospekts 42, Jūrmala	S	04/05/2024	2/4	127.0	0	2 500	20	Jaunbūve	



Būvniecības nozarē sagaidīts pieaugums, bet tirdzniecībā vērojams samazinājums.

Iekšzemes kopprodukts no ražošanas aspekta (tūkst. eiro) 2015. gada salīdzināmās cenās (Sezon. kor.)



Kopējā pievienotā vērtība 2023. gada 1. ceturksnī salīdzinājumā ar 2022. gada 1. ceturksnī **pieauga par 0,7 %**. Šo kāpumu galvenokārt noteica 1,2% pieaugums pakalpojumu sektorā. No otras puses, apstrādes rūpniecībā bija vērojams neliels samazinājums par 0,1%.

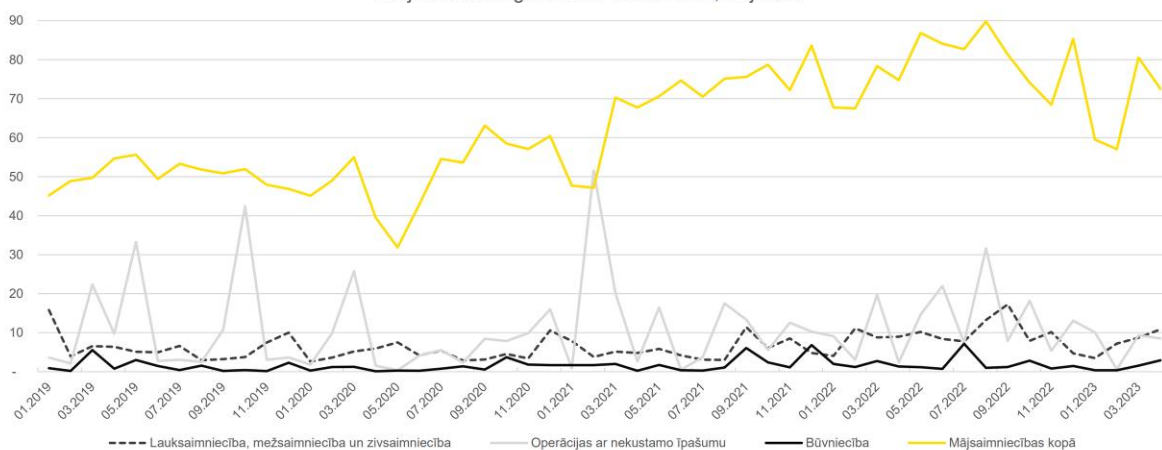
Pēc ilgstoša lejupslīdes perioda **būvniecības nozarē tika sasniegts**

ievērojams pieaugums par 17,0 %. Pieaugums bija vērojams visās trijās būvniecības nozares apakšnozarēs. Šīs pozitīvās tendences liecina par ievērojamu būvniecības nozares atveseļoanos pēc ilgstoša lejupslīdes perioda.

Faktiskajās cenās 2023. gada 1. ceturksnī **IKP bija 9 148,7 milj. EUR**.

Datu avots: CSP

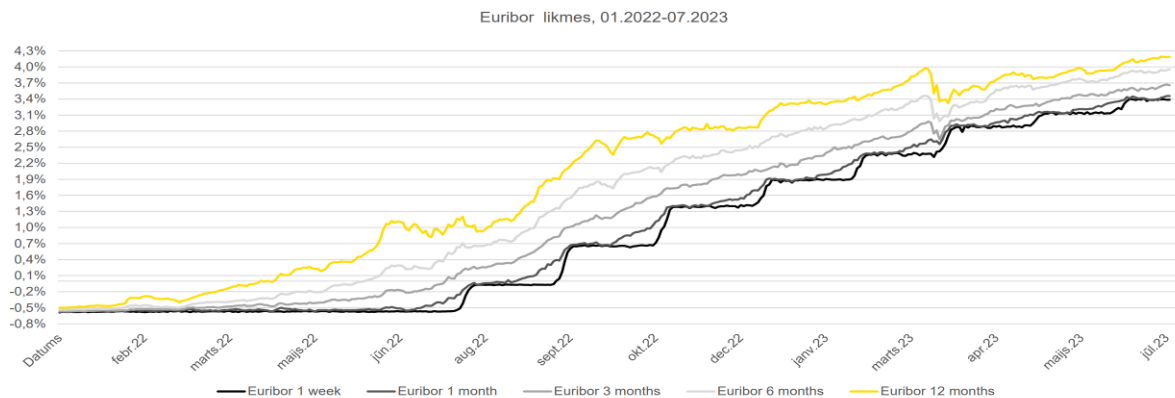
No jauna izsniegtie kredīti rezidentiem, milj.EUR



- 2023. gada aprīlī bija **1,14 milj. spēkā esošu saistību**.
- Mājsaimniecību kredītu uzskaitē iekļauti: kredīti mājokļa iegādei, rekonstrukcijai, remontam, norēķinu karšu un norēķinu kontu kredīti, kredīti patēriņa preču iegādei, pārējie kredīti.
- Neraugoties uz neseno pozitīvām tendencēm kredīvēšanā, joprojām **samazinās uzņēmumu un mājsaimniecību interese par kredītiem**.

- Pēc ECB SDW Financial markets and interest rates sniegtās informācijas par **uzņēmumu kredītu vidējo eiro procentu likmēm** jauniem darījumiem kopš 2022.gada marta līdz 2023.gada martam fiksēts **pieaugums**:
 — Latvijā 2x;
 — Igaunijā 2,2x;
 — Lietuvā 1,7x.

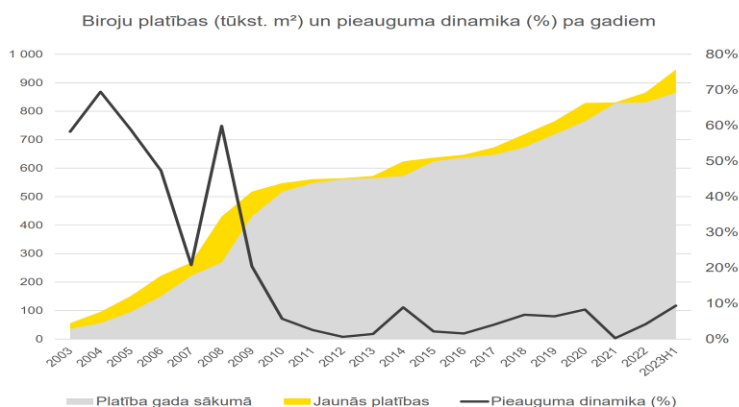
Datu avots:
Latvijas Banka,
CSP



- Marta sākumā Euribor 12 mēnešu likme **strauji pietuvojās 4%**, taču, to nesasniedzot, sāka kristies, bet īslaicīgi - jau **jūnija vidū 4%** sliekšnis tika pārkāpts.
- 3% robežu 6 mēnešu Euribor pārsniedza jau februārī.

	Euribor %				
	06.07.2023	07.07.2023	10.07.2023	11.07.2023	12.07.2023
1 nedēļa	3,398%	3,393%	3,395%	3,386%	3,387%
1 mēnesis	3,377%	3,425%	3,438%	3,456%	3,457%
3 mēneši	3,612%	3,640%	3,661%	3,672%	3,657%
6 mēneši	3,905%	3,945%	3,931%	3,940%	3,955%
12 mēneši	4,155%	4,193%	4,190%	4,184%	4,191%

Datu avots:
Euribor rates,
ECB



- Uzņēmums Linstow Baltic ir ieguvis apstiprinājumu **Satekles biznesa centra** būvniecībai - vizionāram projektam, kas sastāv no piecām savstarpēji saistītām ēkām, no kurām divas būs kultūrvēsturiskās un tās tiks integrētas kopējā būvāplomā.
- Jaunajā biznesa centrā, kas atrodas Rīgā, **Pērses ielā 2A**, ir pabeigta būvniecības pirmā fāze (nodots ekspluatācijā). Ēka, kas atrodas **Krišjāņa Barona ielā 30**, tiks nodota ekspluatācijā līdz 2023. gada decembrim.
- Biroju un tirdzniecības centra **Novira Plaza** būvniecība tuvojas noslēgumam, un plānotais pabeigšanas termiņš ir oktobris. Projekts piedāvās komerciālās un mazumtirdzniecības telpas.
- Rīgā ir atvērts jauns kopstrādes biroju komplekss **Regus Business Garden**. Piecos stāvos ar kopējo platību 1077 kvadrātmetri šis modernais darījumu centrs piedāvā elastīgus darba telpas risinājumus pilsētas uzņēmumiem.
- Lāčplēša ielas 76 projekta attīstībai piešķirtas ievērojamas investīcijas gandrīz 50 miljonu eiro apmērā. Būvniecību plānots sākt 2024. gadā, un paredzams, ka projekts tiks pilnībā pabeigts 7-10 gadu laikā.

Biroju platību nomas maksa mēnesī (EUR/m²)



Biroju platību pārdošanas cena (EUR/m²)

**Centrālais darījumu rajons (CBD)**

- galvenais uzņēmējdarbības centrs pilsētā, to raksturo biroju, veikalu un finanšu iestāžu piesātinājums;
- atlasīti rajoni: Skanstē, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala, Āgenskalna līcis

A klases biroju telpas

- prestīžas un augstas klases biroju telpas, kas atrodas labākajos biznesa rajonos;
- moderna arhitektūra, modernas tehnoloģijas, augstākās klases ērtības (piemēram, sporta zāle un jumta dārzi) un izcilis interjera dizains;
- izcilās atrašanās vietas un plašāku ērtību dēļ tajos ir noteiktas augstākas nomas maksas.

B1 klases biroji

- labi uzturēti un piedāvā labas kvalitātes telpas, taču tie var nebūt tik grezni kā A klases biroji;
- bieži vien atrodas iekārojamās vietās, bet ne vienmēr centrālā biznesa rajona centrā;
- pieejamas standarta ērtības, piemēram, lifti, gaisa kondicionēšana u.c.;
- populāra izvēle maziem un vidējiem uzņēmumiem, kas meklē profesionālu vidi, bet neizskatā augstākas cenas variantus.

B2 klases biroji

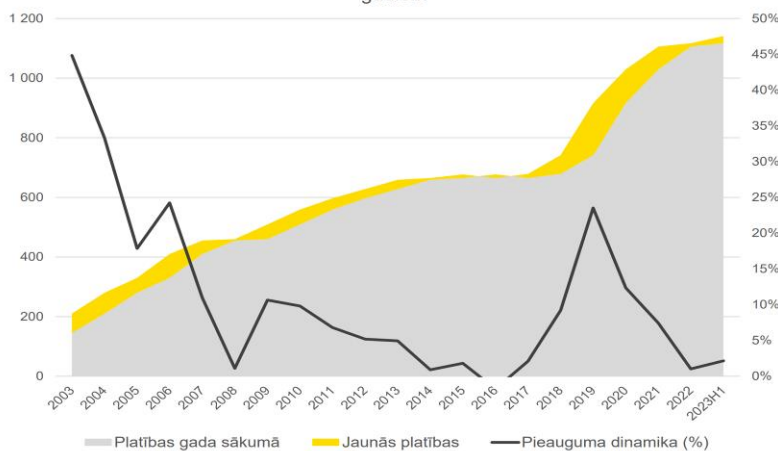
- parasti ir vecākas ēkas, kas ir renovētas/atjaunotas, lai pielāgotos mūsdienu biroja vajadzībām;
- nodrošina apmierinošu/labu darba vietu;
- tipiskāka izvēle uzņēmumiem, kas meklē funkcionālas biroja telpas, bet ar zemākām izmaksām.

C klases biroji

- visvienkāršākais un budžetam draudzīgākais variants;
- bieži vien atrodas mazāk pieprasītos rajonos;
- var trūkt dažu būtisku ērtību;
- piemēroti uzņēmumiem, kas meklē rentablu un finansiāli izdevīgāko risinājumu;
- var kalpot kā biroja sākotnējā lokācija jauniem uzņēmumiem ar ierobežotiem resursiem.



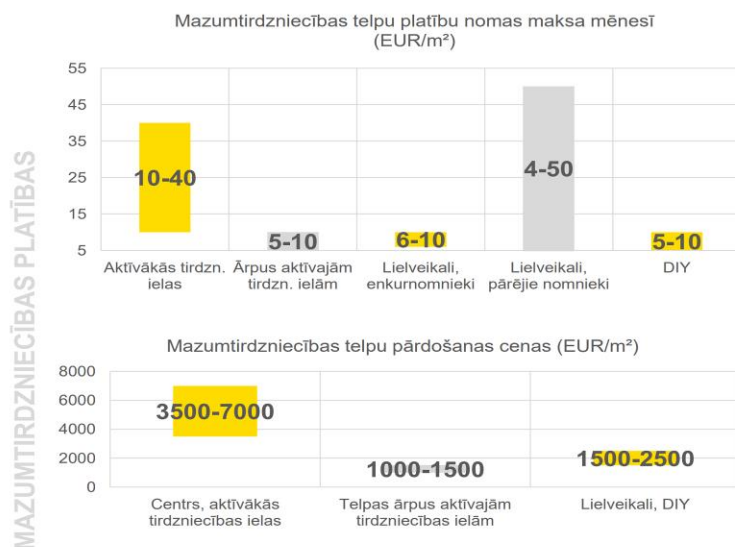
Mazumtirdzniecību platības (tūkst. m²) un pieauguma dinamika (%) pa gadiem



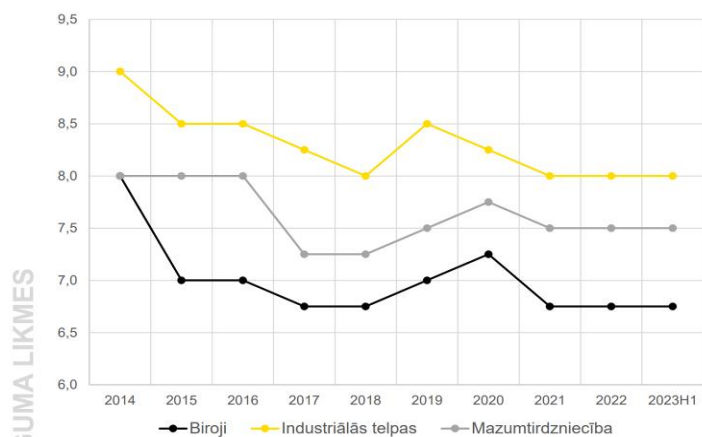
• SIA Depo DIY ir piesaistījusi aizdevumu 21,8 miljonu eiro apmērā jauna **Depo** veikala būvniecībai **Kārļa Ulmaņa gatvē**, Rīgā. Paredzams, ka veikals tiks atvērts gada laikā.

• Populārais **lielveikalu tīkls Lidl** ir paplašinājies, atverot vairākus jaunus veikalus. Viens no tiem ir ļoti gaidītais **Kalneciema ielas veikals** Pārdaugavā, Rīgā, kas atrodas bijušās Omega velosipēdu rūpnīcas vietā. Ēkas dizains ir rūpīgi izplānots, lai tas harmonētu ar apkārtni. Otrs ir **Prūšu ielā**, šajā vietā ir ieguldīti vairāk nekā 9,1 miljons eiro. Bet **Sporta ielas** Lidl metropoles koncepta veikālā ar blakus esošo atbrīvotā ēdināšanas restorānu kompleksu, kur ir veikti plaši infrastruktūras labiekārtošanas, modernizācijas un apzaļumošanas darbi, kopējais ieguldījums apjoms ir neliels vairāk kā 14 miljoni eiro.

• **Krasta ielā** tiek būvēts jauns Lidl veikals, paredzot tādu izvietojumu, lai tas veiksmīgi sasauktos ar Krasta ielas un Salu tilta satiksmes plūsmu, bet vienlaikus nodrošinot ērtu piekļuvi velosipēdistiem un gājējiem. Tāpat Lidl veikali tiks atvērti arī **Ķengaragā**, **Maskavas ielā**, un **Dobeles šosejā**, Jelgavā.



23



Līkmes ir noteiktas atbilstoši *Latvijas* tirgus izpēti informācijai par investoru prasīto īenesīgumu darījumos ar grafiku norādīto nekustamā īpašuma segmentu naudas plūsmu ģenerējošiem objektiem.

25



Avots – www.latio.lv

Mūsdienās lielākoties darījumi ar šāda tipa telpām notiek ar domu veikt telpu izbūvi komercdarbībai, vai nodot telpas iznomāšanai. Cenas nosaka objekta konkrētā atrašanās vieta un projekts, stāvoklis/apdare un platība. Kopumā pēc www.ss.com datiem cenas līdzīga tipa telpām svārstās no 300EUR/m²-2500EUR/m² atkarībā no atrašanās vietas, stāva, platības, apdares, projekta, komunikācijām un citiem faktoriem.

Nomas maksas veikala tipa telpām atšķiras, tās ir robežās no 3-25EUR/m², kur būtiski ietekmē atrašanās vieta un gājēju plūsma, komunikācijas, plānojums, izvietojums, kā arī telpu stāvoklis, platība, aprīkojums un citi faktori.

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- asfalta piebraucamais ceļš;
- laba zemesgabala platība;
- apkārtnē ir apdzīvota;
- jūras/upes tuvums;
- pieprasītas dzīvokļu platība;
- labiekārtojums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt ēku iekšējās un teritorijā;
- veikala ēkas vizuālais tehniskais stāvoklis un defekti;
- uz zemesgabala novietotas citiem īpašniekiem piederošas ēkas;
- reģistrēts servitūts.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtējamam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

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.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā-kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot

vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Augstāk minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *ienākumu pieeja*.

6. (Tirgus vērtības aprēķins)

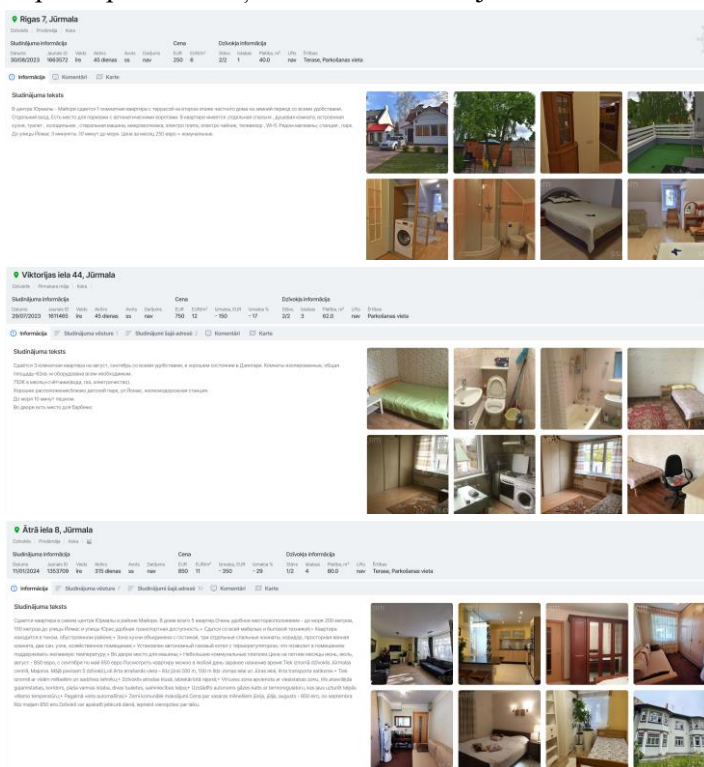
6.1. Ienākumu pieeja

Vērtība ir spēkā pie nosacījumiem:

- komunālos pakalpojumus maksā nomnieks.
- nekustamā īpašuma nodoklis sastāda (1,5% apmērā no kadastrālās vērtības, mūsu rīcībā nav informācijas par deklarētām personām īpašumā).

kadastrālā vērtība	160 294EUR
Nekustamā īpašuma nodoklis	2404.41EUR

- Kapitalizācijas likme tiek noteikta 8% apmērā izvērtējot tirgus darījumus, investoru prasītās ieguldījumu likmes un finanšu tirgus situāciju.
- Dzīvokļu īres maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot īres maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu tiek noteiktas 7-8EUR/m²:



www.cenubanka.lv

- Apdrošināšanas izdevumi sastāda 650EUR/gadā, par dzīvojamo un veikala ēku, pēc AAS sniegtās informācijas.
- Apkures izdevumi netiek noteikti, jo tiek pieņemts, ka apkuri iespējams regulēt un brīvajā periodā, ja nepieciešams atslēgt.
- Tiek pieņemts, ka veikala ēkai nepieciešams fasādes daļas stiklojuma nomaiņa un pirmā stāva viegls kosmētiskais remonts uz 207,3m² attiecinot 200EURm² bez pvn, jeb 41 460EUR bez pvn.

- Telpu nomas maksas tiek noteiktas pēc tirgus tendencēm, izanalizējot nomas maksas par līdzīgām telpām apkārtnē un ņemot vērā esošo objektu tiek noteiktas 6EUR/m² pirmā stāva telpām un 2EUR/m² pagraba stāva telpām.

Telpas	Veikala projekts 10. Jūrmala	5	03/05/2024	1500	0	2 500	16	Neatbilst saišķi
Telpas	Jomas ielā 78, Jūrmala	5	05/05/2024	470	0	500	11	Neatbilst
Telpas	Jūrmalas pilsētas 105. Rīga	5	28/04/2024	300	0	200	7	Neatbilst
Telpas	Papēnu ielā 12, Jūrmala	5	18/04/2024	250	0	700	20	Neatbilst
Telpas	Nemēnu ielā 8, Jūrmala	5	18/04/2024	410	0	500	12	Neatbilst
Telpas	Ventpils ielā 22, Jūrmala	5	18/04/2024	1 300	0	1 200	4	Neatbilst
Telpas	Ventpils ielā 22, Jūrmala	5	18/04/2024	160	0	2 000	10	Neatbilst
Telpas	Tauku ielā 21, Jūrmala	5	12/04/2024	380	0	300	8	Neatbilst
Telpas	Dzīvokļa projekts 5, Jūrmala	5	11/04/2024	1400	0	800	6	Neatbilst
Telpas	Tālo ielā 14, Jūrmala	5	07/04/2024	2700	0	1 300	5	Neatbilst
Telpas	Tauku ielā 21, Jūrmala	5	08/04/2024	300	0	300	10	Neatbilst
Telpas	Jomas ielā 21, Jūrmala	5	08/04/2024	540	0	840	12	Neatbilst
Telpas	Dzīvokļa projekts 10, Jūrmala	5	07/03/2024	1600	0	1 000	9	Neatbilst
Telpas	Jomas ielā 77, Jūrmala	5	19/03/2024	2500	0	7 000	28	Neatbilst saišķi
Telpas	Dzīvokļa projekts 10, Jūrmala	5	07/03/2024	1600	0	1 000	9	Neatbilst saišķi



- Apkures izdevumi netiek noteikti, jo tiek pieņemts, ka apkuri iespējams regulēt un brīvajā periodā, ja nepieciešams atslēgt.

Aprēķins:

	1.gads	2.gads	Pēcperiods
Ienākumi			
Iznomājamā telpu platība			
Veikala telpas (pirmais stāvs), m2	207,3	207,3	207,3
nomas maksa, EUR/m2	6,00	6,00	6,00
riska un noslodzes koeficients	0,5	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	7463	14179	14179
Veikala telpas, (pagraba stāvs), m2	142,8	142,8	142,8
nomas maksa, EUR/m2	2,00	2,00	2,00
riska un noslodzes koeficients	0,3	0,5	0,5
Gada efektīvais bruto ieņēmums	1028	1714	1714
Dzīvoklis Nr.1, m2	48,3	48,3	48,3
nomas maksa, EUR/m2	8,00	8,00	8,00
riska un noslodzes koeficients	0,85	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	3941	4405	4405
Dzīvoklis Nr.2, m2	79,1	79,1	79,1
nomas maksa, EUR/m2	7,00	7,00	7,00
riska un noslodzes koeficients	0,85	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	5648	6312	6312
Dzīvoklis Nr.3, m2	84,0	84,0	84,0
nomas maksa, EUR/m2	7,00	7,00	7,00
riska un noslodzes koeficients	0,85	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	5998	6703	6703
Dzīvoklis Nr.4, m2	40,1	40,1	40,1
nomas maksa, EUR/m2	8,00	8,00	8,00
riska un noslodzes koeficients	0,85	0,95	0,95
Gada efektīvais bruto ieņēmums	3272	3657	3657
Kopējais efektīvais bruto ieņēmums	27350	36970	36970
Izdevumi			
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	2404,41	2404,41	2404,41
Apdrošināšana, EUR	650	650	650
Grāmatvedības izdevumi	2400	2400	2400
Remonta izdevumi veikala ēkā, EUR	41460		
Ēkas remonta darbu uzkrājumi 15% apmērā no EBI	4102,46	5545,56	5545,56
Izdevumi, kopā, EUR	51017	11000	11000
Neto nauda, EUR	-23667	25970	25970
Kapitalizācijas likme			8,0%
Reversija			324630
Diskonta likme	8,0%	8,0%	8,0%
Diskonta koeficients	0,93	0,86	0,86
Diskontētie naudas līdzekļi, EUR	-21914,01	22265,44	278318,04
Diskontētie naudas līdzekļi, kopā, EUR	278669,47		
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	279000		

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	97 650EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – kadastra nr.1300 009 5301, kas atrodas Jūrmalā, Lienes ielā 8, 2024. gada 7. maijā, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir noteikta:

181 350EUR (simts astoņdesmit viens tūkstotis trīs simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, vadoties no mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai ieķīlāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI