



4300/4909 DOMĀJAMO DAĻU
NO NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Meža prospekts 42A, Jūrmala



NOVĒRTĒJUMS

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Reģ. Nr. 15766/ER/2026

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma **Meža prospekts 42A, Jūrmala, kadastra Nr. 13000045404, 4300/4909** domājamo daļu, turpmāk tekstā **Objekts**, novērtēšanu.

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā Objekta, iespējamo tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā Objekta iespējamā tirgus/patiesā vērtība 3.02.2026., varētu būt:

EUR 123 000 (viens simts divdesmit trīs tūkstoši euro).

Tajā skaitā: apbūves vērtība EUR 74 000.

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. Aprēķini pamatojas uz pašreizējiem ekonomiskajiem apstākļiem un attīstības perspektīvām, kādi pastāv vērtēšanas brīdī. Vērtētājs neuzņemas atbildību par iespējamām vērtības svārstībām, kas varētu iestāties negaidītu tirgus situācijas izmaiņu rezultātā.

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

Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

Vilis Žuromskis

Saturs

Novietnes shēma.....	6
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	7
Tirgus vērtības definīcija	18
Labākā un efektīvākā izmantošana	18
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	18
Tirgus situācijas raksturojums.....	18
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	19
Vērtību ietekmējošie faktori	19
Apsvērumi:	20
Pašreizējā saimnieciskā darbība	20
Slēdziens.....	26

NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE

Galvenā informācija:

Vērtējamais Objekts	Meža prospekts 42A, Jūrmala, kadastra Nr. 13000045404, domājamās daļas 4300/4909 apmērā; LV-2010
Vērtēšanas datums	03.02.2026.
Nekustamā īpašuma sastāvs	Objektu veido: 4300/4909 domājamās daļas no zemesgabala kas atbilst 3750,67m², zemes robežo plānā atzīmēta ar "A"-skatīt pielikumā; visa būve (garāža) ar kadastra apzīmējumu 13000045404004, platība 215,8m²; būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 13000045404005, telpas no 1G-10G, ar kopējo platību 198,4m²; 2.stāva telpa (kad apz 13000045404005012) nr.1-3, 15,8m² platībā, 1.un 2.stāva koplietošanas telpas ar platību 14,53m² platībā un tām piekritīgo zemesgabala 3033/43000 domājamo daļu 196/4300 domājamās daļas 30,33m² platībā. Izkopējums no lietošanas līguma: 5.2. Aģentūra lieto: 5.2.1. visu nedzīvojamo ēku, būves kadastra apzīmējums 1300 004 5404 004, ar kopējo platību 215,8 kv.m.; 5.2.2. Ēkas garāžas telpas Nr.1-10 198,4 kv.m. platībā; 5.2.3. Zemesgabala daļu 3750,67 kv.m. platībā, kas atzīmēta ar "A" zemes robežu plānā, kas pievienots kā Vienošanās Pielikums Nr.1. Ēkas 2.stāva telpas Nr.1 - 3 15,8 kv.m. platībā, 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 kv.m. platībā un tām piekritīgo Zemesgabala 3033/43000 domājamo daļu 196/4300 domājamās daļas 30,33 kv.m. platībā, ko Kopīpašnieks nomā no Aģentūras saskaņā ar 2010.gada 31.decembrī noslēgto nekustamā īpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr.1300 004 5404, daļas nomas līgumu; Viss īpašums Meža prospektā 42A, Jūrmalā sastāv no: zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 13000045404, 0,4317 ha platībā, būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 13000045404004, platība 215,8m² un būves (garāžas) ar kadastra apzīmējumu 13000045404005, ar platību 309,6m². Pavisam īpašumam ir 2 kopīpašnieki.
Īpašumtiesības	Vērtējamās daļas īpašnieks: Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724. īpašumtiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000068486.
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Pārējās kopīpašuma domājamās daļas

Apgrūtinājumi

Zemesgrāmatā: nav

VZD Kadastra informācijas sistēmā:

Apraksts	Platība	Mērv.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0016	ha
Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0505	ha
Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0505	ha
individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.4317	ha
Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4317	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0505	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzmavu gruntī	0.0003	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0030	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.4317	ha
navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4317	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0084	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0110	ha

Hipotēkas un aizliegumi	Domājamām daļām nav.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas dienā īpašums tiek daļēji iznomāts, pārējās garāžu telpas netiek izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	garāžas
Atļautā izmantošana	Dzīvojamā mazstāvu teritorija; Saskaņā ar informāciju: Saskaņā ar Meža valsts reģistra informāciju zemes vienībā ir viens meža zemes nogabals 0,23 ha platībā. Dabas datu pārvaldības sistēmā "OZOLS" zemes vienībā ir reģistrēts īpaši aizsargājams biotops 2180 – Mežainas piejūras kāpas.
Īres/nomas tiesības	Zemesgrāmatā nav reģistrētas. Iesniegts nomas līgums ar kopīpašnieku, saskaņā ar kuru ir iznomātas telpas un zemes dd: Ēkas 2.stāva telpas Nr.1 - 3 15,8 kv.m. platībā, 1. un 2.stāva koplietošanas telpas 14,53 kv.m. platībā un tām piekritīgo Zemesgabala 3033/43000 domājamo daļu 196/4300 domājamās daļas 30,33 kv.m platībā, ko Kopīpašnieks nomā no Aģentūras saskaņā ar 2010.gada 31.decembrī noslēgto nekustamā īpašuma Jūrmalā, Meža prospektā 42A, kadastra Nr.1300 004 5404, daļas nomas līgumu; Nomas maksa: 54,99 EUR+PVN (mēnesī) 3.1. Nomas maksa par Telpu un Zemes daļas (turpmāk abi kopā – Īpašums) nomu noteikta Ls 38,65 (trīsdesmit astoņi lati un 65 santīmi) mēnesī + PVN 21% Ls 8,12, kopā Ls 46,77 (četrdesmit seši lati un 77 santīmi) mēnesī, tajā skaitā: - par Telpu nomu Ls 34,29 + PVN 21% Ls 7,20, kopā Ls 41,49 mēnesī. - par Zemes daļas nomu Ls 4,36 + PVN 21% Ls 0,92, kopā Ls 5,28 mēnesī.

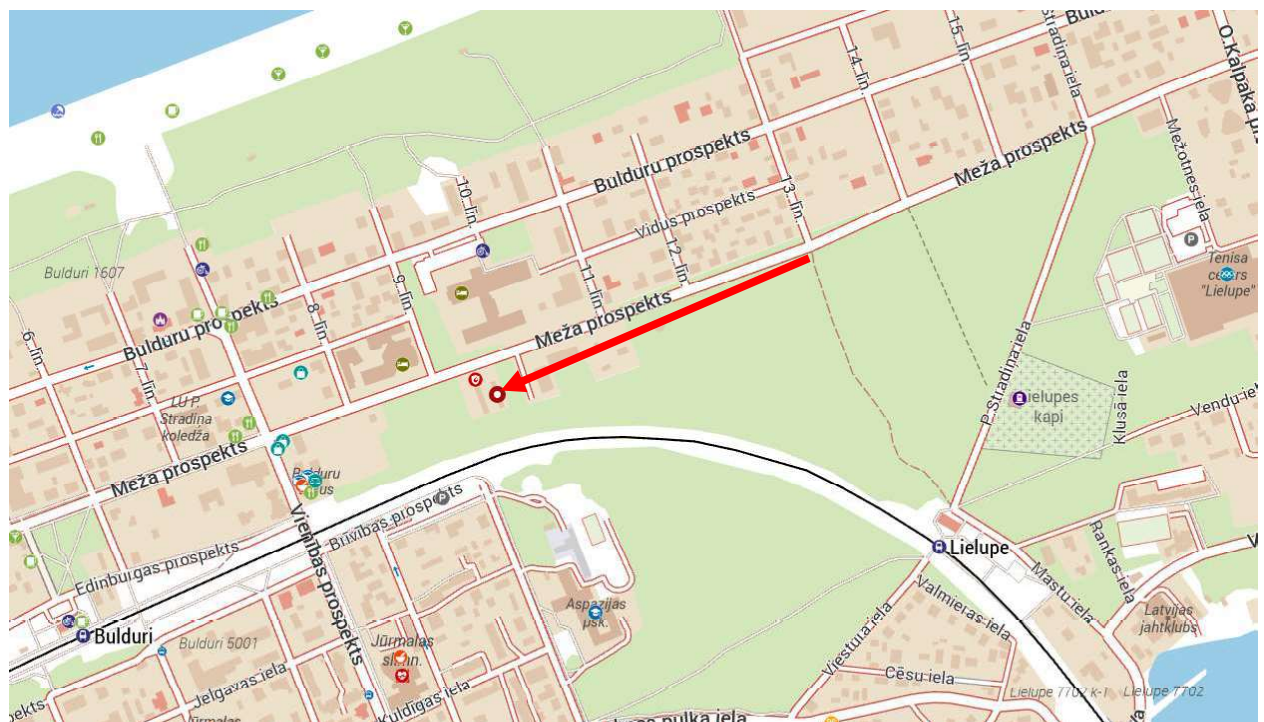
Galvenie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatu izdruka; kadastra izdruka; būvju kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas. Starp Possessor un nekustamā īpašuma kopīpašnieku noslēgta vienošanās par nekustamā īpašuma lietošanas kārtību. Vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību (2011.04.18.).
Īpašie pieņēmumi	
Vērtējuma atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētāja Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
Vērtējamā objekta apskati veica	03.02.2026., nekustamo īpašumu vērtētāja Evija Krūmiņliepa, sert.nr.136
Cita informācija	
Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā)	Nav iesniegts.

Noteiktās vērtības

Iespējamā tirgus vērtība, EUR	123000
--------------------------------------	--------

Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	Novērtējamā objekta identifikācija tiek veikta balstoties uz ierakstiem zemesgrāmatā un VZD kadastra datiem, atbilstoši apsekošanas laikā dabā uzrādītām/konstatētām ēkām un zemesgabalu.

Novietnes shēma



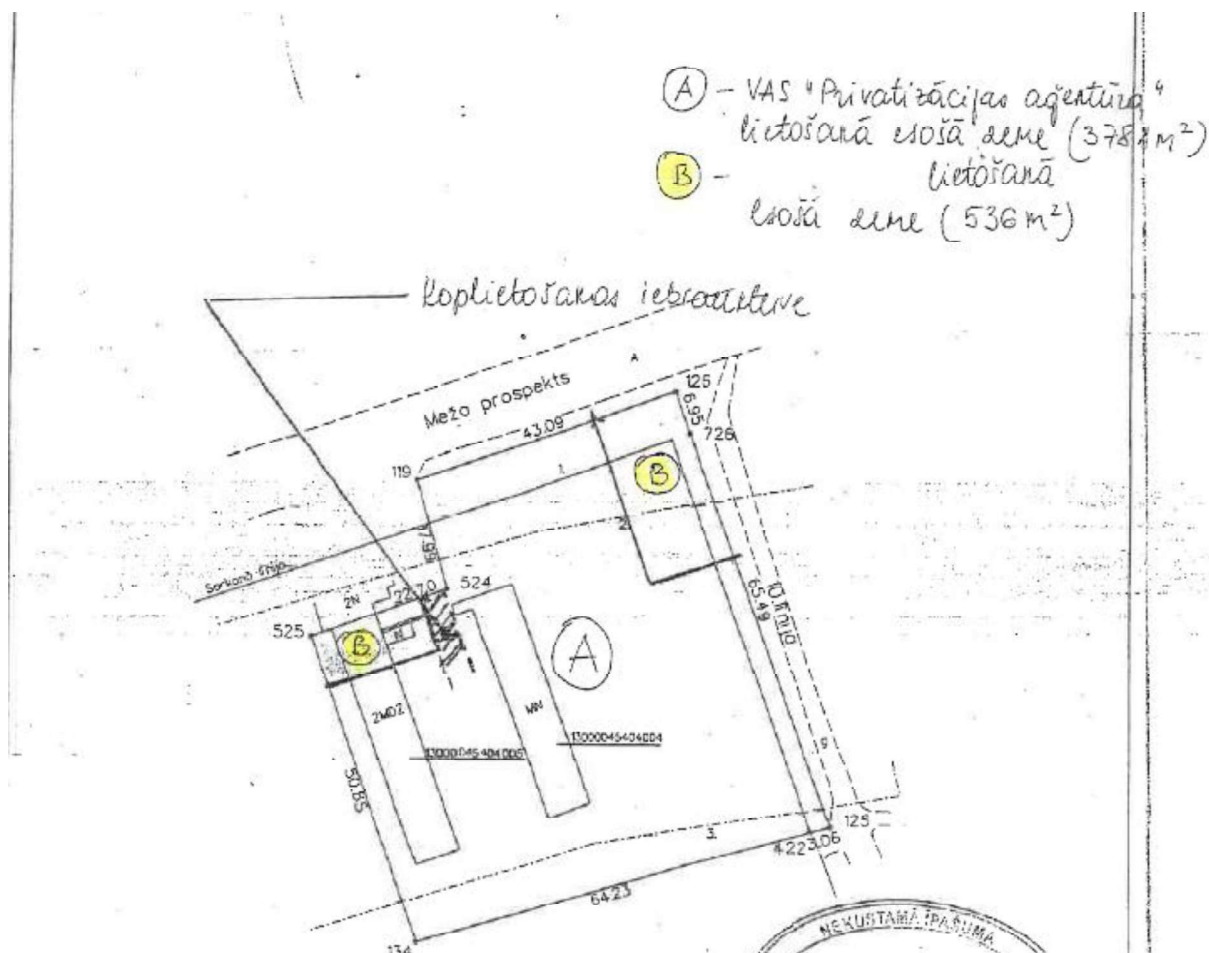
Avots: Balticmaps.lv

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums izvietots Jūrmalas pilsētas daļā Bulduros pie dzelzceļa, ielu kvartālā ko veido 9.līnija, 10.līnija, Meža prospekts un dzelzceļš. Attālums līdz jūrai ~ 0,6 km
Apkārtējā apbūve	Viesnīcas, viesu mājas, bijušais Ugunsdzēsēju depo, transporta infrastruktūras, savrupmājas un dzīvojamā mazstāvu apbūve
Piebraukšana	Īpašumam piekļūšana pa Meža prospektu. Iebraukšanā teritorijā no vārtiem.
Sabiedriskais transports	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir samērā labs, sabiedrisko autobusu, dzelzceļa satiksme. Stacija Bulduri ~ 700m attālumā.

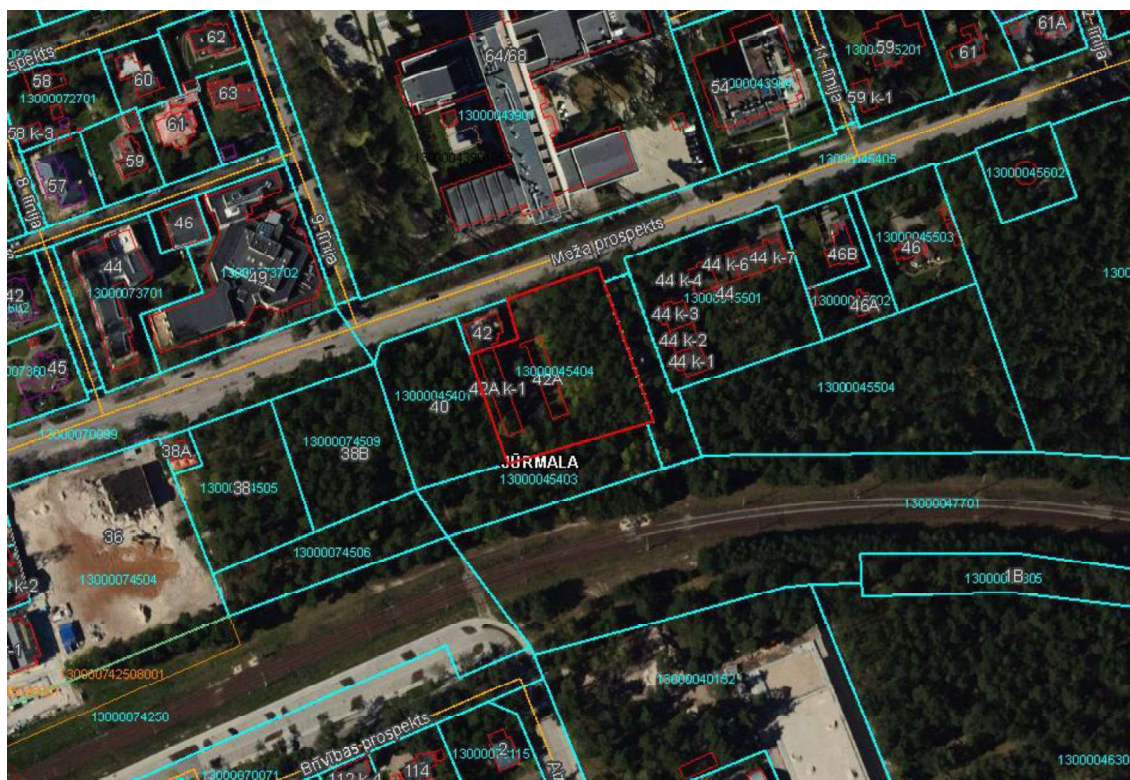
Zemes vienību raksturojums

Kadastra apzīmējums:	13000045404										
Platība:	Visam zemesgabalam: 0.4317 ha; vērtējamās domājamās daļas sastāda ~3781,44m2										
Atļautais izmantošanas veids:	Dzīvojamā mazstāvu apbūves teritorija; Saskaņā ar Meža valsts reģistra informāciju zemes vienībā ir viens meža zemes nogabals 0,23 ha platībā. Dabas datu pārvaldības sistēmā “OZOLS” zemes vienībā ir reģistrēts īpaši aizsargājams biotops 2180 – Mežainas piejūras kāpas.										
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?								Jā	X	Nē	
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		x	Stūra			Iekškvartāls				
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	X	Cits (norādīt, kāds)								
			Netiek analizēts								
Inženierkomunikācijas	Municipālās		Citas (norādīt, kādas)								
Elektroapgāde	Ir										
Gāze											
Ūdensapgāde	ir										
Kanalizācija											
Vājstrāvas tīkli un telefons											
Zemes gabala raksturojums:											
Reljefs	Līdzens										
Forma	regulāras formas										
Izskats	Zemesgabals ir apbūvēts, ēkas iekšpagalms ar betona segumu										
Grunts apstākļi	Paaugstināts mitruma līmenis netika konstatēts										
Apzaļumojums	Dabīgais; koki, krūmi kāpu teritorijas apaugums										
Nožogojums	Īpašumā iebraukšana no vārtiem. Īpašuma daļu, kur atrodas apbūve ieskauj nožogojums. Pārējā dabas teritorija nav nožogota. Vērtējamā daļa nav īpaši atdalīta no kaimiņnieka daļas.										



Izkopējums no koplietošanas līguma.





Informācija: www.kadastrs.lv



Atzīmētā vietā kartē prasības teritorijas izmantošanai noteiktas Teritorijas plānojumā

Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2)
- Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija
- Individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli

4.2.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM2)

4.2.2.1. Pamatinformācija

313. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

314. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas blokētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.
315. Rindu māju apbūve (11005).
316. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): triju vai vairāku dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar trijām vai vairākām dzīvojamo telpu grupām.

4.2.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

317. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pašvaldības un valsts pārvaldes pakalpojumu objekti.
318. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafejnīcas un ēdnīcas.
319. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un viesnīcu ēkas - viesnīcas, moteļi, pansijas un citas līdzīgas īslaicīgas apmešanās vietas ar restorānu vai bez tā.
320. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Ēkas 1. stāvā bibliotēkas, izstāžu telpas.
321. Sporta būvju apbūve (12005): Ēkas 1.stāvā sporta zāle; sporta laukums bez skatītājiem.
322. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Ēkas 1.stāvā pirmsskolas izglītības iestādes, interešu izglītības iestādes.
323. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.
324. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Ēkas 1.stāvā sociālās aprūpes iestādes bez izmitināšanas.
325. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Ēkas 1.stāvā veterinārās prakses.
326. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
327. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
328.	1800 m ²	30	līdz 90 ²⁸	līdz 12	līdz 3 ²⁸	40 ²⁸

²⁸ savrupmājām 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

²⁹ savrupmājām maksimālā intensitāte 78%

³⁰ savrupmājām rādītājs ir 45%

4.2.2.5. Citi noteikumi

329. Ja teritorijā netiek nodrošināta centralizēta ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, maksimālais atļautais stāvu skaits ir 2 stāvi.

330. Zemes vienībās, kas mazākas par mazstāvu daudzdzīvokļu ēkai nepieciešamo minimālo platību, atļauta viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, diviņu māja.

Izkopējums no pilsētas teritoriālā plānojuma.

▼ Zemes vienības (1)

13000045404

▼ ĪA Biotopi (laukumi) (1)

2180

ES klasif. kods	2180
ES klasif. nosaukums	Mežainas piejūras kāpas
Variants	
LV aizs. klasif. kods	
LV aizs. klasif. nosaukums	
LV klasif. kods	
LV klasif. nosaukums	
Novērojuma datums	2017.09.30 00:00:00
Platība, ha (dokumentos)	1.2706
Anketas nr.	17SE120_505_1



Izkopējums no :www.Ozols.lv

ĪPAŠUMA FOTOGRĀFIJAS



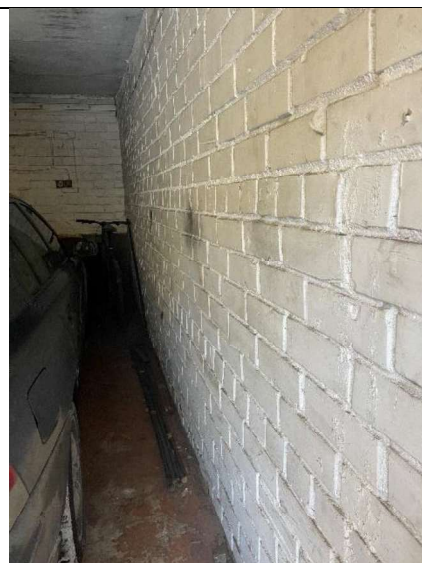
Meža prospekts 42A, Jūrmalā



13000045404004 ēka



Garāžu iekšējais

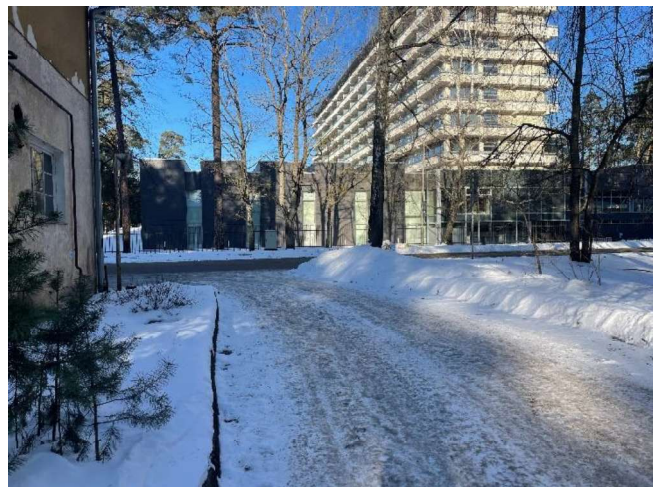




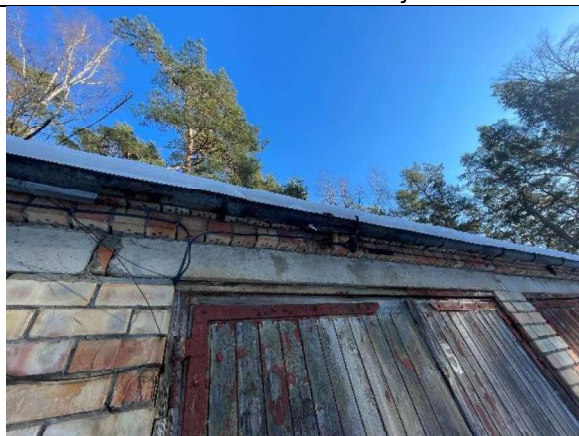
13000045404005



13000045404005



iebrauktuve teritorijā





Neapbūvētā teritorija



APBŪVES RAKSTUROJUMS

Garāžas ēka, kadastra apz. 130000454004. Ēkai ir veikta kadastrālā uzmērīšana 2008.gadā. Ēka ir būvēta 1980.gadā.

Funkcionālais pielietojums: ēkā 11 garāžas, katrā koka divviru vārti. Garāža.nr.11 ar 3 telpām, pārējās garāžas ar vienu telpu. Griestu augstums 2,45m.

NR.	M2
1G	17,6
2G	18,1
3G	19,1
4G	19,1
5G	18
6G	18,1
7G	19
8G	19,3
9G	18
10G	18,1
11G	31,4

Tehniskais stāvoklis: daļēji apmierinošs. Jumta tehniskais stāvoklis nav zināms, notekas vietām izrūsējušas un bojātas. Koka vārti novecojuši, atsevišķās vietās bojāti. Sienas/griesti un grīdas bez apdares. Grīda un griesti – betona; sienas – ķieģeļu mūris.

Labiekārtojums: elektroapgāde.

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods
Apbūves laukums	-	254.6 apbūves laukuma kv.m.	-
Būvtilpums	-	686.0 kub.m.	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls

Garāžas ēka, kadastra apz. 130000454005. Ēkai ir veikta kadastrālā uzmērīšana 2008.gadā. Ēka ir būvēta 1980.gadā.

Funkcionālais pielietojums: vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst 10 garāžas, katrā koka divviru vārti. Griestu augstums 2,45m.

1G	28,5
2G	17,9
3G	19,2
4G	19,6
5G	18,4
6G	18,6
7G	19,6
8G	19,7
9G	18,3
10G	18,6

Tehniskais stāvoklis: daļēji apmierinošs. Jumta tehniskais stāvoklis nav zināms, notekas vietām izrūsējušas un bojātas. Koka vārti novecojuši, atsevišķās vietās bojāti. Sienas/griesti un grīdas bez apdares. Grīda un griesti – betona; sienas – ķieģeļu mūris.

Telpu grupa, kadastra apz. 130000454005012, ar platību 15,8m², apskate netika nodrošināta. Tehniskais stāvoklis pieņemts apmierinošs.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Dienesta telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	-	-	12.2
2	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	-	-	2.3
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.6	-	-	1.3

Labiekārtojums: elektroapgāde, ūdens apgāde – pilsētas, kanalizācija.

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība
Apbūves laukums	-	246.7 apbūves laukuma kv.m.
Būvtilpums	-	957.0 kub.m.

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība - aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Analizējot īpašuma sastāvu un faktu, ka tās ir domājamās daļas no kopīpašuma, tad esošais ir labākais. No apbūves brīvā zemesgabala daļa nav izmantojama (vērtētājam nav detalizēta informācija iesniegta, par biotopa izvietojumu un iespējām zemesgabala daļu apbūvēt).

Latvijas standarts Īpašuma vērtēšana LVS-401:2013 paredz, ka ir nepieciešams izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pielaujama izmantošana, kas, nemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida mainu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. Vērtētājs izvērtējot noslēgto koplietošanas līgumu (2011.04.18.), secina, ka pastāvot koplietošanas līguma nosacījumiem, vērtējamā Objekta alternatīvā izmantošana nav ne fiziski, ne juridiski iespējama.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Pasūtītāja sniegtā informācija.
- Būvju inventarizācijas lietas.
- Zemesgrāmatu izdrukā; zemes robežu plāns;
- Nomas līgums;
- Koplietošanas vienošanās.

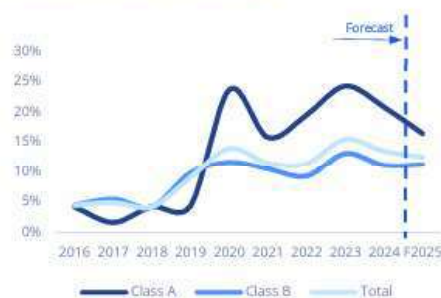
Tirgus situācijas raksturojums

Latvijas ekonomika turpina atgūties pēc pandēmijas un kara ietekmes, un prognozētā IKP izaugsme 2025. gadā varētu veicināt nekustamā īpašuma tirgus aktivitāti. Pieaugošā uzņēmumu darbība un patērētāju pārliecība, iespējams, veicinās pieprasījumu pēc dzīvojamā un komerciālā īpašuma. Uzņēmumi pielāgojas jaunajiem apstākļiem, un pieprasījums pēc modernām biroja telpām ar jaunākajām tehnoloģijām pieaug. Tanī pat laikā pieprasījums pēc biroju telpām, kas atrodas 20.gadsimta ēkās, samazinās. Tas skaidrojams ar morālo un fizisko nolietojumu. Šajās ēkās visbiežāk ir nepietiekamas jaudas interneta nodrošinājums, inženierkomunikācijas, apdare ir novecojušas. Plānojumi nav racionāli un mūsdienīgi. Kā arī ēkas nav energoefektīvas, līdz ar ko, papildus nomas maksai, nomniekam ir lieli komunālo pakalpojumu maksājumi. Šie aspekti potenciālajiem nomniekiem liek izvēlēties, jaunas, energoefektīvas, modernas telpas jaunās, vai pilnībā rekonstruētās ēkās.

Dynamics of office rent rates in Riga



Dynamics of Vacancy rates in Riga



Jūrmala nav garāžu nomas reģions. Izvērtējot nomas maksas garāžām, Jūrmalas pilsētas daļās, kas ir līdzvērtīgas Objektam, secinām, ka mēnesī tās ir no 60 euro – 100 eur. Atkarībā no apkārtējās apbūves blīvuma, telpu kvalitātes un tehniskā stāvokļa. Papildus nomas maksām nomnieki maksā PVN, apsaimniekošanu, komunālos maksājumus, NĪN.

Zemesgabali Jūrmalā ir pieprasīti, tomēr tas neattiecas uz īpašumiem, kas atrodas DA teritorijā. Izanalizējot darījumus secinām, ka šādus īpašumus iegādājas, lai paplašinātu apbūves gabalu ar zaļo teritoriju, ar ūdens piekrasti, kā tas ir Lielupes krastā. Cenu diapazons šādiem zemesgabaliem ir bijis no 2-36 EUR/kv.m (dārgākie ir bijuši, pirms biotopa noteikšanas).

Ienesīgums

Publiski pieejamie dati (tirgus pārskati, tirgus dalībnieku prognozes, īpašumu pārdošanas sludinājumi) norāda uz kvalitatīvu, modernu telpu ienesīguma likmes vidēji ir 6.5-8%. Nemodernām, novecojušām ēkām šīs likmes ir augstākas un var sasniegt pat 10%.

Īpašumu vērtība ir atkarīga no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, platības, plānojuma utt.

Info no Cenubanka; Eiroeksperts datu bāzes un citiem publiski pieejamām datu bāzēm.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieejas.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, tika pielietota ieņēmumu pieeja.

Tirgus datu salīdzināšanas pieeja tika pielietota, neapbūvētajai zemesgabala daļai.

Izmaksu pieeja netika pielietota, jo šajā gadījumā tā neatspoguļotu tirgus vērtību.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Bulduros ~ 0,6 km no jūras;

Negatīvie:

- Zemes vienībā ir reģistrēts īpaši aizsargājams biotops 2180 – Mežainas piejūras kāpas, kas ierobežo tā izmantošanu;
- Īpašums sastāda domājamās daļas;

- Īpašumam ir ierobežotas alternatīvās izmantošanas iespējas;
- Garāžu jumta notekas, vārti ir novecojuši

Pieņēmumi un īpaši pieņēmumi

Aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Aprēķinu ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpēti materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- īpašuma vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- īpašuma vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- vērtējuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- vērtējums veikts vadoties pēc Latvijas Valsts Standartiem LVS 401 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

Apsvērumi:

Pašreizējā saimnieciskā darbība

Vērtēšanas dienā īpašums tiek izmantots, tikai daļēji.

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ēkas ir daļēji morāli un fiziski novecojušas, nekā tehniski. Lai arī apkārtnē nav blīvi apdzīvota, kur būtu pieprasījums pēc šāda veida garāžām, tomēr ņemot vērā pēdējā laika tendences, kas garāžu telpas tiek izmantotas kā mantu glabātuves/noliktavas privātpersonām un citām personām, tad uzskatām, ka tās var nodot nomā par tirgum atbilstošām nomas maksām. Šādos gadījumos, īpašnieki nodod savu īpašumu nomā, kas pārsniedz vienu gadu. Nomnieks iegulda līdzekļus telpas remontā, ierīkojot jaunus vārtus un notekas, veicot pārējos nepieciešamos remonta darbus, maksā NĪN nodokļus, apdrošināšanu un visus saistītos izdevumus. Nomas maksa šādos gadījumos ir samērā konstanta, un zemāka, nekā īpašumiem, kur īpašnieks veic remontdarbus un nodokļu maksājumus.

Īpašuma daļa, kura ir nodota nomā kopīpašniekam, paliek lietošanā kopīpašniekam par līdzšinējo nomas maksu EUR 54,99+PVN mēnesī.

Neapbūvētā zemesgabala daļa ar platību ~ 2275 m² (ar meža apaugumu) tiek pārdota par tirgum atbilstošu vērtību, ņemot vērā apgrūtinājumus – Biotopu.

Ņemot vērā visu iepriekšminēto uzskatām, ka vērtības aprēķinam izmantojama naudas plūsmas diskontēšanas pieeja.

Vērtības aprēķinā izmantoti sekojoši apsvērumi:

- nomas maksas garāžām noteiktas atbilstoši situācijai telpu nomas tirgū Jūrmalā:

		Гараж на долгий срок. Есть охрана и эл.	Dubulti Slokas 45	3x6	65 €/mēn.
		Сдаю в аренду гараж в Дубулты на длительный	Dubulti Bezdelīgu 4	3.50x5.50	90 €/mēn.
		Собственник сдает в аренду подземный	Melluži Kanalū 9	3x6	100 €/mēn.
		Izīrē garāžu. Metāla durvis, ir elektrības	Dzintari Jāņa Pliekšāna 99	3.14x6.30	100 €/mēn.
		Сухой. железные ворота, электричество,	Dubulti Lielupes 24	3x6	80 €/mēn.
		Izīrēju garāžu uz ilgu laiku. Sauss. Jauni vārti.	Dubulti Ceriņu 9	2.90x6	100 €/mēn.
		Сухой. железные ворота, электричество,	Dubulti Lielupes 24	3x6	80 €/mēn.
		Собственник сдает в аренду подземный	Melluži Kanalū 9	3x6	100 €/mēn.
		Сдаю в аренду гараж с автоматическими	Dubulti Bezdelīgu 4	3.50x5.50	90 €/mēn.
		Īpašnieks ilgtermiņā (minimums 1 gads) izīrē	Dzintari J. Pliekšāna 74	5.00x5.60	130 €/mēn.
		Īpašnieks Izīrē pazemes slēgtu autostāvvietu,	Bulduri Muižas 19	3x6	100 €/mēn.

- Ņemot vērā vispārējās tendences un pieprasījumu pēc garāžām un mantu glabātavām, tad pieņemtā nomas maksa mēnesī būtu 65 EUR/gab+PVN, ņemot vērā, ka nomnieks maksā NĪN, veic remonta darbus un ierīko jaunus vārtus. Nomas maksas pieaugums paredzēts no 3.perioda par 3%. 1.periodā noslodze neliela, jo nepieciešams mārketinga laiks. Pārējos noslodze pakāpeniski pieaug.
- Ienākumi no kopīpašniekam iznomātās daļas saglabājas līdzšinējie: 54,99 EUR+PVN (mēnesī);
- Tiek pieņemts, ka neapbūvētā zemesgabala daļa, kuru sastāda meža teritorija, kurā ir Biotops un šādi zemesgabali nav pieprasīti, kā arī nav zināma, vai kāda daļa ir izmantojama apbūvei, tad tas tiek pielīdzināts citiem DA teritorijā pārotiem zemesgabaliem, pēdējo 5 gadu laikā:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²
Jūrmala	D	20/02/2023				423	423	1 000	2
Jūrmala	D	12/08/2021				4 000	4 000	10 000	3
Piekrastes iela 44C, Jūrmala	D	21/06/2021				3 470	3 470	20 000	6
Ezeru iela 41, Jūrmala	D	01/10/2024				8 284	8 284	77 863	9
Lāču iela 20, Jūrmala	D	01/09/2021				943	943	12 500	13
Jūrmala	D	11/11/2021				408	408	7 000	17
Jūrmala	D	16/11/2021				408	408	7 000	17



Avots: www.cenubanka.lv

Izanalizējot šos darījumus secinām, ka šie dati nav izmantojami, jo īpašumi nav salīdzināmi ar vērtējamo Objektu.

Nemot vērā minētos apsvērumus, šajā gadījumā, uzskatām, ka vērtējamā objekta vērtība varētu tikt noteikta procentuālā apmērā no nosacīti brīva zemesgabala tirgus vērtības.

Vērtētājs analizē Valsts zemes dienesta noteiktās kadastrālās vērtības apkārtējiem apbūves zemesgabaliem, nosakot vidējo kadastrālo 1 kv.m vērtību. Tā pat arī tiek analizētas kadastrālās vērtības apkārtējiem zemesgabaliem, kas atrodas DA teritorijā. Rezultātus analizējot, tiek noteikts koeficients, kas pielietojams, lai noteiktu zemesgabala, kas atrodas DA teritorijā vērtību pret zemesgabalu, kas atrodas apbūvējamā teritorijā.

Kadastrālās vērtības apbūves zemei, EUR

	m2	EUR, kad.vērt.	EUR/m2
Meža pr.46b	1000	53495	53,5
Meža pr.46a	1000	53495	53,5
Meža pr.46	2105	113878	54,1
Meža pr.73	3496	179590	51,4
Bulduru pr.90	5247	268756	51,2
Meža pr.125	2556	162159	63,4
Vid., EUR/m2			54,5

Apkārtējo DA teritorijā atrodošo zemesgabalu kadastrālās vērtības:

Dabas pamatne zeme, adrese	Kadastrālā vērtība, EUR/kv.m	Platība, kv.m	Kadastrālā vērtība, EUR/kv.m
Meža prospekts 24	3995	5801	0,688674
bulduri 117	114641	15784	7,263115
Bulduri 1206	157154	37390	4,203102
Bulduri1001	79847	20931	3,814772
Bulduri 1114	38671	18485	2,092021
		Vid, EUR/kv.m	3,61

No apskatītajiem datiem secinām, ka DA teritorijā esošo zemesgabalu vērtība, vidēji sastāda ~ 6.8 % no apbūvei izmantojamiem zemesgabaliem.

Tālāk nosakot apbūvējama zemesgabala tirgus vērtību, tiek apskatīti zemesgabali, kas pārdoti Jūrmalas pilsētā Bulduru, Lielupes un Dzintaru apkārtnē, vairāk vai mazāk salīdzināmās vietās ar īpašumu. Ņemot vērā, ka šādi īpašumi tiek pārdoti samērā reti, tad analizēts tiek laika periods 3 gadu griezumā. Salīdzināšana tiek veikta netieši, jo darījumu cenas ir ļoti atšķirīgas, darījumu laiks 3 gadi, potenciālā/atļautā izmantošana ir atšķirīga.

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m² ↓	Zeme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m² ↓
Meža prospekts 101A, Jūrmala	 D	29/04/2026				1881	1881	775 000	412
Meža prospekts 43, Jūrmala	 D	21/12/2025				1910	1910	620 000	325
Meža prospekts 125, Jūrmala	 D	17/07/2025				2 556	2 556	625 000	245
Bulduru prospekts 1A, Jūrmala	 D	13/02/2025				2 390	2 390	675 000	282
Meža prospekts 125, Jūrmala	 D	04/01/2024				2 556	2 556	525 000	205

	m2	EUR	EUR/m2
Meža pr.125	2556	625000	244,5
Bulduru 119	5136	727500	141,6
Meža pr.43	1910	620000	324,6
Meža 101A	1881	775000	412,0
Bulduru 1A	2390	675000	282,4

Ar netiešo salīdzināšanu redzam, ka vidējā iespējamā apbūvējama zemesgabala vērtība varētu būt EUR 281 EUR/kv.m.

Par pamatu ņemot iegūtos rezultātus tiek izteikta zemesgabala daļas ar platību 2275m², iespējamā pārdošanas vērtība:

Vid, EUR/m ²	281,0
Dabas pamatnē ietekme, %	6,8
Dabas pamatnē, EUR/m ²	19,0
Platība, m ²	2275
Vērtība, EUR	43 226

Zemesgabala daļas ar platību 2275m², vērtība varētu būt 43 226 EUR.

Izdevumi:

- ar nekustamo īpašumu saistītos nodokļus, apdrošināšanu, remonta izdevumus, komunālos maksājumus un apsaimniekošanas izdevumus sedz nomnieki;
- 1.periodā uz īpašnieku attiecināmo NĪN nodokli maksā pats īpašnieks:

kadastrālā vērtība, EUR	129749
Telpa 011	3683
Telpa 012	955
Telpa 901	2086
Atlikusī kadastrālā vērtība, EUR	123025
Objekta dd, %	87,59
NĪN, EUR	1616,44

- neparedzēti izdevumi un mārketinga izdevumi: 1.periodā -3 000EUR; pārējos 500 EUR;
- Pieaugums visiem izdevumiem paredzēts no 3.perioda par 3%;
- analizējot pieejamo informāciju par ieguldījumu ienesīgumu, konstatēts, ka ienesīguma līmenis attīstāmāmiem Objektiem samazinās un svārstās 6-8.5% robežās. Ņemot to, ka Objekts ir kopīpašuma domājamā daļa, tam ir ierobežots pircēju loks, tad ienesīgums atbilst augstākajai robežai – 8%.

Aprēķins:

	Gads 1	Gads 2	Gads 3	Pēcperiods
Ieņēmumi				
ieņēmumi no nomas ar kopīpašnieku, EUR	660	660	660	
noslodze	0,97	0,97	0,97	
ieņēmumi no garāžu nomas, EUR	8 580	8 580	8 837	
noslodze	0,50	0,65	0,90	
ieņēmumi no brīvās zemesgabala daļas pārdošanas, EUR	43 226			
Kopā:	48 156	6 217	8 594	-
Izdevumi				
NĪN	2 006	702	201	
Neparedzēti un mārketinga izdevumi, EUR	3 000	500	500	
Kopā:	5 006	1 202	722	-
Neto ieņēmums	43 150	5 015	7 872	7 872
Gada diskonta likme	10%	10%	10%	
Diskonta koeficients	0,90909	0,82645	0,75131	
Diskontētie naudas līdzekļi	39 227	4 144	5 914	
Reversijas perioda Nr.	4			
Diskontētie naudas līdzekļi	49 286			
Pēcperioda ieņēmums	7 872			
Kap likme	8%			
Reversija	98 401			
Reversijas diskonta koeficients	0,75131			
Reversijas pašreizējā vērtība	73 930			
Īpašuma vērtība, eur	123 216			
Apbūves ietekme, %	60%			
Apbūves vērtība, EUR	73930			

Ar ienākumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība, noapaļojot ir EUR 123 000, tajā skaitā apbūves vērtība noapaļojot varētu būt 74 000.

**saskaņā ar vidējiem ietekmes rādītājiem līdzīgas kvalitātes un kvantitātes objektos, investīciju sadalei starp apbūvi un zemi .*

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Meža prospekts 42A, Jūrmala, kadastra Nr. 13000045404, 4300/4909 domājamo daļu noteiktā iespējamā tirgus(patiesā) vērtība 2026.gada 3.februārī, noapaļojot varētu būt:

EUR 123 000 (viens simts divdesmit trīs tūkstoši euro).

Tajā skaitā: apbūves vērtība EUR 74 000.

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Evija Krūmiņliepa

Sertifikāts Nr.136

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Vērtību definīcijas

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības (p.2.1.11).

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ar šo pieeju aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt “netirgus” raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

Īpašumtiesību salīdzinājums.

Finansējuma nosacījumi.

Darījuma nosacījumi.

Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).

Atrašanās vieta.

Tehniskais stāvoklis.

Ekonomiskās īpašības.

Izmantošanas iespējas.

Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.