

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemes gabala un būvju

**Jūrmalā,
Vikingu ielā 24A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 29. septembris

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala un būvju
Jūrmalā, Vikingu ielā 24A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 003 0706	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	1823
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 003 0706		
Krastmalas nostiprinājuma kadastra apzīmējums:	1300 003 0706 003		
Baseina kadastra apzīmējums:	1300 003 0706 050		
Tenisa laukuma kadastra apzīmējums:	1300 003 0706 051		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	6 108	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, ūdensvads un kanalizācija.		

Vērtējamo būvju raksturojums:

Būves nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Krastmalas nostiprinājums 003	1984.	286,0	Apmierinošs.
Baseins 050	2000.	86,8	Apmierinošs.
Tenisa laukums 051	2000.	200,0	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Patieso vērtību neietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> - Nostiprināta nomas tiesība uz zemes gabalu līdz 2028. gada 25. oktobrim, nomnieks [redacted] - Uz zemes vienības atrodas būve, kas ierakstīta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000511112; - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,6108 ha; - Vietējās nozīmes pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,6108 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0366 ha; - Tauvas joslas teritorija gar upi – 0,0407 ha; - Dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija pilsētās un ciemos – 0,0785 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kV – 0,0058 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0057 ha; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi – 0,1382 ha.
-------------------------------------	---

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates vērtēšanas datums:	un 29.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Apskates apstākļi:	<i>Bez ierobežojumiem.</i>		

Uz zemes gabala esošā apbūve, kas netiek vērtēta:

Ēkas nosaukums:	Platība:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:
<i>Dzīvojamā māja 001</i>	<i>389,0 m²</i>	<i>2000.</i>

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta patieso vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 29. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts atsavināšanas vajadzībām, īpašuma patiesās vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

patiesā vērtība, kas 2023. gada 29. septembrī ir
243 700 EUR (divi simti četrdesmit trīs tūkstoši septiņi simti eiro), tai skaitā:

zemes gabala patiesā vērtība ir **193 100 EUR**,
krastmalas nostiprinājuma ar kad.apz. 1300 003 0706 003 patiesā vērtība ir **43 700 EUR**,
baseina ar kad.apz. 1300 003 0706 050 patiesā vērtība ir **4 300 EUR**,
tenisa laukuma ar kad.apz. 1300 003 0706 051 patiesā vērtība ir **2 600 EUR**.

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.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	8
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	8
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	8
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	8
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	10
2.5. BŪVJU RAKSTUROJUMS	11
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	11
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	12
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	14
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU	14
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	15
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	15
4.2. TIRGUS ANALĪZE	15
4.3. ZEMES GABALA PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	15
4.4. BŪVJU PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU	18
4.5. SECINĀJUMS	20
5. SLĒDZIENS	21
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu un apgrūtinājumu plānu kopijas	- 5 lapas;
3. pielikums	Kadastrālo uzmērīšanas lietu kopijas	- 4 lapas;
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 7 lapas;
5. pielikums	Paziņojuma ar pielikumiem kopijas	- 6 lapas;
6. pielikums	Nomas līguma ar pielikumiem kopijas	- 15 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederošas ēkas, un būvju atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta Objekta patiesā vērtība.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta patiesā vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas.

Patiesā vērtība – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem, vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvērta principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl.- *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl.- *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl.- *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes vertikālas (intensīvas) apbūves un horizontālas (ekstensīvas) apbūves pielietojumam. Ja kāds no šiem diviem apbūves gadījumiem dod augstāku zemes vērtību, tad izpaužas ieguldījuma princips.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes patiesās vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas varianta uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique.)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, aprūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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 novērtējumā īpašuma patieso vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām 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 patieso vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

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.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala vērtība tiek summēta ar ēku, būvju un komunikāciju vērtību. Tiek ņemts vērā fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunu komunikāciju 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. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes iegādes, jaunu ēku un būvju, analoģu inženierbūvju celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā valsts ekonomisko situāciju, vērtējamā Objekta novietojumu un raksturu, būvju fizisko stāvokli, vērtētāji uzskata, ka vērtības noteikšanai ir izmantojama izmaksu pieeja.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – apbūvēts zemes gabals (kad.apz. 1300 003 0706) ar kopējo platību 6 108 m² un uz tā esošās būves – krastmalas nostiprinājums (kad.apz. 1300 003 0706 003) ar kopējo platību 286,0 m², baseins (kad.apz. 1300 003 0706 050) ar kopējo platību 86,8 m², tenisa laukums (kad.apz. 1300 003 0706 051) ar kopējo platību 200,0 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Jūrmalā, Vikingu ielā 24A.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijā valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 1823, īpašuma kadastra nr. 1300 003 0706 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Stirnurgā, Vikingu ielas malā, kvartāla daļā starp Vikingu, Mastu, Bebru, Ūdru ielām un Lielupi. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas dzīvojamās ēkas, kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

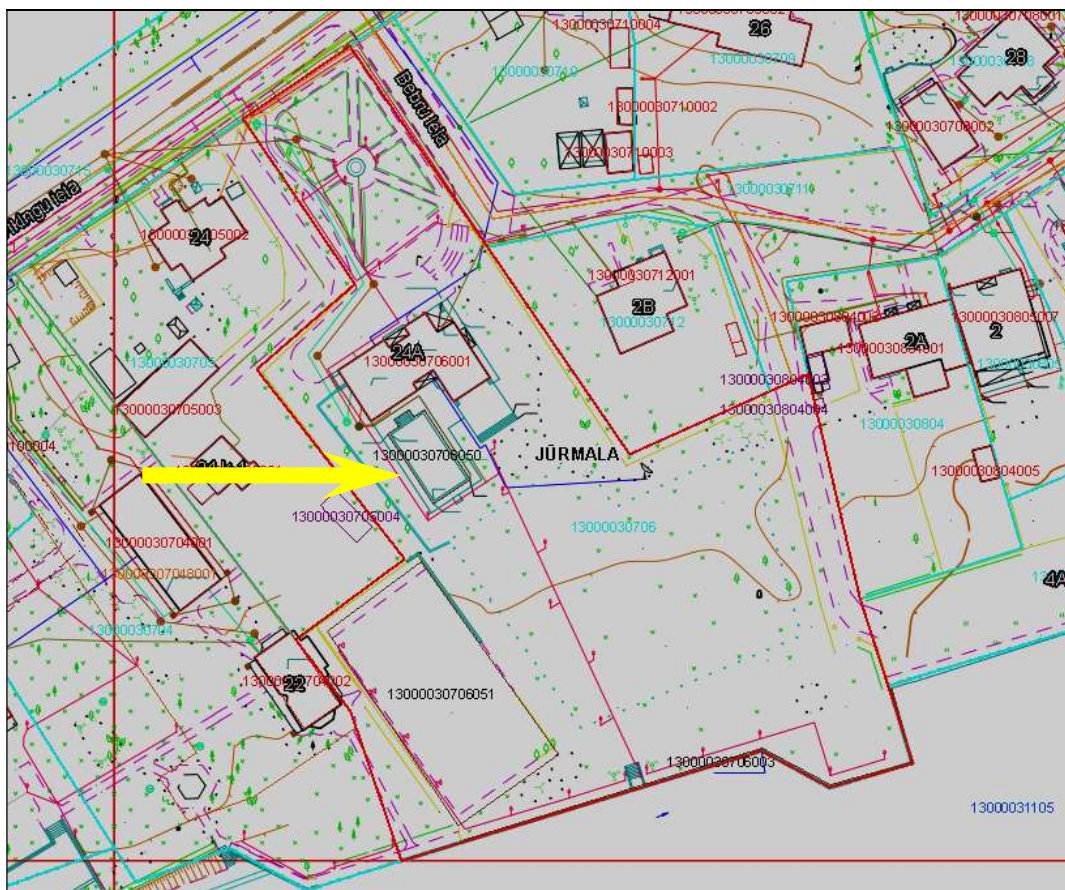
Piekļūšana pie īpašuma iespējama no Vikingu ielas, pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar īpašumu, pa Vikingu ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, salīdzinoši netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.) izvietoti Bulduros, aptuveni 0,5-1,5 km attālumā. Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā ir laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



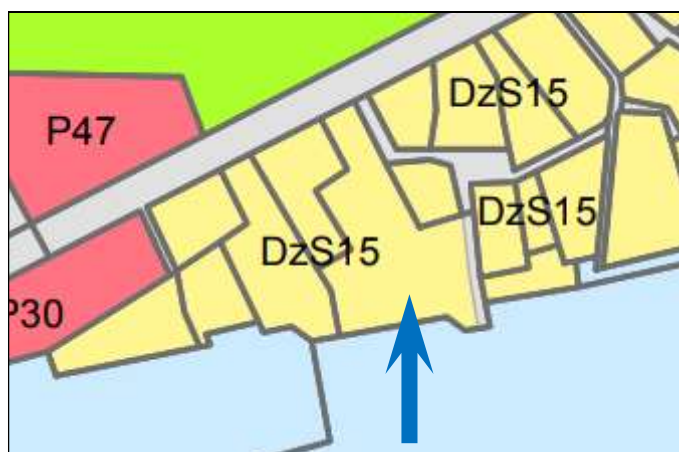




2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība: 6 108 m²;
forma: neregulāra;
reljefs: līdzens;
nožogojums: nav.



Funkcionālais zonējums

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

2.5. BŪVJU RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas un pieejamas VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajā uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Krastmalas nostiprinājums (kad.apz. 1300 003 0706 003)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	286,0	m ²
Garums:	84,0	m
Laukums:	286,0	m
Augstums:	3,4	m
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1984.	
Nolietojums VZD:	58%	
<i>Konstruktīvais risinājums – dzelzsbetona konstrukcijas.</i>		
<i>Inženierkomunikācijas – nav.</i>		

Vizuāli apskatot būvi, konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti, līdz ar to var secināt, ka būves tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

Baseins (kad.apz. 1300 003 0706 050)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	86,8	m ²
Laukums:	86,8	m ²
Tilpums:	nav zināms	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000.	
Nolietojums VZD:	0%	
<i>Konstruktīvais risinājums – dzelzsbetona konstrukcijas, flīzējums.</i>		
<i>Inženierkomunikācijas – elektrotīkla, ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgumi tiek nodrošināti no blakus esošās dzīvojamās mājas.</i>		

Vizuāli apskatot būvi, konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti, līdz ar to var secināt, ka būves tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Pie baseina ir izbūvēta koka terase, kas nav iekļauta vērtējamā Objektā sastāvā.

Tenisa laukums (kad.apz. 1300 003 0706 051)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	200,0	m ²
Laukums:	200,0	m ²
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000.	
Nolietojums VZD:	0%	
<i>Konstruktīvais risinājums – dzelzsbetona konstrukcijas pamatne, sporta materiālu mīksts grīdas segums.</i>		
<i>Inženierkomunikācijas – nav.</i>		

Vizuāli apskatot būvi, konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti, līdz ar to var secināt, ka būves tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī tas tika izmantots. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 29. septembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. 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 patiesā 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 esošais – zemes gabala izmantošana esošās apbūves uzturēšanai un būves infrastruktūras uzlabošanai.

Šīs 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 patiesās vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA PATIESO VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Stīrnuragā, Lielupes krastā;
- liela zemes gabala platība.

Negatīvie:

- uz zemes gabala atrodas citai personai piederoša apbūve.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka patiesās vērtības noteikšanai ir izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un izmaksu pieejas.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma patieso vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, 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 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. 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. 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, 2023. gada pirmajā pusē un 2022. gadā kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Zemesgrāmatā reģistrēto pirkuma līgumu skaits bijušā Rīgas rajona teritorijā 2022. gadā bijis būtiski mazāks kā iepriekšējā gadā un atgriezies 2020. gada līmenī, pie tam gada pēdējais ceturksnis šajā ziņā ir ar mazāko apjomu kopš 2012. gada.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgām zemēm, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Apbūvētus zemes gabalus galvenokārt pērk apbūves īpašnieki par līdzīgām vai nedaudz zemākām cenām, nekā brīvus no apbūves zemes gabalus. Jūrmalas pilsētas Lielupē, Majoros, Dzintaros, Valteros, Mellužos un apkārtējos rajonos līdzīgu zemes gabalu cenas ir no ~ 30 līdz 45 EUR/m². Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

4.3. ZEMES GABALA PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Izanalizējot pieejamo informāciju, tika secināts, ka pēdējo 2 gadu laikā nav notikuši darījumi ar apbūvētiem līdzvērtīgiem lielas platības zemes gabaliem Lielupes krastā, Jūrmalas pilsētā, kā arī nav zināmi šādu zemes gabalu piedāvājumi. Arī neapbūvētu lielas platības zemes gabalu ar platību virs 4 000 m² Lielupes krastā, Jūrmalas pilsētā, darījumi netika konstatēti.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, sākotnēji tika aprēķināta etalona zemes gabala 2 000 m² platībā viena kvadrātmetra tirgus vērtība, kam ir spēkā esošā plānošanas dokumenta atļautā teritorijas izmantošana "Savrupmāja apbūves teritorija (DzS)".

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Zemes gabalu *Jaunā ielā 72, Majoros, Jūrmalā*. Zemes gabals atrodas Lielupes krastā. Zemes gabala platība 1 893 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 07.2022. par 250 000 EUR jeb 132,1 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 1300 009 8004



Zemes gabalu *Plūdu ielā 2B, Majoros, Jūrmalā*. Zemes gabals atrodas Lielupes krasta apbūves otrajā līnijā. Zemes gabala platība 2 819 m². Zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 05.2022. par 180 360 EUR jeb 64,0 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 1300 009 8509



Zemes gabalu *Piekrastes ielā 44D, Valteros, Jūrmalā*. Zemes gabals atrodas Lielupes krastā. Zemes gabala platība 3 880 m². Zemes gabals atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 06.2021. par 726 000 EUR jeb 187,1 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 1300 015 0005



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
		Vikingu iela 24A, Stīrnurags, Jūrmala (kad.apz. 1300 003 0706)	Jaunā iela 72, Majori, Jūrmala	Plūdu iela 2B, Majori, Jūrmala
Etalona zemes platība, m ²	2 000	1 893	2 819	3 880
Pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR		250 000	180 360	726 000
Darījuma laiks		07.2022.	05.2022.	06.2021.
Nosacītā 1 m ² cena, EUR		132,1	64,0	187,1
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi				
1. Darījuma finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 132,07		EUR 63,98	EUR 187,11
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 132,07		EUR 63,98	EUR 187,11
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 132,07		EUR 63,98	EUR 187,11
4. Īpašuma novietojums	labāks	-10%	sliktāks	10%
	EUR 118,86		EUR 70,38	EUR 190,86

5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	lielāks	2%	lielāks	5%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- izmantošanas veids, iespējamās apbūves iespējas		līdzvērtīgi	0%	labāki	-10%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes apbūves kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:					-8%		5%
		EUR 118,86		EUR 64,75		EUR 200,40	
Pārreķinu koeficients		-10%		1%		7%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 13,21		EUR 0,77		EUR 13,29	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 118,86		EUR 64,75		EUR 200,40	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 225 000		EUR 182 524		EUR 777 546	
6. Citi faktori:							
- apgrūtinājumi vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 225 000		EUR 182 524		EUR 777 546	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		118,86		64,75		200,40	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,5		0,4		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 105,4					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā etalona zemes 1 m² (kopējā platība 2000 m²) tirgus vērtība ir 105,4 EUR.

Darījumi ar lielas platības zemes gabaliem notiek par salīdzinoši lielām kopējām summām, tomēr 1 kvadrātmetra vērtība ir būtiski mazāka par vidēja zemes gabala, vai šajā gadījumā izvēlēta etalona zemes gabala viena kvadrātmetra tirgus vērtību. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju un vērtētāju veikto analīzi, viena kvadrātmetra samazinājums par zemes gabala platību var būt robežās no 20% līdz 50%. Ņemot vērā noteikto etalona zemes 1 m² tirgus vērtību, kā arī veicot aprēķinus, vērtētāji noteica visa zemes gabala vērtības samazinājumu ~ 35% apmērā.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Apbūvētus zemes gabalus galvenokārt pērk apbūves īpašnieki par būtiski zemākām cenām, nekā brīvus no apbūves zemes gabalus. Jūrmalas pilsētas Lielupē, Majoros, Dzintaros, Valteros, Mellužos un apkārtnes rajonos līdzīgu apbūvētu zemes gabalu cenas ir no ~ 30 līdz 45 EUR/m². Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. IZANALIZĒJOT publiski pieejamo informāciju, tika secināts, ka apbūvētus zemes gabalu darījumu cenas visbiežāk ir par 20% līdz 60% zemākas, kā neapbūvētiem zemes gabaliem, līdz ar to pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus analīzi un publiski pieejamo informāciju, vērtētāji veicot aprēķinus noteica esošā zemes gabala, kas apgrūtināts ar citām personām piederošu apbūvi, patiesās vērtības samazinājumu ~ 35% apmērā, kas arī atbilst aptuvenam vidējam rādītājam tirgū.

Etalona zemes gabala platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 105,4
Vērtējamā zemes gabala 1 m ² tirgus vērtības samazinājums par zemes gabala lielumu, %	35
Vērtējamā zemes gabala 1 m ² tirgus vērtības samazinājums par apgrūtinājumu (citām personām piederoša apbūve), %	35
Kopējā korekcija, %	70
Vērtējamā zemes gabala 1 m ² patiesā vērtība	EUR 31,62
Vērtējamā zemes gabala patiesā vērtība	EUR 193 135

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala patiesā vērtība (noapaļojot) ir **EUR 193 100**.

4.4. BŪVJU PATIESĀS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Būvju normatīvais kalpošanas ilgums tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”. Saskaņā ar to, būvju normatīvais kalpošanas ilgums, kā arī apjoma rādītāji tiek noteikti sekojoši:

Inženierbūvju un atsevišķu ēku normatīvais kalpošanas ilgums, kā arī inženierbūvju apjoma rādītāji

Nr. p. k.	Tips atbilstoši Ministru kabineta 2018. gada 12. jūnija noteikumiem Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi"		Normatīvais kalpošanas ilgums gados	Apjoma rādītājs		
	Kods	Nosaukums		nosaukums	mērvienība	skaidrojums
17.	21510101	Krastmalas ar dažādu veidu krasta nostiprinājumiem	50	garums	m	Garums – krastmalas garums pa krasta līniju
				laukums	m ²	Laukums – pret ūdeni vērstās krasta nostiprinājumu plaknes laukums, kuru ierobežo pa gultnes un krasta līniju noteiktās krasta nostiprinājuma robežas
				augstums	m	Augstums – krastmalas nostiprinājuma konstrukciju lielākais augstums no gultnes virsmas līdz nostiprinājuma augšējai daļai
73.	24110102	Sporta laukumi un trases ar mīksto segumu	15	laukums	m ²	Laukums – klātnes laukums, ieskaitot apmaļu aizņemto laukumu
76.	24120103	Peldbaseini	15	laukums	m ²	Laukums – lielākais horizontālās plaknes laukums, kuru ierobežo baseinu sienu ārējais perimetrs
				augstums	m	Augstums – lielākais augstums no baseina grīdas līdz baseina sienas horizontālajai virsmai
				būvtilpums	m ³	Būvtilpums – tilpums, ko ierobežo baseina norobežojošo konstrukciju ārējā virsma. Būvtilpumā neieskaita tilpumu, kuru veido baseina daļa, kas ir zem baseina grīdas virsmas līmeņa
				ietilpība	m ³	Ietilpība – šķidrums daudzums, kuru iespējams iepildīt baseinā

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā būvju tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu.

Krastmalas nostiprinājuma aizvietošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunas līdzvērtīgas būves celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas aptuveni 4 000 EUR/m, līdz ar to krastmalas nostiprinājuma kopējā aizvietošanas vērtība ir 336 000 EUR.

Baseina aizvietošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunas līdzvērtīgas būves celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas aptuveni 450 EUR/m², līdz ar to baseina kopējā aizvietošanas vērtība ir 39 060 EUR.

Tenisa laukuma aizvietošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunas līdzvērtīgas būves celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas aptuveni 120 EUR/m², līdz ar to tenisa laukuma kopējā aizvietošanas vērtība ir 24 000 EUR.

Vērtētāji, nosakot apbūves patieso vērtību, ņem vērā arī tādas patiesās vērtības samazinošus faktorus kā funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā.

Vērtējamais objekts	Krastmalas nostiprinājums 003
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	1984.
Kopējais garums, m	84
Materiāls	Dzelzsbetona konstrukcijas.
Aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	336 000
Aizvietošanas izmaksas, EUR/m	4 000
Efektīvais vecums, gadi	39
Būves ekonomiskās dzīves tipiskais ilgums (TE)	50
Fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais zudums, %	87,0%
Atlikusī vērtība, %	13,0%
Patiesā vērtība, EUR	43 700

Vērtējamais objekts	Baseins 050
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	2000.
Kopējā platība, m	86,8
Materiāls	Dzelzsbetona konstrukcijas, flīzes.
Aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	39 060
Aizvietošanas izmaksas, EUR/m ²	450
Efektīvais vecums, gadi	23
Būves ekonomiskās dzīves tipiskais ilgums (TE)	15
Fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais zudums, %	89,0%
Atlikusī vērtība, %	11,0%
Patiesā vērtība, EUR	4 300

Vērtējamais objekts	Tenisa laukums 051
Ekspluatācijā uzsākšanas gads	2000.
Kopējā platība, m	200
Materiāls	Dzelzsbetona konstrukcijas, mīkstais segums.
Aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	24 000
Aizvietošanas izmaksas, EUR/m ²	120
Efektīvais vecums, gadi	23
Būves ekonomiskās dzīves tipiskais ilgums (TE)	15
Fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais zudums, %	89,0%
Atlikusī vērtība, %	11,0%
Patiesā vērtība, EUR	2 600

Attiecīgi galīgā noteiktā krastmalas nostiprinājuma ar kad. apz. 1300 003 0706 003 patiesā vērtība ir 43 700 EUR, baseina 1300 003 0706 050 patiesā vērtība ir 4 300 EUR un tenisa laukuma 1300 003 0706 051 patiesā vērtība ir 2 600 EUR.

4.5. SECINĀJUMS

Tātad noteiktā zemes gabala patiesā vērtība ir 193 100 EUR, savukārt krastmalas nostiprinājuma ar kad.apz. 1300 003 0706 003 patiesā vērtība ir 43 700 EUR, baseina ar kad.apz. 1300 003 0706 050 patiesā vērtība ir 4 300 EUR un tenisa laukuma ar kad.apz. 1300 003 0706 051 patiesā vērtība ir 2 600 EUR. Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta patiesā vērtība ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 243 700.**

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala un būvju, kas atrodas Jūrmalā, Vikingu ielā 24A, ar kad.nr. 1300 003 0706, novērtējumu, ir noteikta:

patiesā vērtība, kas 2023. gada 29. septembrī ir
243 700 EUR (divi simti četrdesmit trīs tūkstoši septiņi simti eiro), tai skaitā:

zemes gabala patiesā vērtība ir **193 100 EUR**,
krastmalas nostiprinājuma ar kad.apz. 1300 003 0706 003 patiesā vērtība ir **43 700 EUR**,
baseina ar kad.apz. 1300 003 0706 050 patiesā vērtība ir **4 300 EUR**,
tenisa laukuma ar kad.apz. 1300 003 0706 051 patiesā vērtība ir **2 600 EUR**.

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

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā patieso vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. 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.
11. 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.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā 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,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)