

**Nekustamā īpašuma Jūrmalā,  
Tērbatas ielā 46a  
(kadastra Nr. 1300 020 2002)  
novērtējums**



2016. gada jūlijs

**Jūrmalas pilsētas pašvaldībai**

Rīgā, 2016. gada 7. jūlijā

*Par nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a  
(kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtību*

Pamatojoties uz mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtības noteikšanu. Vērtējamais īpašums sastāv no zemesgabala 1169 m<sup>2</sup> platībā un bijušās siltuma mezgla ēkas, kuras grīdu platība 266,4 m<sup>2</sup>.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot ienākumu un tirgus pieeju.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtība 2016. gada 6. jūlijā (īpašuma apsekošanas datumā) aprēķināta **78 000 EUR** (Septiņdesmit astoņi tūkstoši euro).

Mēs neuzņemamies atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Ar cieņu,  
prokūrists



Dainis Tunsts

Grant Thornton Baltic SIA  
Blaumaņa iela 22  
LV-1011  
Rīga  
Latvija

T +371 6721 7569  
+371 6722 0320  
F +371 67320180  
E info@lv.gt.com  
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401  
PVN Reģ. Nr. LV50003619401

Šādas  
Grant Thornton uzskaites  
Nodaļas  
Izstrādājis publiski  
Izstrādājis Grant Thornton  
Vērtēšanu

## Saturs

1. Vispārēja informācija	4. lpp.
2. Īpašuma raksturojums	
2.1. Atrašanās vieta	5. lpp.
2.2. Zemes gabals	6. lpp.
2.3. Apbūve	6. lpp.
3. Īpašuma vērtējums	
3.1. Vērtējuma pamatojums	7. lpp.
3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū	9. lpp.
3.3. Īpašuma izmantošanas iespējas	9. lpp.
3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējoši faktori	9. lpp.
3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins	
3.5.1. Izmantojot ienākumu pieeju	10. lpp.
3.5.2. Izmantojot tirgus pieeju	11. lpp.
3.5.3. Īpašuma līdzsvarotā tirgus vērtība	11. lpp.
3.6. Īpašuma sastāvdaļu (zemes un ēkas) savstarpējo sakarību analīze	12. lpp.
3.7. Kopsavilkums	13. lpp.
4. Pielikums	
- informācija no zemesgrāmatas (2 lapas)	
- zemes robežu plāns	
- būves tehniskās inventarizācijas lieta (6 lapas)	
- vērtētāja kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas (2 lapas)	

**1. Vispārēja informācija**

<b>Vērtējamais īpašums</b>	Nekustamais īpašums Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002)
<b>Vērtējuma pasūtītājs</b>	Jūrmalas pilsētas dome
<b>Vērtēšanas laiks</b>	2016. gada 6. jūlijs
<b>Vērtēšanas mērķis</b>	Tirgus vērtība īpašuma atsavināšanai
<b>Vērtējamā īpašuma sastāvs</b>	1. Zemesgabals (kadastra Nr. 1300 020 2002, kura kopējā platība 1169 m <sup>2</sup> . 2. Uz zemes gabala esošā apbūve – siltuma mezgla ēka, kuras grīdu platība 266,4 m <sup>2</sup> .
<b>Īpašumtiesības</b>	Īpašumtiesības uz visu īpašumu zemesgrāmatā nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai.
<b>Apgrūtinājumi</b>	Zemesgrāmatā reģistrētas lietu tiesības, kas apgrūtinā īpašumu – atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju. Nomas līgumi zemesgrāmatā nav reģistrēti.
<b>Īpašuma pašreizējā izmantošana</b>	Saimnieciskā darbība īpašumā netiek veikta.
<b>Lietošanas mērķis</b>	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatā: - tirdzniecības objektu apbūve – 515 m <sup>2</sup> platībā - ar siltumapgādi saistītas būves - 654 m <sup>2</sup> platībā
<b>Vērtējumā izmantotā informācija</b>	1. Īpašuma apskate dabā 2016. gada 6. jūlijā 2. Informācija no zemesgrāmatas 3. Būves tehniskās inventarizācijas lieta
<b>Nosacījumi, pie kādiem veikts vērtējums</b>	Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā). Īpašniekiem ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.



## 2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

### 2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalā, Kauguros, kvartālā starp Tērbatas, Mazo Nometņu, Lauku un Lēdurgas ielu. Apkārtnē apbūve – daudzstāvu dzīvojamās mājas. Tuvu Kauguru infrastruktūras objekti. Piebraukšana ērta, piebraucamais ceļš asfaltēts. Sabiedriskais transports tuvu. Jūrmalas mērogā atrašanās vieta apmierinoša.



## 2.2. Zemes gabals

Zemes gabala kopējā platība 1169 m<sup>2</sup>. Zemes gabala forma – taisnstūris. Reljefs līdzens. Uz zemes gabala vienstāva bijusī siltuma mezgla ēka, kas pēc paredzēto funkciju pārtraukšanas izmantota kā autoserviss. Vērtēšanas brīdī īpašumā saimnieciskā darbība netiek veikta. Teritorijā nav iežogota. Teritorijai nodrošinātas centralizētas inženierkomunikācijas.



## 2.3. Apbūve

1985. gadā būvēta ķieģeļu/paneļu būve ar dzelzsbetona pārsegumu un ruberoida jumta segumu. Būves nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis samērā labs. Ārējā apdare – krāsots apmetums. Iebūvēti trīs paceļamie vārti. Grīdas – betona un keramikas flīzes, labā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas neatbilst šodienas tehniskajām un estētiskajām prasībām. Apdare lielākajā telpā, kas izmantota servisa vajadzībām, apmierinoša, pārējās telpās nolietojusies, zemas kvalitātes.





Būvei pievadītas centralizētas inženierkomunikācijas, bet vērtēšanas brīdī tās nav darba kārtībā - atvienotas.

*Ēkas tehniskie parametri:*

Ēkas būvtilpums	1396 m <sup>3</sup>
Apbūves laukums	298,4 m <sup>2</sup>
Kopējais grīdu laukums	266,4 m <sup>2</sup>
Telpu augstums	3,25 – 4,65 m.

### 3. Īpašuma vērtējums

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LV 401:2013 formulēto tirgus vērtības definīciju: "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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas."

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļo īpašuma labāko un efektīvāko izmantošanu, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.



Īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas.

**Izmaksu pieeja**, kuras pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par īpašumu nemaksās vairāk par to, kādas ir tā izveides izmaksas. Tiek aprēķināta vērtējamā zemes gabala un apbūves būvvērtību summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus. Vērtēšanas brīdī pastāvošajā ekonomiskajā situācijā būvizmaksas nav uzskatāmas par pārliecinošu tirgus vērtību raksturojošu rādītāju (šobrīd uzrāda paaugstinātu vērtību), tādēļ būvizmaksu aprēķini šajā vērtējumā netiek izmantoti.

**Ienākumu pieeja** - kuras pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā īpašuma pašreizējā vērtībā. Vērtējumā tiek analizēti iespējamie, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu – izdevumu naudas plūsma, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Vērtējumā tiek analizēta situācija konkurētspējīgu telpu nomas tirgū un spēkā esošā nomas līguma nosacījumi. Tiek pieņemts, ka īpašums iznomājams par adekvātu nomas maksu tādā tehniskā stāvoklī, kādā tas ir vērtēšanas brīdī. Īpašuma tehniskais stāvoklis pieļauj stabilas saimnieciskās darbības veikšanu ilgākā laika periodā (nepieciešami tikai kosmētiska rakstura uzlabojumi), un tas spēj ģenerēt stabilus ieņēmumus. Minētā iemesla dēļ kā aprēķinu metodika tiek izmantota tiešā kapitalizācija.

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, īpašuma tehnisko stāvokli, tā prestižu un pašreizējās tirgus situācijas diktēto likviditātes risku, kapitalizācijas likme pieņemta 8,5 % apjomā (bezriskā likmē 0,5 %, ieguldījumu, likviditātes, kapitāla atgūšanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 8,0 %).

**Tirgus pieeja**, kuras pamatā ir vērtējamā īpašuma un līdzīgu vai identisku īpašumu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums – parasti tiek analizēts notikušu funkcionāli līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas - pārdošanas darījumu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem. Konkurētspējīgu īpašumu pārdevumu pēdējā laikā bijis maz. Izmantota arī piedāvājumu analīze.



### 3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Līdz 2014. gada 1. septembrim ārvalstu pircēji bija galvenais nekustamā īpašuma attīstības virzītājspēks. Galvenās aktivitātes bija vērojamas ekskluzīvu īpašumu tirgū Rīgas centrā un Jūrmalā un tās bija saistītas ar ārvalstu potenciālo pircēju īpatsvaru - pēdējos gados saglabājās stabili augsta bijušo NVS valstu un Ķīnas iedzīvotāju interese par īpašumu iegādi, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļaujas. Pieprasīti galvenokārt bija labas kvalitātes īpašumi, kas neprasa papildus ieguldījumus. Šobrīd pieņemto likumdošanas normu rezultātā aktivitātes nekustamā īpašuma tirgū samazinājušās. Nākotnes prognoze neskaidra.

Vietējais tirgus mazaktīvs, cenu līmenis samērā stabils, bet zems.

Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami lieli kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Nekustamā īpašuma tirgū prasīto cenu līmenis ļoti plašs. Par piezemētām cenām tiek piedāvāti īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība. Īpašumi, kuru īpašnieku finansiālais stāvoklis neprasa steidzīgu īpašuma pārdošanu, galvenokārt tiek piedāvāti nomaī. Šobrīd galvenais nekustamā īpašuma tirgus vērtības mērs ir saimnieciskās darbības peļņas iespējas.

### 3.3. Īpašuma izmantošanas iespējas

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Nemot vērā īpašuma atrašanos vietu un ēku konstruktīvo risinājumu, tā labākais izmantošanas veids – ar ražošanu, auto remontu vai noliktavu saimniecību saistīts uzņēmums. Pie šāda nosacījuma tiek veikti turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās izdevīgā vietā (+).
2. Piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas (+).
3. Inženierkomunikāciju nodrošinājums (+).
4. Optimāla zemes gabala platība (+).
5. Apbūves kopējais tehniskais stāvoklis (+).
6. Nepieciešami kosmētiska rakstura remontdarbi (-)

Īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas.

**Izmaksu pieeja**, kuras pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par īpašumu nemaksās vairāk par to, kādas ir tā izveides izmaksas. Tiek aprēķināta vērtējamā zemes gabala un apbūves būvvērtību summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus. Vērtēšanas brīdī pastāvošajā ekonomiskajā situācijā būvizmaksas nav uzskatāmas par pārliecinošu tirgus vērtību raksturojošu rādītāju (šobrīd uzrāda paaugstinātu vērtību), tādēļ būvizmaksu aprēķini šajā vērtējumā netiek izmantoti.

**Ienākumu pieeja** - kuras pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā īpašuma pašreizējā vērtībā. Vērtējumā tiek analizēti iespējamie, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu – izdevumu naudas plūsma, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Vērtējumā tiek analizēta situācija konkurētspējīgu telpu nomas tirgū un spēkā esošā nomas līguma nosacījumi. Tiek pieņemts, ka īpašums iznomājams par adekvātu nomas maksu tādā tehniskā stāvoklī, kādā tas ir vērtēšanas brīdī. Īpašuma tehniskais stāvoklis pieļauj stabilas saimnieciskās darbības veikšanu ilgākā laika periodā (nepieciešami tikai kosmētiska rakstura uzlabojumi), un tas spēj ģenerēt stabilus ieņēmumus. Minētā iemesla dēļ kā aprēķinu metodika tiek izmantota tiešā kapitalizācija.

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, īpašuma tehnisko stāvokli, tā prestižu un pašreizējās tirgus situācijas diktēto likviditātes risku, kapitalizācijas likme pieņemta 8,5 % apjomā (bezriskā likmē 0,5 %, ieguldījumu, likviditātes, kapitāla atgūšanas un nodokļu ietekmes kopējais risks 8,0 %).

**Tirgus pieeja**, kuras pamatā ir vērtējamā īpašuma un līdzīgu vai identisku īpašumu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums – parasti tiek analizēts notikušu funkcionāli līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas - pārdošanas darījumu cenu līmenis saistībā ar vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājiem. Konkurētspējīgu īpašumu pārdevumu pēdējā laikā bijis maz. Izmantota arī piedāvājumu analīze.



### 3.2. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Šobrīd nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā mazaktīvs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Līdz 2014. gada 1. septembrim ārvalstu pircēji bija galvenais nekustamā īpašuma attīstības virzītājspēks. Galvenās aktivitātes bija vērojamas ekskluzīvu īpašumu tirgū Rīgas centrā un Jūrmalā un tās bija saistītas ar ārvalstu potenciālo pircēju īpatsvaru - pēdējos gados saglabājās stabili augsta bijušo NVS valstu un Ķīnas iedzīvotāju interese par īpašumu iegādi, lai saņemtu termiņuzturēšanās atļaujas. Pieprasīti galvenokārt bija labas kvalitātes īpašumi, kas neprasa papildus ieguldījumus. Šobrīd pieņemto likumdošanas normu rezultātā aktivitātes nekustamā īpašuma tirgū samazinājušās. Nākotnes prognoze neskaidra.

Vietējais tirgus mazaktīvs, cenu līmenis samērā stabils, bet zems.

Pēc īpašumiem, kuros nepieciešami lieli kapitālieguldījumi, pieprasījums minimāls, jo pašreizējā tirgus situācijā ieguldīto līdzekļu atgūšanas iespēja ekonomiski saprātīgā laika periodā grūti prognozējama.

Nekustamā īpašuma tirgū prasīto cenu līmenis ļoti plašs. Par piezemētām cenām tiek piedāvāti īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība. Īpašumi, kuru īpašnieku finansiālais stāvoklis neprasa steidzīgu īpašuma pārdošanu, galvenokārt tiek piedāvāti nomaī. Šobrīd galvenais nekustamā īpašuma tirgus vērtības mērs ir saimnieciskās darbības peļņas iespējas.

### 3.3. Īpašuma izmantošanas iespējas

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki.

Ņemot vērā īpašuma atrašanos vietu un ēku konstruktīvo risinājumu, tā labākais izmantošanas veids – ar ražošanu, auto remontu vai noliktavu saimniecību saistīts uzņēmums. Pie šāda nosacījuma tiek veikti turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

### 3.4. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās izdevīgā vietā (+).
2. Piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas (+).
3. Inženierkomunikāciju nodrošinājums (+).
4. Optimāla zemes gabala platība (+).
5. Apbūves kopējais tehniskais stāvoklis (+).
6. Nepieciešami kosmētiska rakstura remontdarbi (-)



### 3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

#### 3.5.1. Izmantojot ienākumu pieeju

Īpašuma vērtība noteikta, pamatojoties uz iespējamo ieņēmumu, ko no īpašuma iznomāšanas varētu gūt tā īpašnieks. Šobrīd Jūrmalā konkurētspējīgu īpašumu piedāvājums nomai nav liels. Nomai tiek piedāvāti īpašumi:

- Slokā, Jēkabpils ielā 20 noliktavas vai ražošanas telpas 225 m<sup>2</sup> platībā, telpas labā tehniskā stāvoklī, pie ēkas asfaltēts pagalmis, prasītā cena 1,51 EUR/m<sup>2</sup>,
- Slokā, Ventspils šosejā 32 noliktavas vai ražošanas telpas 140 m<sup>2</sup> platībā, var izmantot arī pārtikas ražotnei, telpas labā tehniskā stāvoklī, tuvu infrastruktūras objekti, prasītā cena 3,57 EUR/m<sup>2</sup>,
- Slokā, Staiceles ielā 5 noliktavas vai ražošanas telpas 90 m<sup>2</sup> platībā, telpas labā tehniskā stāvoklī, ēka izvietota nožogotā, slēdzamā teritorijā, prasītā cena 2,28 EUR/m<sup>2</sup>.

Saldzinot nomai piedāvāto un vērtējamā īpašuma kvalitātes rādītājus, kā optimālā vērtējamā īpašuma nomas maksa pieņemta EUR/m<sup>2</sup>.

Iznomājamās telpas	Platība, m <sup>2</sup>	Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup> mēnesī	Nomas risks, %	Bruto ieņēmumi gadā, EUR
Iznomājamās platības	266,4	2,3	5	6985

Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka īpašuma teritorija ir nomnieka rīcībā un visus komunālos maksājumus, apdrošināšanu un īpašuma uzturēšanu kārtībā veic nomnieki.

Īpašnieka kopējie izdevumi – 368 EUR gadā - īpašuma nodoklis 1,5 % no īpašuma kadastrālās vērtības (saskaņā ar informāciju no VZD datu publicēšanas portāla īpašuma kadastrālā vērtība uz 2016. gada 1. jūniju – 24 540 EUR).

Pie šādiem nosacījumiem iznomātāja fīrīe iespējamie ieņēmumi no īpašuma nomas aprēķināti (noapaļojot) 6620 EUR gadā.

Pie iepriekš formulētās kapitalizācijas likmes 8,0 % apjomā nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtība 2016. gada 6. jūlijā aprēķināta (noapaļojot) **82 800 EUR** (310,8 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz ēkas platību 266,4 m<sup>2</sup>).

### 3.5.2. Izmantojot tirgus pieeju

Zemesgrāmatā reģistrēts tikai viens pārdots īpašums, kas uzskatāms par konkurētspējīgu vērtējamajam īpašumam: Ventspils šosejā 26 (kadastra Nr. 1300 021 6802), noliktavu vai ražošanas vajadzībām izmantojams īpašums, zemes gabala platība 1645 m<sup>2</sup>, 1997. gadā būvētas dzelzsbetona paneļu konstrukciju vienkārša ēkas grīdu platība 271,6 m<sup>2</sup>, ēkas tehniskais stāvoklis apmierinošs, pārdošanas cena 58 850 EUR (216,7 EUR/m<sup>2</sup>, rēķinot uz ēkas platību), īpašums pārdots izsolē, sākuma cena 55 000 EUR.



Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu:

Vērtību ietekmējoši faktori	Salīdzināmais īpašums	Vērtējamais īpašums
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1645	1169
Ēkas platība, m <sup>2</sup>	271,6	266,4
Pārdošanas cena, EUR	58 850	
Pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup> , rēķinot uz ēkas grīdu platību	216,7	
<b>Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</b>		
Atrašanās vieta, infrastruktūras tuvums	1,10	
Zemes gabala platība	0,95	
Inženierkomunikāciju nodrošinājums	1,05	
Tehniskā kvalitāte	1,05	
Pārrēķina koeficients	1,152	
<b>Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducēta iespējamā vērtība, EUR/m<sup>2</sup></b>	250	

Salīdzinājums uzrāda uz vērtējamo īpašumu attiecināmu aprēķina pamatvienības vērtību 250 EUR/m<sup>2</sup>. Pie šāda nosacījuma vērtējamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) 66 600 EUR.

### 3.5.3. Īpašuma līdzsvarotā tirgus vērtība

Iepriekš veiktie aprēķini uzrāda nedaudz atšķirīgus rezultātus:

- izmantojot ienākumu pieeju – 82 800 EUR,
- izmantojot tirgus pieeju – 66 600 EUR.

Tirgus pieejā veiktie aprēķini satur vairāk pieņēmumu (pieejama informācija tikai par vienu pārdotu īpašumu) nekā aprēķini, kas pamatoti ar potenciālo naudas plūsmu īpašumā. Minēto apsvērumu dēļ iepriekš veikto aprēķinu ietekme uz vērtējuma gala rezultātu tiek pieņemta:

- izmantojot ienākumu pieeju – 70 %
- izmantojot tirgus pieeju - 30 %

Pie minētajiem nosacījumiem nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2016. gada 6. jūlijā aprēķināta **78 000 EUR**.

### **3.6. Īpašuma atsevišķu sastāvdaļu (zemes un ēkas) vērtību savstarpējo sakarību analīze**

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves faktiski nav aplūkojama kā patstāvīga vērtība, bet gan kā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šajā gadījumā tā nav izmantojama nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tā jau kalpo - pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo zeme pati par sevi nevar būt tirgus objekts tāpat kā cieši ar zemi saistīta ēka pati par sevi bez zemes nevar būt tirgus objekts.

Apbūves zemes vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta un ar to saistītās izmantošanas iespējas. Nosakot īpašuma tirgus vērtību, atrašanās vieta kā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošs faktors vienādā mērā ietekmē visas īpašumā ietilpstošās sastāvdaļas.

Aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība 78 000 EUR apjomā raksturo šī brīža tirgus situāciju attiecībā uz vērtējamo īpašumu, pie tam ņemot vērā īpašumtiesību ietekmi.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamā īpašuma vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, kas procentuāli ir spēkā arī īpašuma tirgus vērtībā. Izmantojot pieredzi līdzīgu īpašumu zemes un apbūves savstarpējo sakarību analīzē, zemes gabala īpatsvars īpašuma vērtībā uzskatāms par saprātīgu ~ 25 % apjomā no īpašuma kopējās vērtības.



### 3.6. Kopsavilkums

Pie vērtējuma iepriekšējās sadaļās veiktajiem aprēķiniem un formulētajiem nosacījumiem, nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tērbatas ielā 46a (kadastra Nr. 1300 020 2002) tirgus vērtība atbilstoši situācijai īpašumā 2016. gada 6. jūlijā aprēķināta **78 000 EUR**, ko nosacīti veido:

- zemes gabala vērtība 19 500 EUR
- apbūves vērtība 58 500 EUR

Īpašuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA "Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

*Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:*

- manīs saņemto informāciju esam atspoguļojusi patiesi,
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Sertificēta nekustamā īpašuma vērtētāja  
(sertifikāts Nr.4)



Dace Baltruma

Informāciju pieprasīja Kristīne Kipsna 27.06.2016 17:26:18

RĪGAS RAJONA TIESAS ZEMESGRĀMATU NODAĻA  
 Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 100000491127  
 Kadastra numurs: 1300 020 2002  
 Adrese: Tērbatas iela 46A, Jūrmala

Ieraksta Nr.	I. daļa 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālīstas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 020 2002.		1169 m <sup>2</sup>
1.2.	Uz zemes gabala atrodas: siltummezgls (kadastra apzīmējums 1300 020 2002 001), Žurn. Nr. 300003040855, lēmums 18.05.2011, tiesnese Dainīda Sarma		

Ieraksta Nr.	I. daļa 2. iedaļa No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti un reālīstas pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	II. daļa 1. iedaļa Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa (Ls)
1.1.	Īpašnieks: Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357.	1	
1.2.	Pamats: Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2000.gada 16.jūnija Lēmums Nr.710; Jūrmalas pilsētas domes 2009.gada 17.decembra Lēmums Nr.1041; Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 17.marta Izziņa Nr. 1.1.-24/1321; Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 1.apriļa Izziņa Nr.1.1-24/1624; Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 1.apriļa Uzziņa par zemesgabalu Jūrmalā, Tērbatas iela 46a Nr. 1.1-24/1655. Žurn. Nr. 300003040855, lēmums 18.05.2011, tiesnese Dainīda Sarma		
2.1.	Īpašnieks: Jūrmalas siltums, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 42803008058.	1	
2.2.	Persona: Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.3.	Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2011.gada 29.septembra lēmums Nr. 418, LR Uzņēmumu reģistra Funkciju izpildes departamenta 2011.gada 7.decembra lēmums Nr.6-12/155008. Žurn. Nr. 300003248345, lēmums 13.06.2012, tiesnese Ināra Jaunzeme		
3.1.	Persona: Jūrmalas siltums, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 42803008058. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Jūrmalas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357.	1	
3.3.	Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 1.augusta lēmums Nr.415. Žurn. Nr. 300003395302, lēmums 07.03.2013, tiesnese Dainīda Sarma		

Ieraksta Nr.	II. daļa 2. iedaļa Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vērsanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	Daļa	Summa (Ls)
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	III. daļa 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - zemesgabala 515 kvm platībā lietošanas mērķis ir tirdzniecības objektu apbūve - 081203 un 654 kvm platībā lietošanas mērķis ir ar siltumapgādi saistītās būves - 122204. Pamats: Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2000.gada 16.jūnija Lēmums Nr.710.		
1.2.	Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 2000.gada 16.jūnija Lēmums Nr.710. Žurn. Nr. 300003040855, lēmums 18.05.2011, tiesnese Dainīda Sarma		

Ieraksta Nr.	III. daļa 2. iedaļa Pārgrozījumi 1. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	IV. daļa 1.,2. iedaļa Kīlas tiesība un tā pamats	Daļa	Summa (Ls)
Nav ierakstu			

Ieraksta Nr.	IV. daļa 3. iedaļa Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa (Ls)
Nav ierakstu			

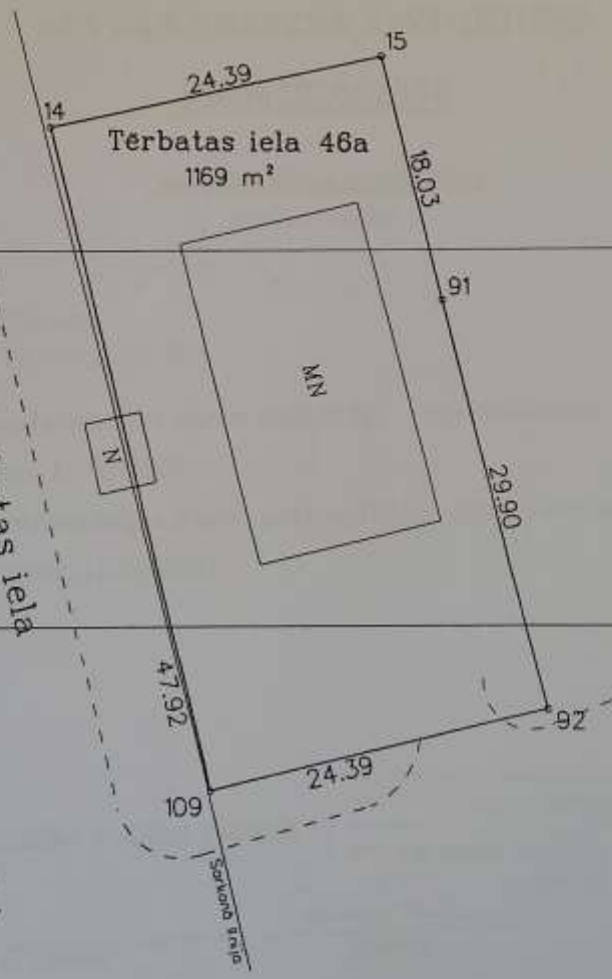
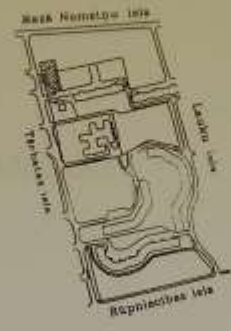
Ieraksta Nr.	IV. daļa 4.,5. iedaļa Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa (Ls)
Nav ierakstu			



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS  
LKS-92 SISTĒMĀ  
Mēroga koeficients 0.9999005

ZEMES GABALA  
IZVĒTOJUMS KVARTĀLĀ

	X	Y
14	302930.32	476620.40
15	302935.72	476644.17
91	302918.17	476648.26
92	302889.06	476655.03
109	302881.67	476631.25



Mērogs 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTS  
Bielrīgas reģionālās nodaļas  
Jūrmalas pilsētas Mērniecības birojs

kods	plāta	vieta	parcele	nodotājs	U. Gau	22.05.2000
	1300	020	2002	17mAr in	V. Čerņin	22.05.2000



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 4

*Dace Baltruma*

vārds, uzvārds

440944 - 10016

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējama darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 06. martā

datums

Sertifikāts piešķirts

2013. gada 16. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2018. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsls*

LĪVA VĒRTĒTĀJU  
sertifikācijas biroja  
direktors



