

Atskaite
par nekustamā īpašuma –
zemes un apbūves 4300/4909 domājamo daļu
Meža prospektā 42A, Jūrmalā
novērtējumu



Pasūtītājs:	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”
Novērtēšanas datums:	2024.gada 9.maijs

2024.gada 9.maijā
Reģ. Nr. K – 24/26

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti
paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami
tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves 4300/4909 domājamo daļu
Meža prospektā 42A, Jūrmalā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR//2024/28 sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Guntis Ziedonis ir veicis nekustamā īpašuma- *zemes un apbūves 4300/4909 domājamo daļu Meža prospektā 42A, Jūrmalā* (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu “OBJEKTS” tiek saprasts Rīgas rajona tiesas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000068486 nostiprināts, Latvijas valstij, LR Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā piederošas **4300/4909 domājamās daļas*** no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 1300 004 5404, kura sastāvā ietilpst:

- zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404, 4317 m² platībā;
- nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 5404 004);
- nedzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 1300 004 5404 005).

***Ir noslēgta vienošanās par kopīpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, lietošanas kārtību. Atbilstoši vienošanās OBJEKTAM atbilstošo kopīpašuma daļu veido:**

- visa nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004 ar kopējo platību 215,8 m²;
- nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 garāžas telpas Nr.1-10, 198,4 m² platībā;
- zemes gabala daļa 3781 m² platībā.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantotas *tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 9.maijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 301 400

(trīs simti viens tūkstotis četri simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,
SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs:

Z.v.

J.G. Vjakse

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	11
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	13
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	13
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	13
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	14
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	15
VĒRTĒŠANAS METODIKA	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	17
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	18
Paskaidrojošais raksts	18
I. 1.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju	18
II. 2.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	21
III. 3.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	23
IV. 4.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	26
V. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju	28
VI. Iegūtais rezultāts	32
SECINĀJUMI.....	33
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	33
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	34

PIELIKUMI (kopijas):

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- vienošanās par kopīpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, lietošanas kārtību;
- 4.pielikums- nekustamā īpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, daļas nomas līgums;
- 5.pielikums- ēku/būvju tehniskās inventarizācijas lietas;
- 6.pielikums- nogabalu raksturojošie rādītāji;
- 7.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 8.pielikums – mežaudzes vērtības aprēķini;
- 9.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
10. pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
11. pielikums – īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts mežaudzes vērtēšanā;
12. pielikums – augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētāja sertifikāts;
13. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

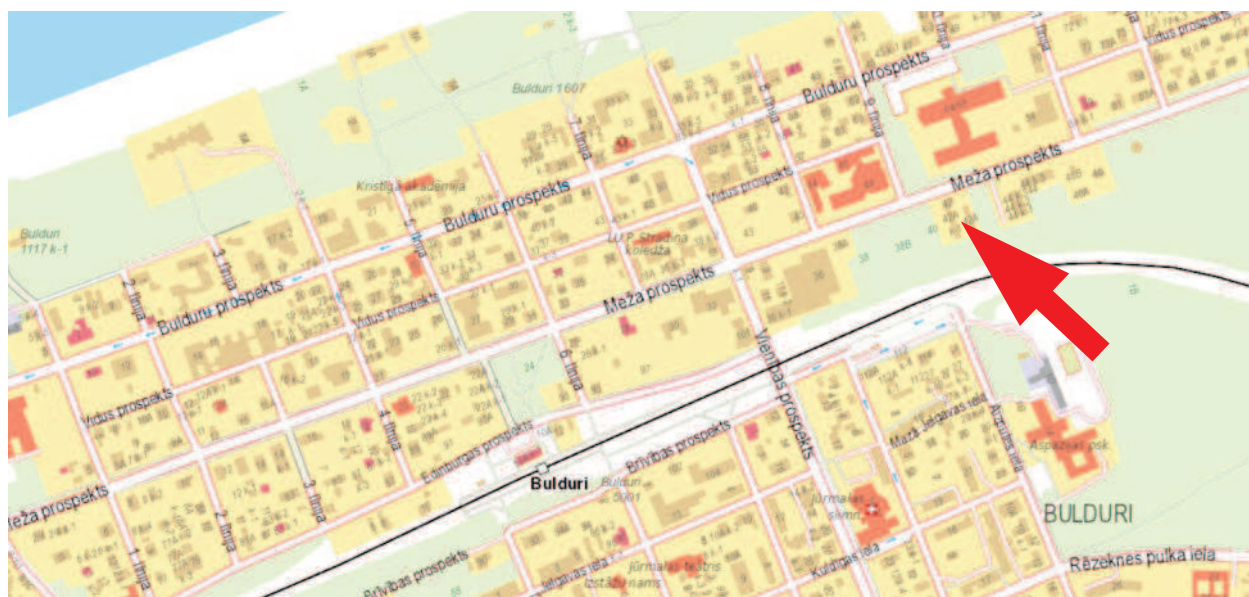
Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 004 5404) un divu nedzīvojamo ēku (kadastra apzīmējumi 1300 004 5404 004, 1300 004 5404 005) 4300/4909 domājamās daļas .
Adrese	Meža prospekts 42A, Jūrmala.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodalījums	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000068486.
Kadastra numurs	1300 004 5404
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2001.gada 8.februāra Jūrmalas pilsētas domes lēmuma Nr.131, Latvijas Republikas Finanšu ministrijas 1997.gada 03.marta Uzziņas Nr.03-4/1772, 2008.gada 7.februāra Pirkuma līguma Nr.PL/586; 2009.gada 9.jūnija Vienošanās PL/712 par grozījumiem 2008.gada 7.februāra pirkuma līgumā PL/586 pamata īpašuma tiesības uz 4300/4909 domājamām daļām nostiprinātas Latvijas valstij, LR Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā.
Kopīpašuma lietošanas kārtība	2011.gada 18.maija vienošanās par kopīpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, lietošanas kārtību. Līdzēji: VAS “Privatizācijas aģentūra”, reģ.Nr.40003192154 (turpmāk – Aģentūra) un _____ p.k. (turpmāk – Kopīpašnieks). Līdzējiem uz kopīpašuma tiesību pamata pieder nekustamais īpašums (turpmāk – Īpašums), kas sastāv no: - zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 (turpmāk – Zemesgabals) ar kopējo platību 4317 m²; - nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004 ar kopējo platību 215,8 m²; - nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 (turpmāk – Ēka) ar kopējo platību 309,6 m². Līdzēji vienojas par šādu Īpašuma lietošanas kārtību: _____, p.k. _____ ieto: - Ēkas sastāvā ietilpstošo dzīvokļa Īpašumu 60,9 m² platībā; - Ēkas 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 19,97 m² platībā; - Zemesgabala daļu 536 m² platībā, kas atzīmēta ar “B” zemes robežu plānā, kas pievienots vienošanās pielikumā Nr.1; - Ēkas 2.stāva telpas 15,8 m² platībā, 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 m² platībā un tām piekritīgās Zemesgabala 3033/4300 domājamo daļu 196/4300 domājamās daļas 30,33 m² platībā, ko Kopīpašnieks nomā no Aģentūras, saskaņā ar 2010.gada 31.decembrī noslēgto Īpašuma daļas nomas līgumu. Aģentūra lieto: - visu nedzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004 ar kopējo platību 215,8 m²; - Ēkas garāžas telpas Nr.1-10 198,4 m² platībā; - Zemesgabala daļu 3750,67 m² platībā, kas atzīmēta ar “A” zemes robežu plānā, kas pievienots vienošanās pielikumā Nr.1.
Nomas līgumi	2010.gada 31.decembra nekustamā īpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, daļas nomas līgums. Iznomātājs: VAS “Privatizācijas aģentūra”, reģ.Nr.40003192154, Nomnieks: _____, p.k. _____. Nomas objekts: nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 2.stāva nedzīvojamās telpas 15,8 m² platībā, 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 m² platībā un tām piekritīgā zemes gabala

	ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 3033/4300 domājamo daļu 196/4300 domājamās daļas 30,33 m ² platībā. Līgums ir spēkā ne ilgāk kā līdz valsts īpašuma objekta Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, pirkuma līguma noslēgšanai (valsts īpašuma daļas pārdošanai). Iepriekšminētais ir saistošs tiesību un saistību pārņēmējiem.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi ir dzēsti. VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi: 1.Atzīme – aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu- 0,3659 ha. 2.Atzīme – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija- 0,0504 ha. <i>Apgrūtinājumi ierobežo, bet būtiski nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas.</i>
Pašreizējā izmantošana	Apsekošanas laikā no pasūtītāja pārstāvja saņemta mutiska informācija, ka garāžas ekonomiski pamatoti izmantotas netiek (nav iznomātas), kā arī nav precīzas informācijas par kopīpašniekam iznomātās īpašuma daļas izmantošanu, zeme- ar apbūvi funkcionāli saistīta teritorija, mežs.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
OBJEKTA apsekošanas datums	2024.gada 9.maijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2024.gada 9.maijs.

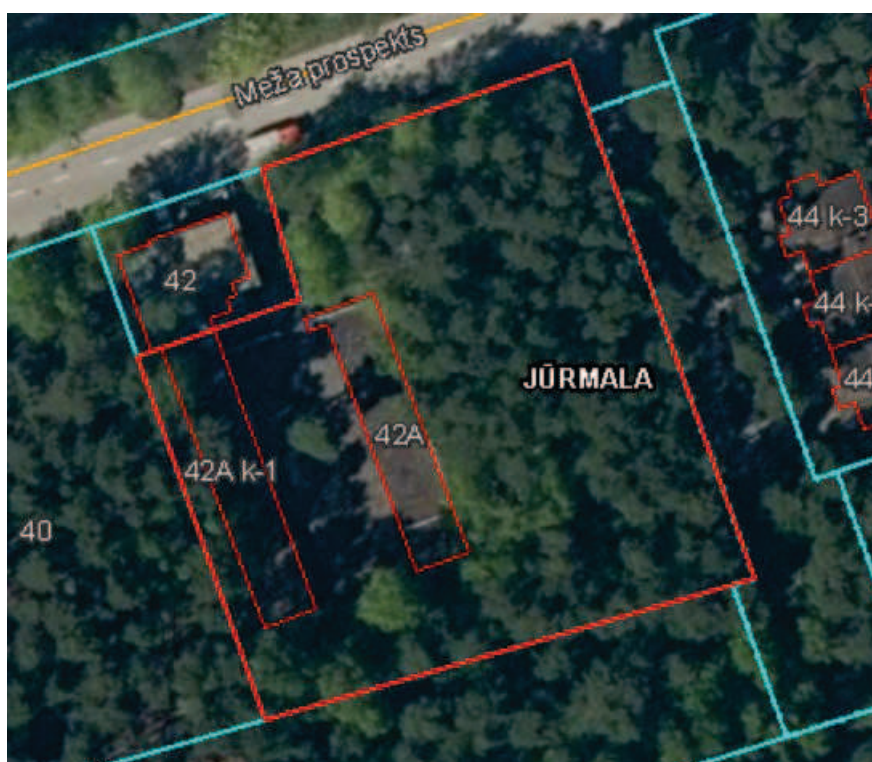
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>

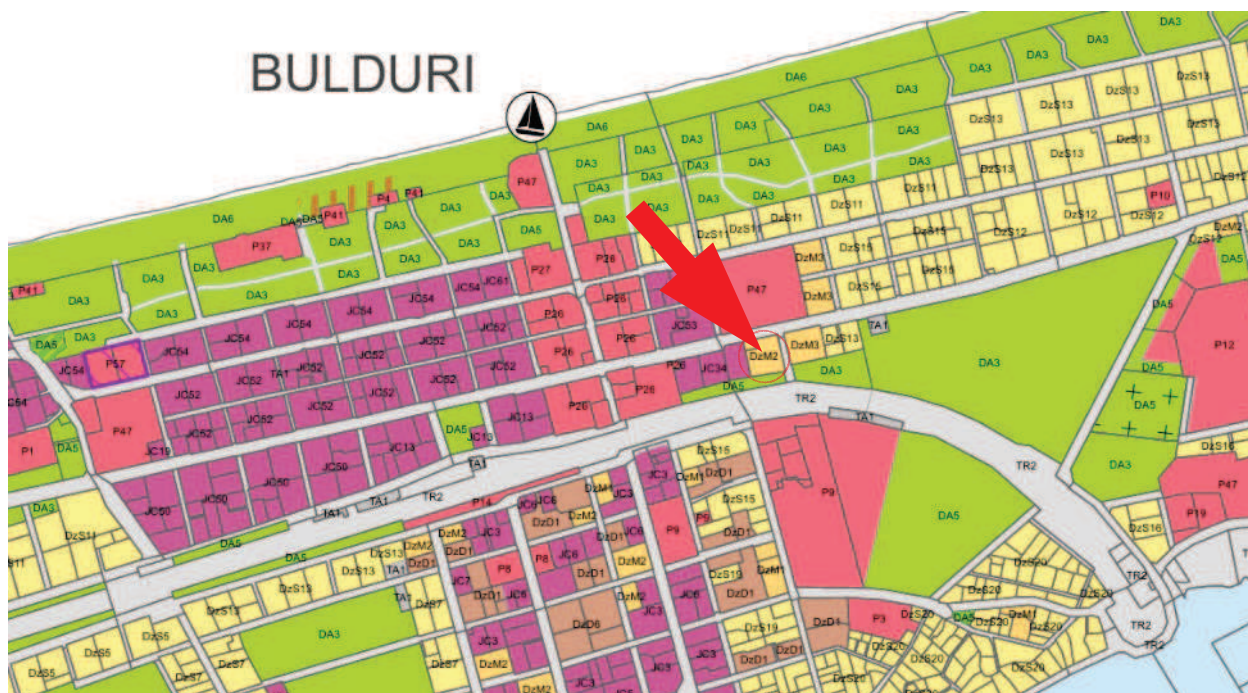


Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: <https://www.jurmala.lv/lv/teritorijas-planojums-teritorijas-izmantosanas-un-apbuves-noteikumi>

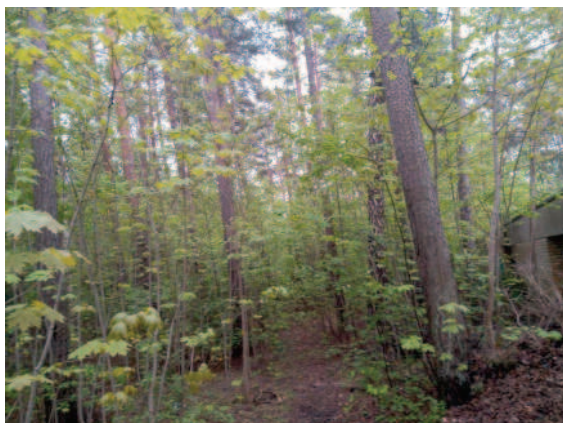
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



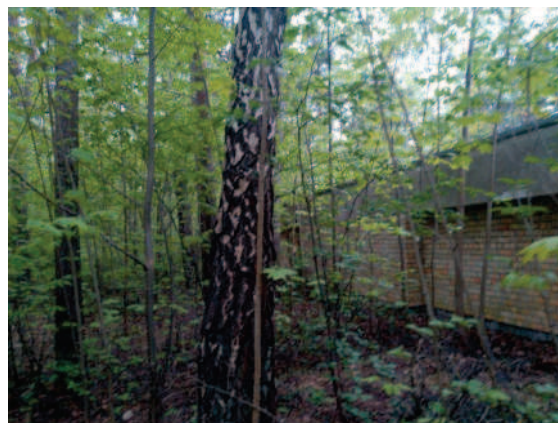
1.attēls. Mežs



2.attēls. Mežs



3.attēls. Mežs



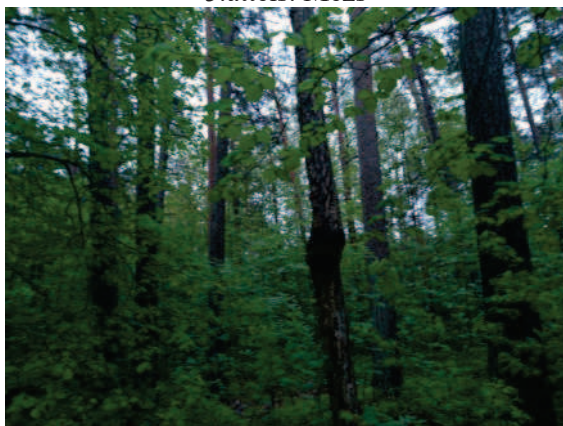
4.attēls. Mežs



5.attēls. Mežs



6.attēls. Mežs



7.attēls. Mežs



8.attēls. Mežs



9.attēls. Mežs



10.attēls. Mežs



11.attēls. Mežs



12.attēls. Mežs



13.attēls. Iebrauktuve



14.attēls. Iebrauktuve, žogs



15.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 (sarkanajā aplī - pārbūvētā garāža)



16.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005



17.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005



18.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005



19.attēls. Pagalms



20.attēls. Žoga fragments, vārti



21.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004



22.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004



23.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004



24.attēls. Pagalms, nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005



25.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005



26.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005)



27.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005)



28.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005)



29.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005)



32.attēls. Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004



33.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004)



34.attēls. Iekšskats garāžā (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Saskaņā ar 2011.gada 18.maija vienošanos par kopīpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr. 1300 004 5404, lietošanas kārtību - nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004 ar kopējo platību 215,8 m ² , nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 garāžas telpas Nr.1-10, 198,4 m ² platībā, ēkas 2.stāva telpas Nr.1-3 15,8 m ² platībā, kā arī 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 m ² platībā, zemes vienības daļa 3781 m ² platībā.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 004 5404.

	Zemes vienības kopējā platība- 4317 m², OBJEKTAM atbilstošā daļas platība- 3781 m² (saskaņā ar vienošanos). Zemes vienības reljefs- līdzens, konfigurācija- regulārs daudzstūris. Zemes lietošanas veidi: 2275 m²- mežs, 1538 m²- zeme zem ēkām, 504 m²- pārējās zemes. Zemes lietošanas mērķis- rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve, kods 1001.
Funkcionālais zonējums	Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma kartei OBJEKTS atrodas <i>mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM2)</i> .
Apbūves raksturojums	
Garāža (kadastra apzīmējums 1300 004 5404 004): Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1980. Galvenais lietošanas veids: 1242 - Garāžu ēkas. Apbūves laukums 254,6 m², būvtilpums- 686 m³, kopējā platība- 215,8 m². Ēkai ir vienkāršs apjoms. Telpas ēkā iedalītas 11 telpu grupās (garāžās). Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetona/ betona bloki; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi; jumta segums- gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds; durvis/vārti- koka. Konstrukтивie elementi atrodas vidējā stāvoklī. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 04.06.2008)- 30%. Katrai garāžai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Garāža (kadastra apzīmējums 1300 004 5404 005): Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1980. Galvenais lietošanas veids: 1242 - Garāžu ēkas. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetona/ betona bloki; ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneļi; jumta segums- gumijotie lokšņu materiāli/ruberoīds; durvis/vārti- koka. Apbūves laukums- 246,7 m², būvtilpums- 957 m³, kopējā platība- 309,6 m², OBJEKTAM atbilstošā platība 228,73 m². Telpas ēkā iedalītas 4 telpu grupās (garāžas telpu grupa, 198,4 m²; dzīvojamā telpu grupa, 60,9 m²; garāžas telpu grupa, 15,8 m²; koplietošanas telpu grupa 34,5 m²). Daļai ēkas ir vienkāršs apjoms (garāžām), daļai- divstāvu apjoms. Kopīpašniekam piederošās telpas un iznomātās telpas atrodas ēkas divstāvu daļā, kurā, vadoties no ārējās vizuālās apskates, veikts remonts. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja apsekot iznomātās telpas (bijušās dienesta telpas un koplietošanas telpas), līdz ar ko nav precīzas informācijas par iekštelpu fizisko stāvokli un labiekārtojuma līmeni. Atbilstoši VZD Kadastra datiem iznomātās telpas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem, centralizētiem pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Apsekošanas laikā vērtētājs konstatē, ka garāža (saskaņā ar inventarizācijas lietu- telpa Nr.1, 28,5 m² platībā) ir pārbūvēta, vērtētāja rīcībā nav informācijas par pārbūves legimitāti. Ēkas fiziskais nolietojums saskaņā ar VZD Kadastra datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 04.06.2008)- 30%. Katrai garāžai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem.	
Mežaudzes raksturojums	Zemes gabalā esošo mežaudžu sastāvu pamatā veido augstvērtīgās koku sugas priede. Mežaudžu vecumstruktūru veido pieauguša vecuma audze.Meža augsnes ir nabadzīgās sausās minerālaugsnes. Mežizstrādi var veikt praktiski jebkuros laika apstākļos. Pēdējos desmit gados mežizstrāde nav veikta. Pievešanas attālums svārstās robežās no 0 m līdz 70 m. Mežaudze atrodas pilsētas administratīvajās robežās. Atrāsšanās šajā teritorijā būtiski ierobežo mežsaimniecisko darbību, aizliegta galvenā cirte kailcirtes veidā.
Apkārtne/ satiksme	OBJEKTS atrodas Jūrmalas pilsētas apkaimē Bulduri, kas izvietota starp Lielupi un Dzintariem. Tā ir viena no biežāk apmeklētākajām Jūrmalas atpūtas zonām. Tuvākajā apkārtnē- prestižu savrupmāju rajons turīgākajiem vasarniekiem, viesnīca

	SemaraH Hotel Lielupe Spa&Conferences, Īpašums atrodas ~ 500 m attālumā no jūras. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas Meža prospektā, ~ 130 m attālumā.
Piezīmes	Nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 ir sabloķēta ar blakus esošo ēku ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5402 001 (ugunsdzēsēju depo) Meža prospektā 42, Jūrmalā.

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

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. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- garāžām- izmantot atbilstoši funkcionālai nozīmei;
- nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 2.stāva telpām Nr.1-3 15,8 m² platībā, kā arī 1. un 2.stāva koplietošanas telpām 14,53 m² platībā (bijušās dienesta telpas un koplietošanas telpas)- dzīvojamās/ biroja telpas ar koplietošanas telpām;
- no apbūves brīvai zemei- potenciāli apbūvējama platība;
- mežam- zaļā zona, parks;
- mežaudzei- kopšanas cirte.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Ja 2022.gadā galvenais NĪ tirgus aktivitāti bremzējošais faktors bija Krievijas izraisītais karš Ukrainā un tam sekojošais straujais energoresursu sadārdzinājums, tad pagājušā gadā tam pievienojās arī augstās Euribor likmes. Tomēr, pretēji gaidītajam, kredītprocentu likmju kāpums

nav izraisījis dramatisku kreditēšanas samazināšanos vai pilnīgu tās apstāšanos. Hipotekāro kredītu aizņemšanās temps ir kļuvis lēnāks, savukārt, pircēji pirmajai iemaksai atvēlē krietni lielākas summas. Lai gan pieprasījums pēc mājokļiem saglabājas, darījumi notiek samērā nesteidzīgi.

Latvijas augstākās klases jeb *premium* īpašumu tirgū nozīmīgākāko lomu joprojām ieņem Jūrmala. *Premium* īpašumu segmentam ir specifika, ka cilvēki, kuri var atļauties pirkt ekskluzīvus aktīvus, visbiežāk to dara par saviem līdzekļiem. Nekustamā īpašuma cenas Jūrmalā ilgu laiku nebija saistītas ar reālo ekonomisko situāciju valstī, taču līdz ar nerezidentu aktivitātes mazināšanos mainījies arī mājokļu tirgus kūrortpilsētā. Interese par nekustamo īpašumu Jūrmalā šodien ir vecākas paaudzes cilvēkiem, kuriem ir svarīgas ērtības, nesteidzīgs dzīves ritms un privātums.

Garāžas iegādi īpašumā vai nomā nosaka automašīnu īpašnieku uzskati, vajadzības, pieejamība. Galvenie faktori, kas ietekmē garāžu cenu ir novietojums pilsētā, daudzdzīvokļu māju masīva tuvums, garāžas izmēri (vieglo automobiļu vai lielāku gabarītu transporta līdzekļu novietošanai), vai pieejama elektroapgāde. Apzinot pēc izmantošanas līdzīgu īpašumu darījuma cenas vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 200-500 Eur/m².

Apbūves zemes segmentā potenciālie pircēji meklē apbūves gabalus ar sakārtotu dokumentāciju un pieslēgtām inženierkomunikācijām, lai atvieglotu būvniecības procesu. Reģistrēto apbūves zemes gabalu pārdevumu cenas Jūrmalas pilsētas apkaimēs Bulduri, Dubulti, Lielupe svārstās diapazonā no 100 EUR/m² līdz 200 EUR/m². Cenu ietekmē zemes platība, zonējums, būvniecības ierobežojumi, inženierkomunikāciju pieejamība, attālums līdz jūrai. Darījumu cenas zemei ar mežu Bulduru, Dzintaru un Jaundubultu apkaimēs variē no 50 līdz 100 Eur/m².

Nemot vērā OBJEKTA sastāvu un izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas/ labas.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Jūrmalas pilsētas apkaime Bulduri ar labi attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru;
- attālums līdz jūrai - ~ 500 m;
- garāžas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem;
- atbilstoši VZD Kadastra datiem iznomātās telpas (bijušās dienesta telpas un koplietošanas telpas) ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem, Jūrmalas pilsētas centralizēto komunikāciju tīkliem (ūdensapgādei, kanalizācijai);
- ir noslēgta vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- OBJEKTS pastāv kā kopīpašums domājamo daļu veidā;
- daļu no brīvās neapbūvētās platības veido mežs;
- daļa telpu nedzīvojamā ēkā ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 ir iznomāta kopīpašniekam (bijušās dienesta telpas un koplietošanas telpas);
- vērtētājam netika nodrošināta iespēja apsekot iznomātās telpas - nav precīzas informācijas par iekštelpu fizisko stāvokli un labiekārtojuma līmeni;
- apsekošanas laikā vērtētājs konstatē, ka garāža (saskaņā ar inventarizācijas lietu telpa Nr.1 28,5 m² platībā) ir pārbūvēta, vērtētājam nav informācijas par pārbūves leģitimitāti;
- pieprasījums pēc garāžām apkaimē vērtējams kā ierobežots.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIEŅĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas, patapinājuma līgumiem vai īpašumā deklarētām personām;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma

tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

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

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša 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.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. 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. Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajā vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu,

kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojamas **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas**.

Ienākumu pieeja garāžu tirgus vērtības aprēķinos netiek pielietota, jo garāžu iznomāšanas iespējamība vērtējama kā zema/ierobežota.

Mežaudzēs esošās krājas vērtība tiek noteikta ar *ienākumu pieeju, konkrēti, diskontētās naudas plūsmas metodi*, analizējot naudas plūsmu, kas gūstama veicot turpmāko mežsaimniecisko darbību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen celtu ēku vērtēšanai, kuriem ir mazs fiziskais un funkcionālais nolietojums, līdz ar to aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

Paskaidrojošais raksts

Novērtējamā OBJEKTA vērtība tiek noteikta ievērtējot tā sastāvu un izmantošanas iespējas. Analizējot OBJEKTA sastāvu, vērtētājs secināja, ka, aprēķinot tirgus vērtību, ir lietderīgi to sadalīt piecos nosacītos apakšobjektos:

- garāžas (nedzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 004 ar kopējo platību 215,8 m², nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 garāžas telpas Nr.1-10, 198,4 m² platībā) ar funkcionāli nepieciešamo zemes gabala daļu (1337,67 m²);
- nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5404 005 2.stāva telpas Nr.1-3, 15,8 m² platībā, kā arī 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 m² platībā (bijušās dienesta telpas un koplietošanas telpas) ar tām piekritīgo zemes gabala daļu (30,33 m²);
- no apbūves brīvā (potenciāli apbūvējamā) zeme (321 m²);
- meža zeme (2092 m²);
- augošas koksnes krāja,

un aprēķināt tirgus vērtības katram apakšobjektam atsevišķi, beigās tās summējot.

Katram apakšobjektam funkcionāli nepieciešamās zemes sadalījums aprēķinu veikšanai noteikts vadoties no zemes lietošanas veidu eksplikācijas un pieejamiem dokumentiem:

- iznomātajām telpām piekritīgā zemes gabala daļa- atbilstoši nomas līgumam (30,33 m²);
- garāžām funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa- no zemes zem ēkām platības (1538 m²) atrēķinot iznomātajām telpām piekritīgo zemes daļu (30,33 m²) un kopīpašnieka lietošanā esošo zemes daļu zem apbūves (aptuveni 170 m²);
- potenciāli apbūvējamās zemes un meža zemes daļa- no meža zemes (2275 m²) un pārējās zemes (504 m²) proporcionāli tiek atrēķināta atlikusī kopīpašnieka lietošanā esošā zemes daļa (366 m²).

I. 1.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, telpu platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību,

eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. 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. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Tā kā Jūrmalas NĪ tirgū nav reģistrēti darījumi ar garāžu kompleksiem, bet ir notikuši darījumi ar atsevišķām garāžām, aprēķini tiek veikti uz vienu standarta garāžas platību, pēc tam iegūto 1 m² vērtību reizinot ar kopējo garāžu platību.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu (garāžu ēku) pārdevumiem:

	<i>Objekts Nr.1:</i> 2018.gada decembrī ir pārdots īpašums Aizputes ielā 11 k-16, Jūrmalā, kas sastāv no garāžas 16,9 m² platībā. Zeme neietilpst īpašuma sastāvā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1982. Ēkas fiziskais stāvoklis- vidējs/ labs. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati-monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida); ārsienas- ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetons; jumts- ruberoīds. Atrodas Bulduru apkaimē, tuvumā atrodas vairākas daudzdzīvokļu mājas. Pārdošanas cena- 8294 EUR.
	<i>Objekts Nr.2:</i> 2020.gada septembrī ir pārdots īpašums Bezdelīgu ielā 4, Jūrmalā, kas sastāv no garāžas 23,9 m² platībā, kā arī 369/10000 d/d no zemes. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1998. Ēkas fiziskais stāvoklis- vidējs/ labs. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati-dzelzsbetona, betona bloki; ārsienas- vieglbetona bloki; pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu; jumts- metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu. Garāžai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Atrodas Dubultu apkaimē, tuvumā atrodas daudzdzīvokļu māju kvartāls. Pārdošanas cena- 5000 EUR.
	<i>Objekts Nr.3:</i> 2023.gada februārī ir pārdots īpašums Lielupes ielā 26 k-6, Jūrmalā, kas sastāv no garāžas 21,3 m² platībā, kā arī 3/850 d/d no zemes. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1993. Ēkas fiziskais stāvoklis- vidējs. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetona, betona bloki; ārsienas- ķieģeļu mūris; jumta nesošā konstrukcija- betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velv; jumta segums- ruberoīds. Garāžai ir pieslēgums elektroapgādes tīkliem. Atrodas Jaundubultu apkaimē, meža masīvā. Pārdošanas cena- 6000 EUR.

Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā garāžu fizisko stāvokli un izmantošanas iespējas, 1 m² vērtība noteikta 300,55 EUR (skat.1.tabulu). Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa ir ievērtēta garāžu 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

1.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:

$$414,2 \text{ m}^2 \times 300,55 \text{ EUR/m}^2 = 124\,487,81 \text{ EUR, } \sim \mathbf{124\,500 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

414,2 m² – garāžu kopējā platība,
300,55 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

1.tabula

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi		
	Meža prospekts 42A, Jūrmala	Aizputes iela 11 k-16, Jūrmala	Bezdelīgu iela 4, Jūrmala	Lielupes iela 26 k-6, Jūrmala
Darījuma datums	2024-05	2018-12	2020-09	2023-02
Pārdevuma nosacījumi (tūlītējs pārdevums/uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Telpu izmantošana	Garāža	Garāža	Garāža	Garāža
Zemes gabals	Ietilpst īpašuma sastāvā, d/d	Neietilpst īpašuma sastāvā	369/10000 d/d	3/850 d/d
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		8294	5000	6000
Telpu platība, m ²	19,0	16,9	23,9	21,3
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena, EUR		490,77	209,21	281,69
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		10	10	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		10	10	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,10	1,10	1,00
Pamatkorekcijās korigētā 1m² pārdošanas cena, EUR		539,85	230,13	281,69
Ēkas būvniecības gads	1980.	1982.	1998.	1993.
Apkaime	Bulduri	Bulduri	Dubulti	Jaundubulti
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pieslēgums	nav	ir pieslēgums	ir pieslēgums
Korekcijas				
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā		0	0	20
Korekcijas uz zemes esamību īpašuma sastāvā		10	0	0
Korekcija uz ēkas nolietojumu		-5	-5	-5
Korekcija uz telpu platību		0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		5	0	0
Korekcija uz piebraukšanas iespējām/ ērtumu		0	0	0
Korekcija uz daudzdzīvokļu māju esamību apkārtnē		-10	-10	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām (garāžu komplekss)		-15	-15	-15
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-15	-30	0
Korekcijas koeficients		0,85	0,70	1,00
Korigētā 1 m² pārdošana cena, EUR	300,55	458,87	161,09	281,69
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	5710,45			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	5700			

II. 2.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

 Avots: https://www.google.com/maps/	<i>Objekts Nr.1:</i> 2019.gada maijā ir pārdots īpašums Jaunā ielā 17 - 3, Jūrmalā, kas sastāv no dzīvojamām telpām 26,8 m² platībā. Telpas atrodas divstāvu koka 1910.gadā celtās daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā. Telpu eksplikācija: divistabu plānojums, virtuve. Pie telpām pieder kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Ēkai ir pieslēgums pilsētas centrālajām komunikācijām- elektroapgādei, ūdensapgādei, kanalizācijai. Ēkai reģistrēta apkure, bez konkrēti norādīta apkures veida. Ēka atrodas Majoru apkaimē. Personīgo transportu iespējams novietot uz ielas un pagalmā. Pārdošanas cena- 20 000 EUR.
 Avots: https://www.google.com/maps/	<i>Objekts Nr.2:</i> 2019.gada oktobrī ir pārdots īpašums Dubultu prospektā 11 k-3 - 601, Jūrmalā, kas sastāv no dzīvokļa (mākslinieka darbnīcas) 15,6 m² platībā. Telpas atrodas trīsstāvu mūra 1890.gadā celtās daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā. Telpu eksplikācija: darbnīca, sanmezglis. Pie telpām pieder kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Telpām ir pieslēgums pilsētas centrālajām komunikācijām- elektroapgādei, ūdensapgādei, kanalizācijai, centralizētai apkurei. Dzīvojamā māja atrodas Dubultu apkaimē. Personīgo transportu iespējams novietot uz ielas. Pārdošanas cena- 10 000 EUR.
 Avots: https://www.google.com/maps/	<i>Objekts Nr.3:</i> 2021.gada februārī ir pārdots īpašums Promenādes ielā 3 - 11, Jūrmalā, kas sastāv no dzīvojamām telpām 18,1 m² platībā. Telpas atrodas divstāvu koka 1959.gadā celtās daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā. Telpu eksplikācija: istaba, virtuve, gaitenis. Pie telpām pieder kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Ēkai ir pieslēgums pilsētas centrālajām komunikācijām- elektroapgādei, ūdensapgādei, kanalizācijai. Ēkai reģistrēta centralizētā un centrālā apkure. Ēka atrodas Dzintaru apkaimē. Personīgo transportu iespējams novietot uz ielas un pagalmā. Pārdošanas cena- 15 000 EUR.
 Avots: https://www.google.com/maps/	<i>Objekts Nr.4:</i> 2022.gada aprīlī ir pārdots īpašums Bulduru prospektā 25 - 13, Jūrmalā, kas sastāv no dzīvojamām telpām 45,3 m² platībā. Telpas atrodas divstāvu koka 1917.gadā celtās daudzdzīvokļu mājas 2.stāvā. Telpu eksplikācija: divistabu plānojums, virtuve, gaitenis, tualete. Pie telpām pieder kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas. Ēkai ir pieslēgums pilsētas centrālajām komunikācijām- elektroapgādei, ūdensapgādei, kanalizācijai. Ēkai reģistrēta centrālā apkure. Ēka atrodas Bulduru apkaimē. Personīgo transportu iespējams novietot uz ielas un pagalmā. Pārdošanas cena- 36 454 EUR.

Analizējot līdzīgu īpašumu pārdošanas cenas un ņemot vērā 2.apakšobjekta sastāvu un izmantošanas iespējas var secināt, ka bijušo dienesta telpu un koplietošanas telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība ir 724,06 EUR. Funkcionāli nepieciešamā zemes gabala daļa ir ievērtēta telpu 1 m² cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (2.tabula).

2.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:

$$30,33 \text{ m}^2 \times 724,06 \text{ EUR/m}^2 = 21\,960,74 \text{ EUR}, \sim \mathbf{22\,000 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

30,33 m² – iznomāto (bijušo dienesta telpu un koplietošanas telpu) kopējā platība,
724,06 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais OBJEKTS	Salīdzināmie īpašumi			
	Meža prospekts 42A, Jūrmala	Jaunā iela 17, Jūrmala	Dubultu prospekts 11 k-3 - 601, Jūrmala	Promenādes iela 3, Jūrmala	Bulduru prospekts 25, Jūrmala
Darījuma datums	2024-05	2019-05	2019-10	2021-02	2022-04
Pārdevuma nosacījumi (tūlītējs pārdevums/uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Telpu izmantošana	Dzīvojamās/ biroja telpas	Dzīvojamās telpas	Dzīvoklis (mākslinieka darbnīca)	Dzīvojamās telpas	Dzīvojamās telpas
Zemes gabala īpašumtiesības	196/4300 d/d	41/300 d/d	39/2477 d/d	67/4253 d/d	Neietilpst īpašuma sastāvā
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		20000	10000	15000	36454
Telpu kopējā platība, m ²	30,33	26,8	15,6	18,1	45,3
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena, EUR		746,27	641,03	828,73	804,72
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		10	10	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	5	-5	-5
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,05	0,95	0,95
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena, EUR		783,58	673,08	787,29	764,49
Dzīvojamās mājas sērija	Divstāvu mūra māja	Divstāvu koka māja	Trīsstāvu mūra māja	Divstāvu koka māja	Divstāvu koka māja
Telpu atrašanās stāvs	2./2	1./2	1./3	2./2	2./2
Ēkas būvniecības gads	1980.	1910.	1890.	1959.	1917.
Apkaime	Bulduri	Majori	Dubulti	Dzintari	Bulduri
Labiekārtojums					
* ūdensapgāde	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* kanalizācija	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā	pilsētas centralizētā
* apkure	nav informācijas	nav informācijas	centralizētā	centralizētā	centrālā
* autotransporta novietošanas iespējas pie mājas	pagalmā	uz ielas un pagalmā	uz ielas	uz ielas un pagalmā	uz ielas un pagalmā
Korekcijas					
Korekcija uz novietni pilsētā		0	0	0	0
Korekcijas uz zemes esamību īpašuma sastāvā		0	0	0	10
Korekcija uz mājas izvietojumu pret ielu (fasādes/ pagalma māja)		0	0	0	0
Korekcija uz mājas sēriju		0	0	0	0
Korekcija uz mājas nolietojumu		0	0	0	0

Korekcija uz iespējām piekļūt ar autotransportu un novietot to		0	0	0	0
Korekcija uz sociālo infrastruktūru, tās pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platību		0	0	0	-5
Korekcija uz labiekārtotības līmeni		0	0	0	0
Korekcija uz objekta plānojumu		0	0	0	0
Korekcija uz telpu funkcionalitāti		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz iekšējiem remontiem, fiz. stāvokli		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-5	-5	-5	0
Korekcijas koeficients		0,95	0,95	0,95	1,00
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	724,06	744,40	639,42	747,93	764,49
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	21960,74				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	22 000				

III.3.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Parasti zemes gabalu vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finanšu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura (apbūvei piemērotu) zemes vienību pārdevumiem:



Avots: <https://www.kadastrs.lv/>

Objekts Nr.1: 2019.gada oktobrī ir pārdots īpašums 3. līnijā 7, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 1425 m² platībā. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir taisnstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Bulduru apkaimē, kvartālā starp Meža prospektu un Edinburgas prospektu. Darījuma brīdī zemes vienība bija neapbūvēta. Pārdošanas cena: 220 000 EUR.

 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.2:</i> 2018.gada jūlijā ir pārdots īpašums Rūdolfa Blaumaņa ielā 20, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 1200 m² platībā. NĪLM- pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve, kods 0908. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Dubultu apkaimē, ~ 250 m attālumā no jūras. Darījuma brīdī zemes vienība bija neapbūvēta. Darījums veikts domājamo daļu veidā, kopējā pārdošanas cena: 220 000 EUR.
 Avots: https://www.kadastrs.lv/  Avots: https://cenubanka.lv/lv	<i>Objekts Nr.3:</i> 2019.gada oktobrī ir pārdots īpašums Oskara Kalpaka prospektā 23A, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 1848 m² platībā. NĪLM-individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir taisnstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Lielupes apkaimē, izvietota Oskara Kalpaka prospekta un Kokneses ielu krustojumā, ~ 250 m attālumā no Lielupes. Zemes vienībā atrodas kopts mežs, kas ieklasificēts kā pārējās zemes. 1-5 minūšu brauciena attālumā atrodas akvaparks, jahtu klubs, tenisa korti un SPA kompleksi. Pārdošanas cena: 300 000 EUR.
 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.4:</i> 2021.gada jūlijā ir pārdots īpašums Dzimtenes ielā 3, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 1942 m² platībā. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir taisnstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Asaru apkaimē, kvartālā starp Asaru prospektu un Kāpu ielu, ~ 250 m attālumā no jūras. Pārdošanas cena: 310 000 EUR.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 3.tabulu). Analizējot līdzīgu zemes vienību kopējās platības 1 m² cenas, no apbūves brīvās (potenciāli apbūvējamās) zemes 1 m² vērtība ir 138,09 EUR.

3.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:
 $321 \text{ m}^2 \times 138,09 \text{ EUR/m}^2 = 44\,326,89 \text{ EUR}$, ~ **44 300 EUR**, kur

321 m² – no apbūves brīvā (potenciāli apbūvējamā) zeme,
 138,09 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Meža prospekts 42A, Jūrmala	3. līnija 7, Jūrmala	Rūdolfa Blaumaņa iela 20, Jūrmala	Oskara Kalpaka prospekts 23A, Jūrmala	Dzimtenes iela 3, Jūrmala
Darījuma datums	2024-05	2021-04	2018-07	2022-09	2021-07
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Īpašuma juridiskais statuss	d/d	1/1	1/1	1/1	1/1
Zemes gabala(-u) konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)
Zemes gabala(-u) platība, m ²	321	1425	1200	1848	1942
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		220000	221000	300000	310000
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		154,39	184,17	162,34	159,63
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-5	-5	-5	-5
Pamatkorekcijas koeficients		0,95	0,95	0,95	0,95
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		146,67	174,96	154,22	151,65
Komunikācijas					
* elektroapgāde	nav (pievadi blakus)	ir pievads	ir pievads	nav (pievadi blakus)	nav (pievadi blakus)
* ūdensapgāde	nav (pievadi blakus)	ir pievads	ir pievads	nav (pievadi blakus)	nav (pievadi blakus)
* kanalizācija	nav (pievadi blakus)	ir pievads	ir pievads	nav (pievadi blakus)	nav (pievadi blakus)
Funkcionālais zonējums					
* mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	x	-	-	-	-
* savrupmāju apbūves teritorija	-	-	-	x	x
* jauktas centra apbūves teritorija	-	x	x	-	-
Apkaime	Bulduri	Bulduri	Dubulti	Lielupe	Asari
Zemes lietošanas mērķis (NĪLM)	NĪLM 1001	NĪLM 0601	NĪLM 0908	NĪLM 0601	NĪLM 0601
Maksimālais apbūves blīvums (%)	30%	20%	25%	15%	20%
Apbūves augstums (m)	līdz 12 m	līdz 12 m	līdz 12 m	līdz 12 m	līdz 12 m
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni apkaimē		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtnējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		5	5	8	8
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		-5	-5	0	0
Korekcija uz atbilstību lietošanas mērķim		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz piebraukšanas iespējām/ ērtumu		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (ar/ bez apauguma)		0	0	0	-10
Korekcija uz attālumu līdz jūrai/ Lielupei		0	-10	-10	-5
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-7	-17	-9	-14
Korekcijas koeficients		0,93	0,83	0,91	0,86
Koriģētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	138,09	136,40	145,22	140,34	130,42
Noteiktā vērtība, EUR	44326,89				
Vērtība noapaļojot, EUR	44 300				

IV. 4.apakšobjekta novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura (zemes vienību ar mežu) pārdevumiem:

 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.1:</i> 2021.gada februārī ir pārdots īpašums Poruka prospektā 5, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 2122 m² platībā. NĪLM- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība, kods 0201. Zemes vienībai ir regulāra četrstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Jaundubultu apkaimē, kvartālā, ko veido Strēlnieku prospekts, Poruka prospekts un Friča Brīvzemnieka iela, izvietota blakus rotācijas aplim. Zemes vienībai nav pievadītas inženierkomunikācijas, uz zemes vienību nav izbūvēta nobrauktuve. Pārdošanas cena: 105 000 EUR.
 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.2:</i> 2022.gada jūnijā ir pārdots īpašums Miera ielā 27A, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 2045 m² platībā. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir neregulāra daudzstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Dzintaru apkaimē. Pārdošanas cena: 140 000 EUR.
 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.3:</i> 2021.gada martā ir pārdots īpašums Miera ielā 9, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 3337 m² platībā. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir taisnstūra forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienība atrodas Dzintaru apkaimē. Zemes vienībā atrodas kopts mežs. Pārdošanas cena: 180 000 EUR.
 Avots: https://www.kadastrs.lv/	<i>Objekts Nr.4:</i> 2019.gada septembrī ir pārdots īpašums Mārkalnes ielā 7, Jūrmalā, kas sastāv no zemes vienības 1749 m² platībā. NĪLM- individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Zemes vienībai ir kvadrāta forma. Zemes vienības reljefs- līdzens, gruntsūdens līmenis- zems. Zemes vienībā atrodas kopts mežs. Zemes vienība atrodas Dzintaru apkaimē, izvietota Mārkalnes un Trikātas ielu krustojumā. Pārdošanas cena: 85 000 EUR.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 4.tabulu). Analizējot līdzīgu zemes vienību kopējās platības 1 m² cenas, meža zemes 1 m² vērtība ir 51,96 EUR.

4.apakšobjekta tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju:

$$2092 \text{ m}^2 \times 51,96 \text{ EUR/m}^2 = 108\,700,32 \text{ EUR}, \sim \mathbf{108\,700 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

2092 m² – meža zeme,

51,96 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

4.tabula

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Meža prospekts 42A, Jūrmala	Poruka prospekts 5, Jūrmala	Miera iela 27A, Jūrmala	Miera iela 9, Jūrmala	Mārkalnes iela 7, Jūrmala
Darījuma datums	2024-05	2021-02	2022-06	2021-03	2019-09
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums	tūlītējs pārdevums
Īpašuma juridiskais statuss	d/d	1/1	1/1	1/1	1/1
Zemes gabala(-u) konfigurācija	1 z.v. (neregulāra daudzstūra forma)	1 z.v. (regulāra četrstūra forma)	1 z.v. (neregulāra sešstūra forma)	1 z.v. (taisnstūra forma)	1 z.v. (kvadrāts)
Zemes gabala(-u) platība, m ²	2092	2122	2045	3337	1749
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		105000	140000	180000	85000
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena, EUR		49,48	68,46	53,94	48,60
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		0	0	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz objekta juridisko statusu		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		-5	-5	-5	-5
Pamatkorekcijas koeficients		0,95	0,95	0,95	0,95
Pamatkorekcijās korigētā 1m² pārdošanas cena		47,01	65,04	51,24	46,17
Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums	nav	nav	nav	nav	nav
Funkcionālais zonējums					
* mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija	x	-	-	-	-
* savrupmāju apbūves teritorija	-	-	x	x	x
* publiskās apbūves teritorija	-	x	-	-	-
* jauktas centra apbūves teritorija	-	-	-	-	-
Apkaime	Bulduri	Jaundubulti	Dzintari	Dzintari	Dzintari
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni apkaimē		0	0	0	0
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		0	0	5	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju, izvietojumu kvartālā		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0
Korekcija uz atbilstību lietošanas mērķim		-2	-2	-2	-2
Korekcija uz piebraukšanas iespējām/ ērtumu		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-2	-2	3	-2
Korekcijas koeficients		0,98	0,98	1,03	0,98
Korigētā 1 m ² pārdošana cena, EUR	51,96	46,07	63,74	52,78	45,25
Noteiktā vērtība, EUR	108700,32				
Vērtība noapaļojot, EUR	108 700				

V. OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtības aprēķins ar ienākumu pieeju

Ienākumu pieeja attiecināma uz augošu koku (mežaudzes) novērtēšanu. Mežaudžu tirgus vērtība tiek noteikta, pielietojot ienākumu pieeju un konkrēti naudas plūsmas diskontēšanas metodi.

Mežaudzes vērtība tiek noteikta caur tīro ienākumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt tā īpašnieks. Prognozētajā naudas plūsmā iekļauti krājas kopšanas un galvenās cirtes ienākumi plānotajos cirtes veikšanas laikos, kā arī visi izdevumi (nekustamā īpašuma nodoklis, meža inventarizācija, stādīšana, jaunaudžu kopšana, utt.), kas saistīti ar šīs mežaudzes audzēšanas periodu. Tā kā mežs ir ilgtermiņa investīcijas, tad naudas plūsma tiek analizēta 100 gadu (lielākā daļa mežaudžu iziet pilnu augšanas ciklu, no izcirtuma līdz izcirtumam) ilgā periodā, tādējādi aptverot visu koku sugu mežaudžu audzēšanas ciklu. Ilgstoša meža apsaimniekošana, kas nes ienākumus, tiek orientēta uz ilgstošu finanšu apriti, tātad, finanšu plūsmas analizē nepieciešams ietvert laika faktoru, kas saistīts ar politiskajām, ekonomiskajām un vides izmaiņām laikā. Mežaudžu attīstība saistīta ar bioloģiskajiem procesiem, ar mežaudžu attīstības bioloģisko gaitu, ar tās pieaugumu. Nosakot meža īpašuma vērtību, mežaudžu krājas pieaugumu var reducēt uz mežaudzes vērtības pieaugumu. Tā ir galvenā meža vērtēšanas atšķirība no citu īpašumu vērtēšanas. Mežaudzes vērtību ievērojami galvenokārt ietekmē divi faktori – apaļo kokmateriālu cenas un laika periods līdz ciršanas brīdim. Nosakot īpašuma vērtību, nepieciešams metodiski noteikt vai precizēt diskonta likmi.

Nav noteiktas vienotas diskonta likmes aprēķināšanas metodes, tāpēc vērtētājam jāvadās pēc objektīviem un subjektīviem nosacījumiem. Diskonta procentu likme raksturo cenu par kādu tiek izmantots kapitāls noteiktos riska apstākļos noteikta laika periodā. Diskonta likme tiek noteikta individuāli katram īpašumam vai īpašumu kopai vadoties no:

1. izmantotā kapitāla peļņas likmes;
2. aizņemtā kapitāla izmantošanas likmes;
3. Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likmes (regulēšanas instruments, ar kura palīdzību centrālā banka iedarbojas uz starpbanku tirgus likmēm, kā arī uz kredītu un depozītu likmēm);
4. finanšu situācijas Latvijas apaļkoku, zāģmateriālu tirgū;
5. dabas un vides riskiem īpašuma apsekošanas dienā un turpmākajā apsaimniekošanas laikā;
6. saimnieciskās darbības nodrošināšanas riskiem.

Diskonta procentu likme pie pašreizējās Latvijas likumdošanas meža nozarē un politiski un ekonomiski nestabilos Latvijas tirgus apstākļos ir iespējama robežās no 6.75-10.00% un pat vairāk. Valstīs, ar augsti attīstītu mežsaimniecības līmeni, tādās kā Zviedrija vai Somija, diskonta likme ir zemāka pat par Latvijā minimālāko diskonta likmes līmeni. Latvijā, pateicoties AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgai mežu apsaimniekošanas stratēģijai, mežu apsaimniekošana tuvinās šo Skandināvijas valstu mežsaimniecības attīstības līmenim. Šie, AS Latvijas valsts meži ilgtspējīgie mežu apsaimniekošanas principi lēni, bet nepārtraukti tiek pārņemti arī pārējos ar mežsaimniecību saistītos uzņēmumos un privāto mežu sektorā Latvijā. Pieejamais Eiropas finansējums mežaudžu vērtības paaugstināšanai tikai palielina šo tendenci.

Diskonta likme tiek aprēķināt pēc šādas vērtētāja piedāvātas formulas (1):

$$D = K_c + (r_1 + r_2 + \dots r_n), \quad (1)$$

kur

D – diskonta likme vērtēšanas Objektam;

K_c – bāzes likme kapitāla cenai procentos;

r – riska novērtējums procentos;

n – risku skaits.

No augstākminētā izriet, ka, īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi, pielietojot formulu (2), ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu* jeb *tīro tagadnes vērtību*:

$$TTV = \frac{P_t}{(1+r)^t} + \frac{P_{t+n}}{(1+r)^{t+n}} + \frac{P_{t+2n}}{(1+r)^{t+2n}} + \dots + \frac{P_{t+an}}{(1+r)^{t+an}}, \quad (2)$$

kur

TTV - tīrā tagadnes vērtība;

p - perioda tīrais ienākums;

r - diskonta likme, 1/100;

t - perioda vidus, gadi;

n - perioda ilgums, gadi;

a - secīgais periods.

Lai noteiktu mežaudzes vērtību, vērtētājam jāveic sekojošas darbības:

1. jākonstatē vai iesniegtie dokumenti (zemes robežu plāns ar taksācijas nogabaliem un meža inventarizācijas dati) atbilst situācijai dabā, ja tiek konstatētas nesakrītības, jāveic korekcija atbilstoši situācijai dabā;
2. jākonstatē kādi nekustamā īpašuma lietošanas tiesību apgrūtinājumi atrodas vērtēšanas Objektā un kāda ir to ietekme uz mežsaimniecisko darbu veikšanu;
3. jāaktualizē mežaudžu vērtības noteikšanas esošie klasifikatori datorprogrammā;
4. jānosaka diskonta likmes lielums mežaudžu vērtību noteikšanai;
5. jāielādē vērtēšanas Objekta mežaudžu taksācijas rādītāji *.dbf formātā vai jāievada manuāli mežaudžu vērtības noteikšanas datorprogrammā, aizpildot digitālo taksācijas kartiņu;
6. jāveic mežaudžu vērtības noteikšanu datorprogrammā.

Naudas plūsmu veidojošās pozīcijas:

Izmaksas:

1. nekustamā īpašuma nodoklis tiek aprēķināts 1.5% apmērā no zemes kadastrālās vērtības atbilstoši vērtēšanas Objekta atrašanās vietai;

2. ikgadējie apsaimniekošanas izdevumi sastāda 12.0€/ha, kas iekļauj sevī periodisku zemes gabala robežu un kupicu atjaunošanu, hidromelioratīvās sistēmas uzturēšanas izdevumus, meža inventarizāciju (vismaz reizi 20 gados), cirsmu stigošanu un dastošanu utt.;

3. mežizstrādes un kokmateriālu izvešanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada mežizstrādātāju un kokvedēju pakalpojumu vidējās cenas. Zāģēšanas izdevumi ir 12.0 €/m³, pievešanas izdevumi (līdz ceļam) ir 8.0 €/m³, izvešanas izdevumi (līdz saņēmējam) 10.0 €/m³. Krājas kopšanas cirtēs izdevumi tiek palielināti par 30%;

4. jaunaudžu kopšanas ciršu izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās jaunaudžu kopšanas pakalpojumu cenas. Jaunaudžu kopšanas cirte ir 290€/ha;

5. meža atjaunošanas izmaksas datorprogrammā ir definētas atkarībā no saimnieciskā lēmuma katrā meža tipā. Saimnieciskais lēmums ir: atjaunot mežaudzi dabiskā ceļā vai mākslīgā, veicot augsnes gatavošanu vai dabisko veicināšanu, stādīt vai atstāt dabiskai atjaunošanai, ar kādu sugu atjaunot mežaudzi. Ja pēc uzstādītajiem kritērijiem mežaudzi jāatjauno mākslīgi, tad tai ir sekojošas izmaksu pozīcijas:

5.1. meža augsnes gatavošanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada augsnes gatavošanas vidējās pakalpojumu cenas. Meža augsnes gatavošana ir 290€/ha;

5.2. meža stādīšanas izdevumiem par pamatu tiek ņemts iepriekšējā saimnieciskā gada vidējās meža stādīšanas pakalpojumu cenas. Meža stādīšana ir 150€/ha;

5.3. meža atjaunošanā tiek pieņemts sekojošs meža reproduktīvais materiāls:

- priedes ietvarstādi ir 240€/1000gab.,
- egles kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.,
- bērza kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 300 €/1000gab.,
- melnalkšņa kailsakņi ar uzlaboto sakņu sistēmu ir 280 €/1000gab.

5.tabula

Riska grupa	Risks	Riska ietekme								
		0%	0,05%	0,15%	0,25%	0,50%	0,75%	1,00%	4,00%	4,50%
Finansiālā	peļņas %								4,00%	
	aizņemtā kapitāla %	0,00%								
	Eiropas Centrālās Bankas refinansēšanas likme (no 21.12.2022)									4,50%
	Neskaidra nodokļu politika, likumu mainība			0,15%						
	Iespējams apaļo kokmateriālu cenu samazinājums			0,15%						
	Iespējams izmaksu pieaugums			0,15%						
Dabas, vides	Vēja, sniega postījumi		0,05%							
	Kukaiņu bojājumi	0,00%								
	Dzīvnieku bojājumi	0,00%								
	Ūdens ietekme	0,00%								
	Augsnes, ūdens piesārņojums	0,00%								
	Apgrūtinājumi		0,05%							
Saimnieciskās darbības	Zādzības	0,00%								
	Ugunsgrēks (nekoptu l/s zemju klātbūtne, jaunaudzes)	0,00%								
	Mežizstrādes apstākļi				0,25%					
	Apsaimniekošanas apstākļi			0,15%						
	Izcirtumu, lauču un jaunaudžu īpatsvars	0,00%								
	Īpašuma lielums			0,15%						
	Īpašuma sadrumstalotība	0,00%								

Diskonta likme vērtēšanas Objektam ir 9,60 %.

Ienākumi:

Ienākumi no krājas kopšanas un galvenās cirtes izpildes veidojas, izejot no sortimentu cenām (vidējā 2 gadu perioda sortimentu cena pa sortimentu grupām) piegādes vietās, izmantojot Latvijas Kokrūpniecības nozares portālā – latvian wood pieejamo informāciju (<http://www.latvianwood.lv/>).

Mežaudžu tirgus vērtības aprēķina kopsavilkums

Nr	Periods (gadi)	Ienākumi(€)	Izmaksas(€)	Tīrie ienākumi(€)	Mežaudžu tirgus vērtība (€)
1	2024-2028	3 654	1 368	2 286	1 882
2	2029-2033	0	15	-15	
3	2034-2038	0	15	-15	
4	2039-2043	0	15	-15	
5	2044-2048	0	15	-15	
6	2049-2053	0	15	-15	
7	2054-2058	0	15	-15	
8	2059-2063	0	15	-15	
9	2064-2068	0	15	-15	
10	2069-2073	0	15	-15	
11	2074-2078	0	15	-15	
12	2079-2083	0	15	-15	
13	2084-2088	0	15	-15	
14	2089-2093	0	15	-15	
15	2094-2098	0	15	-15	
16	2099-2103	0	15	-15	
17	2104-2108	0	15	-15	
18	2109-2113	0	15	-15	
19	2114-2118	0	15	-15	
20	2119-2123	0	15	-15	

Detalizēti mežaudžu tirgus vērtības aprēķinu skatīt 6.pielikumā.

OBJEKTA sastāvā ietilpstošās mežaudzes vērtība ir **1 882 EUR** (viens tūkstotis astoņi simti astoņdesmit divi euro), noapaļojot ~ **1 900 (viens tūkstotis deviņi simti euro)**.

VI. Iegūtais rezultāts

OBJEKTA kopējās tirgus vērtības noteikšana:

124 500 EUR + 22 000 EUR + 44 300 EUR + 108 700 EUR + 1 900 EUR = **301 400 EUR**, kur

124 500 EUR – noteiktā 1.apakšobjekta vērtība;

22 000 EUR – noteiktā 2.apakšobjekta vērtība;

44 300 EUR – noteiktā 3.apakšobjekta vērtība;

108 700 EUR – noteiktā 4.apakšobjekta vērtība;

1 900 EUR – noteiktā 5.apakšobjekta vērtība.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **zemes un apbūves 4300/4909 domājamo daļu Meža prospektā 42A, Jūrmalā** novērtējumu 2024.gada 9.maijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 301 400
(trīs simti viens tūkstošis četri simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Augošas koksnes krājas un kvalitātes vērtētājs Oļegs Aleksejevs
(LKKES sertifikāts Nr. 494 M)

Mežaudzes vērtētājs

(I.ĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 6)

O. Aleksejevs

Nekustamā īpašuma vērtētājs

(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr.10)

G.Ziedonis



PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI