

Rīgā, 2023. gada 25. aprīlī

**Pielikums nekustamā īpašuma Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20,
2021. gada 22. novembra novērtējuma atskaitei**

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20, īpašuma kad.nr. 1300 009 4018 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2023. gada 25. aprīlī. Ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 009 4018) ar kopējo platību 1 320 m² un uz tā esošā apbūve – viesu māja (kad.apz. 1300 009 4018 001) ar kopējo platību 116,7 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraucjami saistīts.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2021. gada 8. novembrī ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un 2021. gada 22. novembrī ir sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 3062.

Īpašums atkārtoti netika apskatīts. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta stāvoklis un citi vērtējamo īpašumu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam un publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašuma tirgus vērtības aprēķinu. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, “pirmskara” un “padomju laikos” celtu apmierinošā vai daļēji labā stāvoklī esošu publisku un komerciālas nozīmes ēku cenas Jūrmalas pilsētā pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir zema, darījumi notiek samērā reti. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, apstākli, ka turpinās karadarbība Ukrainā, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 150 000 EUR (nelielas ēkas) līdz ~ 250 000 EUR (vidējas platības ēkas) jeb no 1 200 – 1 800 EUR/m².

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2023. gada 11. aprīlī ir:

167 700 EUR (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **125 500 EUR**

(viens simts divdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro),

apbūves tirgus vērtība ir **42 200 EUR** (četrdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

Noteiktās tirgus vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas atskaitē un šajā atzinumā.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2021. gada 22. novembra vērtēšanas atskaitē un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA „Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 08. novembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā, 2021. gada 22. novembrī

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 009 4018	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	3062
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 009 4018		
Viesu mājas kadastra apzīmējums:	1300 009 4018 001		

Īpašnieki:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Finanšu ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	1 320	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, ūdensvadam un kanalizācijai.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Viesu māja 001	1913.	1	116,7	Apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē pozitīvi:	Nostiprinātas nomas tiesības uz nekustamo īpašumu, nomnieks SIA “DV Capital”, nomas līguma termiņš - 2029. gada 11. oktobris.
Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Arhitektūras un pilsētībūvniecības pieminēta teritorija un objekti 0,1320 ha; - aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu 0,1320 ha; - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija 0,0109 ha.
Pieņemts, ka ZG dzēsts:	Nostiprinātas nomas tiesības uz nekustamo īpašumu uz 10 gadiem, nomnieks Vladimirs Loginovs.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	08.11.2021.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	22.11.2021.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2021. gada 08. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2021. gada 08. novembrī ir
167 700 EUR (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir
125 500 EUR (viens simts divdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **42 200 EUR** (četrdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	7
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	12
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	13
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	14
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	14
3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	16
4. SLĒDZIENS.....	18
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	19
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	20

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts un apliecība	- 4 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Nomas līguma ar pielikumiem kopijas	- 25 lapas;
5. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdruckas	- 7 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VERTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums izvietots Jūrmalas pilsētas Majoros, Tirgoņu un Lienes ielu stūrī, kvartālā ko veido Tirgoņu, Lienes un Jomas ielas. Attālums līdz Rīgas jūras līcim ir ~ 700 m, attālums līdz Rīgas pilsētas centram aptuveni 20 km. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido atsevišķas dzīvojamās mājas un publiskas nozīmes ēkas. Apkārtnē ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga, pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie vērtējamā Objektā izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī. Pa Tirgoņu ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas, augsta transporta plūsma ir pa blakus esošo Lienes ielu. Jūrmalā kopumā ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – maršrutu autobusi un dzelzeļa līnija, pieturvietas izvietotas aptuveni 300 – 500 m attālumā. Salīdzinoši netālu no vērtējamā īpašuma atrodas tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestāde, pasta nodaļa, bērnudārzs un citi sociālās infrastruktūras objekti. Īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	1 320 m ² ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, stādījumi, koki;
labiekārtojums	bez īpaša labiekārtojuma, daļēji nekopta teritorija;
nožogojums:	metāla un koka žogs;
apbūve:	viesu māja (kad.apz. 1300 009 4018 001);
inženierkomunikācijas:	centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, ūdensvadam un kanalizācijai.

Pieklūšana zemes gabalam no asfalta seguma Tirgoņu ielas. Zemes gabals no A robežojas ar Tirgoņu ielu, no DR ar Lienes ielu, no pārējām pusēm ar citiem apbūves zemes gabaliem.

Uz zemes gabala atrodas 2-stāvu viesu māja (kad.apz. 1300 009 4018 001). Apbūves izvietojums zemes gabalā ir racionāls, teritorija ir daļēji iekopta.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

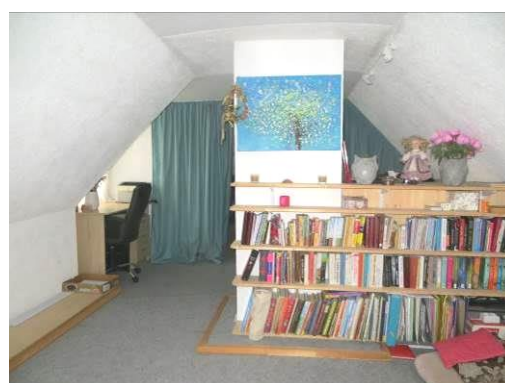
Viesu māja 001.

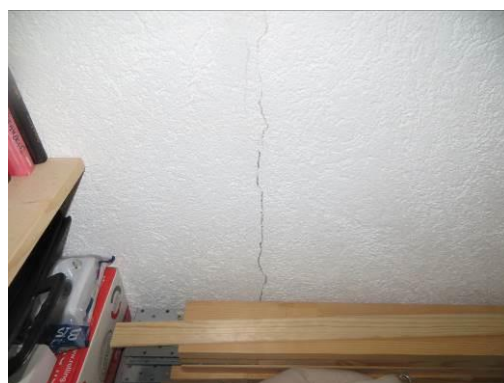
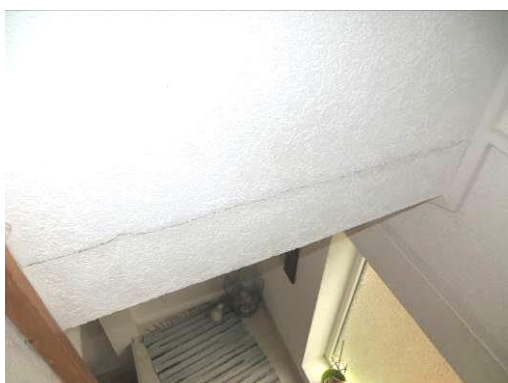
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	116,7	m ²
Apbūves laukums:	107,8	m ²
Būvtilpums:	424,0	m ³
Stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ārsienas:	koka konstrukcijas	apmierinošs
Ārējā apdare	koka dēlīšu apdare, krāsojums	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	apmierinošs
Ailes:	PVC vērtnes, koka un PVC durvis	labs
Jumts:	metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centrālā	
Ūdensapgāde:	centrālā	
Kanalizācija:	centrālā	
Apkure:	ēkas 1. stāvā ir kamīns, ēkas 2. stāvs bez apkures	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Ēkas iekšējā apdare kopumā labā tehniskā stāvoklī, pirms vairākiem gadiem veikts kosmētiskais remonts, tomēr vietām tam ir dabiskais nolietojums. Grīdas – lamināts, flīzes, mīkstais segums; sienas - apmetums, krāsojums, flīzes; griesti – apmetums, riģipša loksnes, krāsojums</i>		
<i>Telpu plānojums</i>		
<i>Tika konstatēta nesaskaņota iekštelpu pārplānošana. Ēkas 1. stāvā atrodas viesistaba, veranda, halle, priekštelpa un 2 sanmezglī; 2. stāvā ir 2 istabas.</i>		

Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti ārējās un iekšējās apdares bojājumi, kā arī nelieli jumta seguma defekti. Kopumā var secināt, ka celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

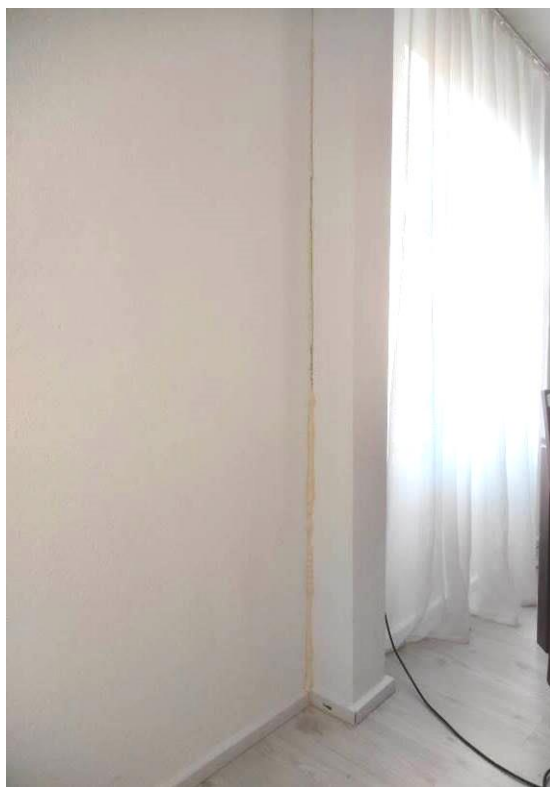








Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvojamo (viesu) māju novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā ēka un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar mazstāvu dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētas Majoros, Dzintaros un Dubultos, Rīgas jūras līča tuvumā.

Pasaulē turpinās "Covid-19" pandēmija, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par koronavīrusa "Covid-19" ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2020. un 2019. gadā kopumā bija vērojams cenu pieaugums īpašumiem labās vietās. Cenu pieaugumu galvenokārt veicina kvalitatīva piedāvājuma trūkums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – neremontētu atsevišķi stāvošu nelielas un vidējas platības dzīvojamo ēku Jūrmalas pilsētas Majoros, Dzintaros un Dubultos, Rīgas jūras līča tuvumā, analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels. Piedāvājumu cenas neremontētām nelielas un vidējas platības ēkām ir minamas robežās no ~ 150 000 EUR (nelielas platības ēkas sliktā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 500 000 EUR (optimālas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī). Darījumi ar nelielas platības privātmājām Majoros, Dzintaros un Dubultos, Rīgas jūras līča tuvumā notiek reti. Darījumu cenas biežāk ir robežās no 75 000 EUR līdz 250 000 EUR. Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un ēkas platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- atrašanās vieta Jūrmalas pilsētas Majoros, ~ 700 m no Rīgas jūras līča;
- ēka kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- ēkā ir 2 sanmezglī, kamīns;
- īpašums atrodas pie asfaltētas ielas.

Negatīvie:

- ēka nav apdzīvojama ziemā;
- īpašums atrodas pie ielas ar augstu transporta intensitāti;
- nav palīgēku;
- mājā veikta nesaskaņota iekštelpu pārplānošana.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, apbūves kopējo vērtības zudumu, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums Jūrmalā, Dzintaros, Turaidas ielā 24 k-1. Zemes gabala platība 870 m². Ēkas kopējā platība 189,2 m² (platība bez ārtelpām – 157,7 m²). Dzīvojamā ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 06.2020. par 225 000 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli



2. Īpašums Jūrmalā, Dubultos, Strēlnieku prospektā 2A. Zemes gabala platība 865 m². Ēkas kopējā platība 64,3 m². Dzīvojamā ēka daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 11.2020. par 75 000 EUR.



3. Īpašums Jūrmalā, Dubultos, Baznīcas ielā 6. Zemes gabala platība 888 m². Ēkas kopējā platība 305,5 m² (platība bez ārtelpām – 282,7 m²). Dzīvojamā ēka labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 12.2020. par 426 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota dzīvojamās mājas 001 iekštelpu platība atbilstoši kadastrā norādītajai.

Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Tirgoņu iela 20, Majori, Jūrmala	Turaidas iela 24 k-1, Dzintari, Jūrmala	Strēlnieku prospekts 2A, Dubulti, Jūrmala	Baznīcas iela 6, Dubulti, Jūrmala
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	225 000	75 000	426 000
Darījuma laiks		06.2020.	11.2020.	12.2020.
Zemes gabala platība, m ²	1320	870	865	888
Dzīvojamās ēkas 001 platība (bez ārtelpām), m²	116,7	157,7	64,3	282,7
Ārtelpu platība, m²	0,0	31,5	0,0	22,8
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	daļēji labs	daļēji apmierinošs	labs
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	1 427	1 166	1 507
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0% EUR 1 427	līdzvērtīgi 0% EUR 1 166	līdzvērtīgi 0% EUR 1 507
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0% EUR 1 427	līdzvērtīgi 0% EUR 1 166	līdzvērtīgi 0% EUR 1 507
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0% EUR 1 427	līdzvērtīgi 0% EUR 1 166	līdzvērtīgi 0% EUR 1 507
4. Īpašuma novietojums Jūrmalā		līdzvērtīgi 0% EUR 1 427	sliktāks 5% EUR 1 225	sliktāks 5% EUR 1 582
5. Iekštelpu platība		lielāka 3% EUR 1 470	mazāka -7% EUR 1 139	lielāka 12% EUR 1 772
6. Zemes platība		mazāka 10% EUR 1 617	mazāka 10% EUR 1 253	mazāka 10% EUR 1 949
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0% EUR 1 617	līdzvērtīgs 0% EUR 1 253	līdzvērtīgs 0% EUR 1 949
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		labāks -10% EUR 1 455	sliktāks 5% EUR 1 316	labāks -10% EUR 1 754
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0% EUR 1 455	sliktāks 10% EUR 1 447	līdzvērtīgs 0% EUR 1 754
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0% EUR 1 455	labāk -2% EUR 1 418	labāk -7% EUR 1 632
11. Ēkas uzlabojumi:				
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- arhitektoniskais veidols		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums (ārtelpu platība u.c.)		labāk -2%	līdzvērtīgi 0%	labāk -2%

- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%
- mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-2%		0%		-4%
	EUR 1 426		EUR 1 418		EUR 1 566	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāts)	0%		22%		4%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 1		EUR 252		EUR 59	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 224 844		EUR 91 187		EUR 442 799	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- pārbūvju saskaņošanas izmaksas	-EUR 3 000		-EUR 3 000		-EUR 3 000	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 221 844		EUR 88 187		EUR 439 799	
Koriģētā 1 m ² cena	EUR 1 407		EUR 1 371		EUR 1 556	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3		0,4		0,3	
Iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 1 437					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 167 737					

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 167 737.

3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3			
	Tirgoņu iela 20, Majori, Jūrmala	Rīgas iela 90, Bulduri, Jūrmala (kad.nr. 1300 007 6903)	Smilšu iela 23A, Majori, Jūrmala (kad.nr. 1300 009 4223)	Krišjāņa Barona iela 30, Bulduri, Jūrmala (kad.nr. 1300 007 5309)			
Zemes gabala platība, m ²	1320	1872	929	2029			
Pārdevuma cena, EUR		200 000	200 000	152 175			
Darījuma laiks		01.2019.	10.2020.	piedāvājums			
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		106,84	215,29	75,00			
	Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi						
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1 06,84		EUR 2 15,29		EUR 75,00	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1 06,84		EUR 2 15,29		EUR 75,00	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
		EUR 1 10,04		EUR 2 15,29		EUR 67,50	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	slīktāks	5%
		EUR 1 10,04		EUR 1 93,76		EUR 70,88	

5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	5%	mazāks	-8%	lielāks	8%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (nožogojums, bruģēti laukumi, apstādījumi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- brīvs/apbūvēts zemes gabals		labāk	-15%	labāk	-15%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-10%		-23%		8%
		EUR 99,04		EUR 1 49,19		EUR 76,55	
Pārrēķinu koeficients		-7%		-31%		2%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 7,80		-EUR 66,09		EUR 1,55	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 99,04		EUR 1 49,19		EUR 76,55	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 18 54 00		EUR 13 86 00		EUR 15 53 10	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 18 54 00		EUR 13 86 00		EUR 15 53 10	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		99,04		149,19		76,55	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5		0,1		0,4	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 95,06					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 125 475					

Tādējādi noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir **125 500 EUR**.

Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašuma atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala tirgus vērtība	125 500
Apbūves tirgus vērtība	42 200
Kopā:	167 700

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **125 500 EUR**;

- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **42 200 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Tirgoņu ielā 20, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 08. novembrī ir
167 700 EUR (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir
125 500 EUR (viens simts divdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **42 200 EUR** (četrdesmit divi tūkstoši divi simti eiro).

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

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

Rīgā, 2021. gada 22. novembrī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)