

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Jūrmalā,
Strēlnieku prospektā 38**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Jūrmalas valstspilsētas administrācija

Novērtējuma datums: 2025. gada 10. jūlijs

Jūrmalas valstspilsētas administrācijai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jūrmalā, Strēlnieku prospektā 38, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 011 2401	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	5792
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 011 2401		
Pansionāta ēkas kadastra apzīmējums:	1300 011 2401 001		
Pansionāta ēkas kadastra apzīmējums:	1300 011 2401 002		
Piezīmes:	Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju par telpu lietošanu, vērtēšanas laikā nenotiek saimnieciskā darbība un nav noslēgti nomas līgumi.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jūrmalas pilsētas pašvaldība
------------	------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	12 952	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, aukstā un karstā ūdens apgādei, apkurei (SIA "Jūrmalas siltums").		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pansionāts 001	1981.	2	1 168,0	Apmierinošs.
Pansionāts 002	1981.	2	4 911,1	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1596	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0369	ha
	-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0812	ha
	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.1596	ha
	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	1.2952	ha
	-	01.02.2025	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0227	ha
	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	1.2952	ha
	-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uzmavu grūti	0.0006	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1596	ha
	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	1.2952	ha
	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0197	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.07.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Klāvs Anrijs Zariņš	Vērtētāja tel. nr.	29337996
Apskates apstākļi:	Tika nodrošināta Objekta iekšējai apskate.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 10. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu 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:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. jūlijā ir
1 740 000 EUR (viens miljons septiņi simti četrdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **348 000 EUR** (trīs simti četrdesmit astoņi tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **1 392 000 EUR** (viens miljons trīs simts deviņdesmit divi tūkstoši 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. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	6
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	7
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	7
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	7
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	7
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	8
2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	8
2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS	9
2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	12
2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	13
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	23
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	23
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	23
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	24
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	24
4.2. TIRGUS ANALĪZE	24
4.3. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	30
5. SLĒDZIENS	31
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	32
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	33

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lieta čakai 001	- 11 lapas;
3. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lieta čakai 002	- 38 lapas
4. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 5 lapas;
5. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
6. pielikums	Funkcionālā zonējuma izziņas kopijas	- 4 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Strēlnieku prospektā 38, novērtēšanu 2025. gada 10. jūlijā. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. 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 nesaistītu 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 līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama ienākumu pieeja.

Ienākumu pieeja ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tīrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur V_o - īpašuma tirgus vērtība, q - perioda kārtas numurs, I_q - q -tā perioda tīrais ieņēmums, Y_q - q -tā perioda diskonta likme, V_p - reversijas naudas plūsma, k - pēdējā perioda kārtas numurs. Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplicēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **tīrais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svara koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 011 2401) ar kopējo platību 12 952 m² un uz tā esošā apbūve – pansionāts (kad.apz. 1300 011 2401 001) ar kopējo platību 1 168,0 m² un pansionāts (kad.apz. 1300 011 2401 002) ar kopējo platību 4 911,1 m², kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un nesaraujami saistītas, Jūrmalā, Strēlnieku prospektā 38.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 5792, īpašuma kadastra nr. 1300 011 2401 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Strēlnieku prospekta malā, kvartālā ko veido Strēlnieku prospekts, Usmas un Lielupes ielas, Poruka prospekts.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido dzīvojamās mājas, komerciālas un publiskas nozīmes ēkas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā labā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē ar līdzenu reljefu.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamā Lielupes iela ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo īpašumu ir vidējas intensitātes gājēju plūsma.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba, sabiedriskā transporta pieturas atrodas netālu. Objekta atrašanās vieta kopumā ir laba.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





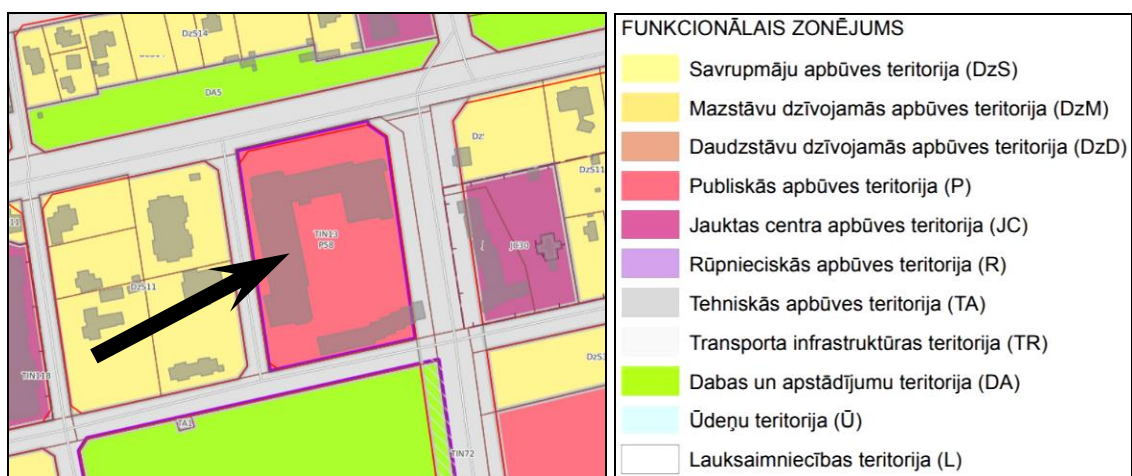
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	12 952 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	iekšpagalms ir nožogots ar metāla žogu, ar vienu divviru vārtu iebraucamo zonu no Usmas ielas puses;
uzlabojumi:	asfaltēti laukumi.

Uz zemes gabalā esošajai apbūvei ir centralizēti pieslēgumi elektrolīnijai, kanalizācijai, aukstā un karstā ūdens vadam.

2.5. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums.

Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Publiskās apbūves teritorijā (P58) un Transporta infrastruktūras teritorijā (TR1) 1 335m² platībā, saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas Pilsētplānošanas pārvaldes izziņu (skat. atskaites pielikumos). Objekts izvietots Jauktā kūrorta teritorijā (TIN13), Teritorijās, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118), Satiksmes infrastruktūras attīstībai nepieciešamā teritorijā (TIN72) 1335 m² platībā.

2.6. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejamas ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas un VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas. Šajos dokumentos uzrādītie parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Pansionāta ēka (kad.apz. 1300 011 2401 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	807,0	m ²
Būvtilpums:	4 553,0	m ³
Kopējā platība:	1 168,0	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1981.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	vieglobetona paneļi	apmierinošs
Pārsegumi:	betona, dzelzsbetona	apmierinošs
Kāpnes:	betona pakāpieni ar metāla margām, metāla konstrukcijas kāpnes	apmierinošs
Ailes:	logi – koka vai PVC; ārdurvis – koka; iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas	apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	aukstā un karstā ūdens pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas	
Vājstrāvas tīkli:	ugunsdrošības un apsardzes signalizācija	
Plānojums		
Ēka sadalīta 10 numuros, kas paredzēti pansionāta klientu izmitināšanai un darbinieku saimnieciskās darbības veikšanai, nodalījums veidojas, vertikāli katrā numurā izveidojot 2 stāvus. Telpu griestu augstums vidēji no 2,5 līdz 2,9 m.		
Detalizēts plānojums		
Numurs 001	Šī telpu grupa ar kopējo platību 117.0 m ² sastāv no 5 istabām, 1 tualetes, 2 priekštelpām, 2 kāpņu telpām, 1 savienotās sanitārtehniskās telpas un 2 balkoniem.	
Numurs 002	Šīs telpu grupas kopējā platība ir 117.0 m ² , un tajā ietilpst 4 istabas, 1 tualete, 1 priekštelpa, 1 skapis, 2 kāpņu telpas, 1 savienotā sanitārtehniskā telpa un 2 balkoni.	
Numurs 003	Telpu grupa ar kopējo platību 117.2 m ² ietver 4 istabas, 1 tualeti, 1 priekštelpu, 2 skapjus, 2 kāpņu telpas un 2 balkonus.	
Numurs 004	Telpu grupa ar kopējo platību 116.3 m ² sastāv no 4 istabām, 1 tualetes, 1 priekštelpas, 2 skapjiem, 2 kāpņu telpām, 1 savienotās sanitārtehniskās telpas un 2 balkoniem.	
Numurs 005	Šīs telpu grupas kopējā platība ir 116.1 m ² , un tajā atrodas 4 istabas, 1 tualete, 1 priekštelpa, 2 skapji, 2 kāpņu telpas, 1 savienotā sanitārtehniskā telpa un 2 balkoni.	
Numurs 006	Ar kopējo platību 116.4 m ² , šī telpu grupa ietver 4 istabas, 1 tualeti, 2 priekštelpas, 1 kabinetu, 1 skapi, 2 kāpņu telpas, 1 savienotā sanitārtehniskā telpa un 2 balkonus.	
Numurs 007	Šīs telpu grupas kopējā platība ir 116.2 m ² , un tajā ietilpst 4 istabas, 1 tualete, 2 priekštelpas, 2 skapji, 2 kāpņu telpas, 1 savienotā sanitārtehniskā telpa un 2 balkoni.	
Numurs 008	Telpu grupa ar kopējo platību 117.5 m ² sastāv no 5 istabām, 1 tualetes, 2 priekštelpām, 2 skapjiem, 2 kāpņu telpām, 1 savienotās sanitārtehniskās telpas un 2 balkoniem.	

Stāvoklis apskates brīdī		
Numurs 009	Šīs telpu grupas kopējā platība ir 117.1 m ² , un tajā atrodas 5 istabas, 2 savienotās sanitārtehniskās telpas, 2 priekštelpas, 2 skapji, 2 kāpņu telpas un 2 balkoni.	
Numurs 010	Ar kopējo platību 117.2 m ² , šī telpu grupa ietver 5 istabas, 1 tualeti, 2 priekštelpas, 1 skapi, 2 kāpņu telpas, 1 savienoto sanitārtehnisko telpu un 2 balkonus.	
Telpu apdare		
Grīdas:	flīzes, mīksta grīdas segums, izlīdzināts betons, presētas skaidu loksnes, parkets	apmierinošs vai daļēji labs
Sienas:	flīzes, krāsojums, koka dēļu apdare, tapetes	apmierinošs vai daļēji labs
Griesti:	krāsojums, iebūvēti gaismas ķermeņi	apmierinošs vai daļēji labs
Durvis:	ārdurvis – atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas vai PVC	apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare pārsvarā nolieņojusies, atsevišķos numuros uzsākti iekštelpu remontdarbi.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Netika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pansionāta ēka (kad.apz. 1300 011 2401 002)

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	3 562,9	m ²
Būvtilpums:	29 209,0	m ³
Kopējā platība:	4 911,1	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1981.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	vieglobetona paneļi	apmierinošs
Pārsegumi:	betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	apmierinošs
Kāpnes:	betona pakāpieni ar metāla margām, metāla konstrukcijas kāpnes	apmierinošs
Ailes:	logi – stiklojums koka rāmjos vai PVC; ārdurvis – atvieglinātas konstrukcijas; iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas vai PVC.	apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes ar antikorozijs pārklājumu	apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	aukstā un karstā pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	dabiskā ventilācija, ventilācijas sistēma ēkā	
Santehnika:	mūsdienīgas sanitārtehniskās iekārtas	
Vājstrāvas tīkli:	ugunsdrošības un apsardzes signalizācija	
Plānojums		
Ēka ir galvenā (arī lielākā) īpašumā, tajā izvietotas 70 telpu grupas – 66 nodalīti numuriņi, pārējās telpas plānojumā nodalītas 4 telpu grupās – 1 tehniskais pagrabs un 3 apkopotas pansionāta telpas. Telpu griestu augstums vidēji no 2,5 līdz 2,9 m.		
Detalizēts plānojums		
Tehniskais pagrabs (842,1 m ²)	36 dažādas telpas: 3 pagraba telpas, 2 sūkņu telpas (viena "Sūkņu telpa" un divas "Hlorēšanas telpas"), 2 kāpņu telpas, 5 ventilācijas telpas, 7 noliktavas telpas, 3 saimniecības telpas, 3 gaiteni, 2 tualetes telpas, 2 siltummezglu telpas, 1 kabinets, 1 priekštelpa un 2 skapji. Telpu augstums no 1.6 m līdz 2.9 m.	
Pansionāts 002 (1 065,4 m ²)	Telpu grupā ietilpst 54 dažādas telpas, tostarp: 1 virtuve, 3 mazgāšanas telpas, 9 gaiteni, 2 atkritumu telpas, 1 agregatoru telpa, 9 noliktavas, 4 saimniecības telpas, 1 konditoru cehs, 1 gaļas pārstrādes cehs, 1 tehniskā telpa, 1 elektrosadales telpa, 4 saldētavas, 3 vējtveris, 5 tualetes, 2 dušas telpas, 2 ģērbtuves, 1 ēdnīca, 1 bārs, 2 ventilācijas telpas un 1 vestibils.	
Pansionāts 035 (1 158,6 m ²)	Telpu grupā ietilpst 119 dažādas telpas - 1 reģistratūra, 2 noliktavas, 23 gaiteni, 1 vestibils, 1 vējtveris, 45 telpas un 46 tualetes.	
Pansionāts 070 (501,4 m ²)	Telpu grupā ietilpst 33 dažādas telpas - 24 telpas, 3 gaiteni un 6 tualetes.	
Telpu apdare		
Grīdas:	flīzes, mīksta grīdas segums, izlīdzināts betons, presētas skaidu loksnes, parkets	apmierinošs vai daļēji labs
Sienas:	flīzes, krāsojums, koka dēļu apdare, tapetes	apmierinošs vai daļēji labs
Griesti:	krāsojums, iebūvēti gaismas ķermeņi	apmierinošs vai daļēji labs

Stāvoklis apskates brīdī		
Durvis:	ārdurvis – atvieglinātas konstrukcijas, PVC, iekšdurvis – atvieglinātas konstrukcijas vai koka	apmierinošs
Telpu iekšējā apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, apdare pārsvarā nolieņusies, vietām uzsākti iekštelpu remontdarbi.		

Ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Netika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pansionātā 002 ir izvietota baseina zona, kas sastāv no 288,9 m² lielas baseina telpas, pirts – 5,8 m², dušas telpas – 5,3 m² un ģērbtuves – 12,6 m². Saskaņā ar vērtētājam iesniegto informāciju, baseina zona netiek ekspluatēta vairākus (apmēram 10) gadus. Ņemot vērā, ka vērtētājiem informācija par baseina zonas aizvēršanas iemesliem un apstākļiem nav pieejama, šī zona vērtības aprēķinā tiks uzrādīta NĪ nodokļa izdevumu kopsummā un netiks ņemta vērā, nosakot pakalpojuma cenas ieņēmumu aprēķinā.

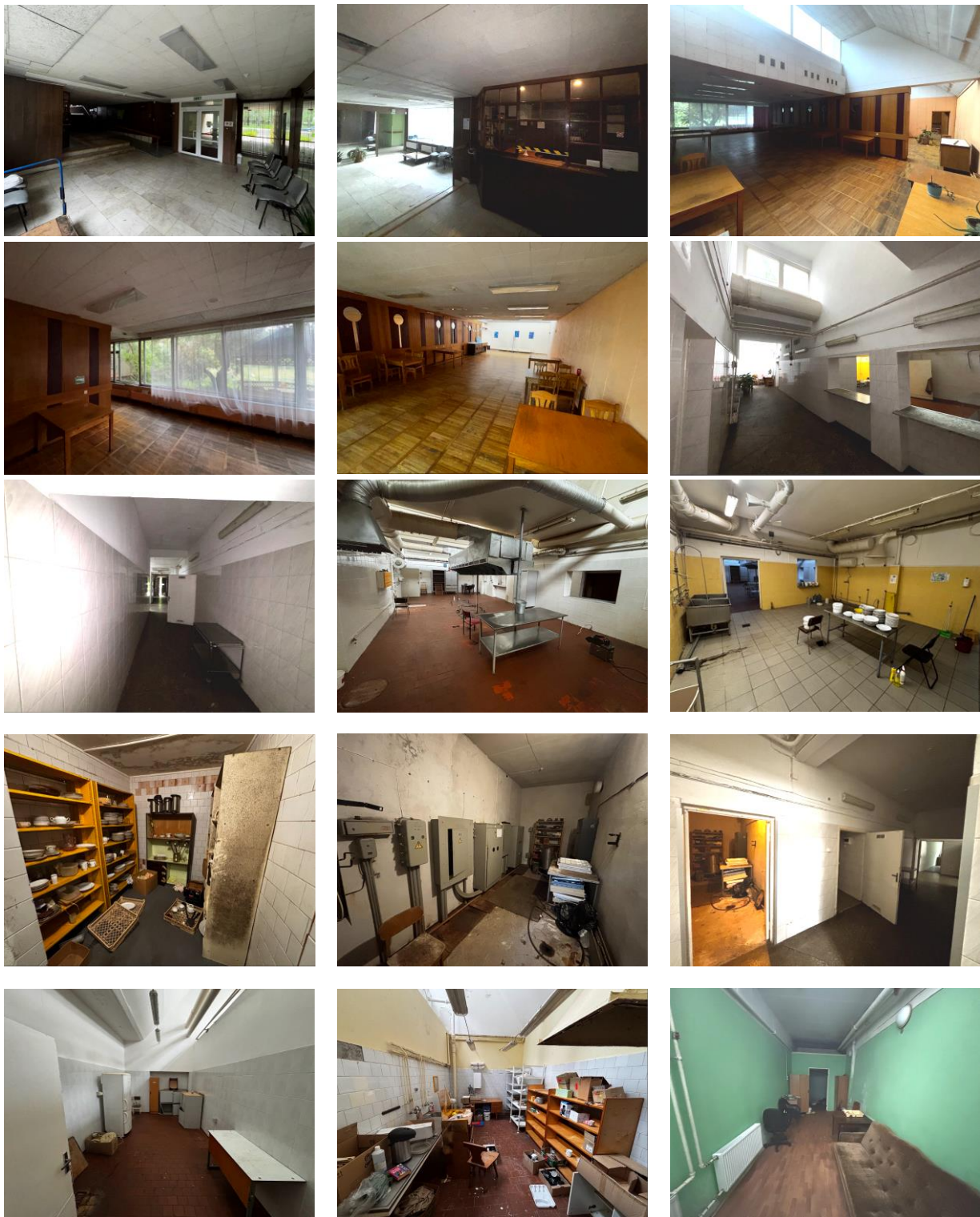
2.7. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

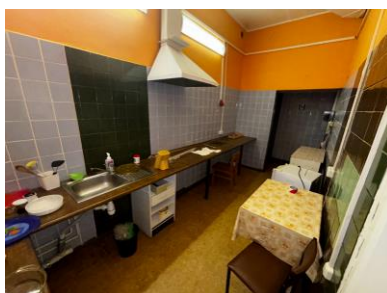
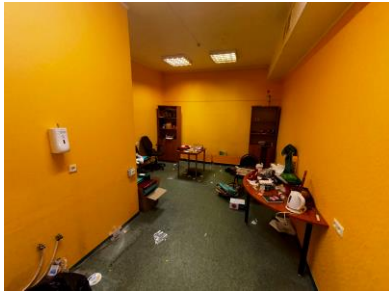
Objekta apskates brīdī ēkas netika izmantotas. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 10. jūlijā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Klāvs Anrijs Zariņš.

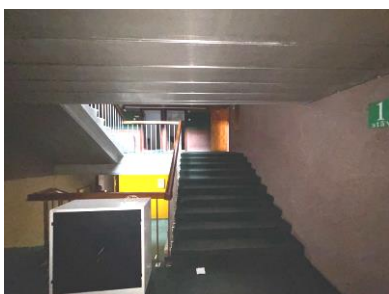
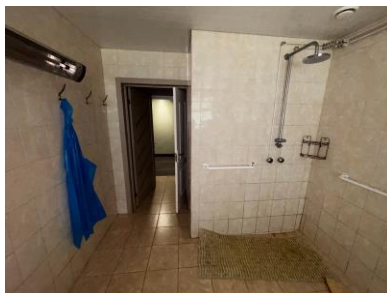
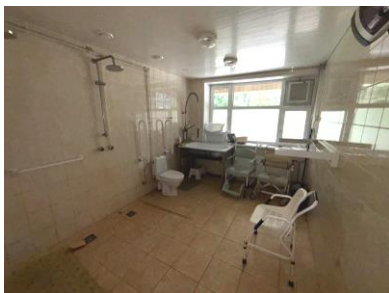
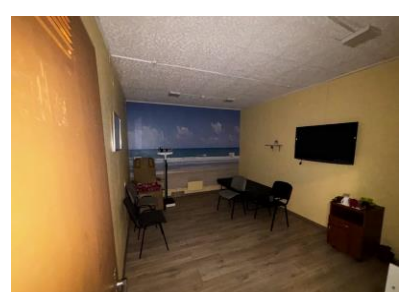
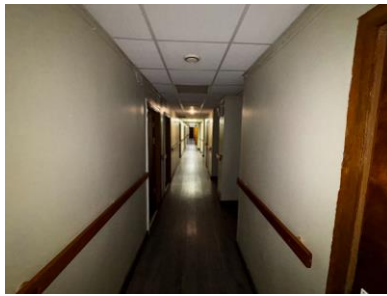
2.8. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

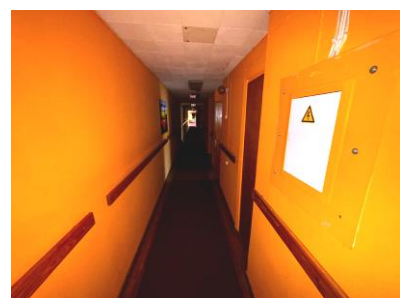
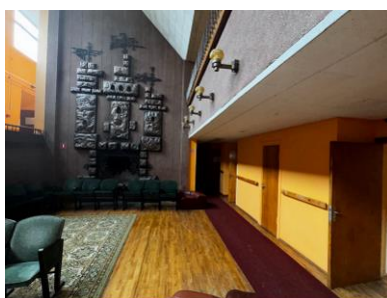
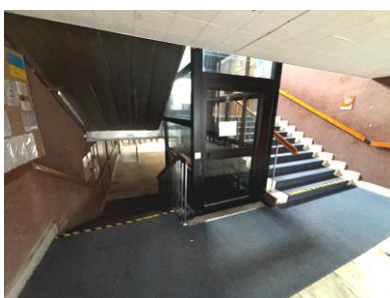
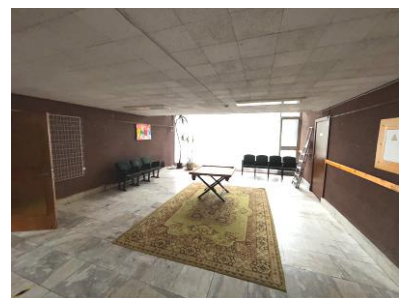
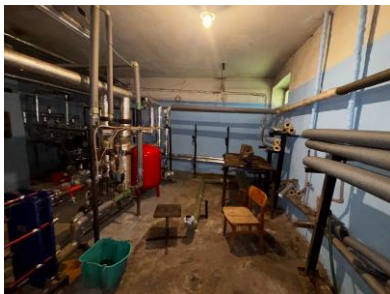


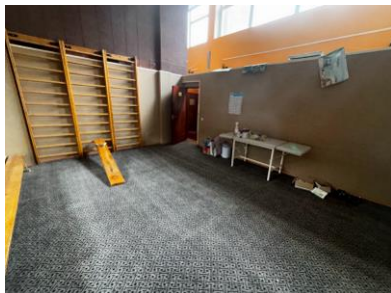
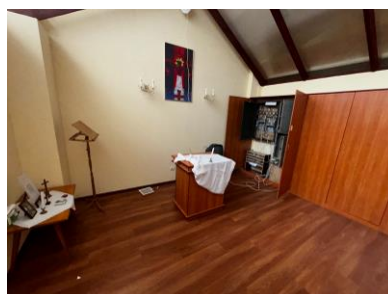
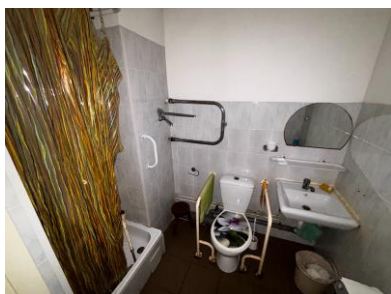
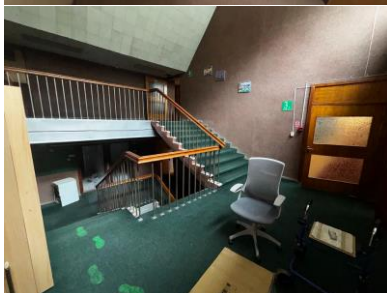
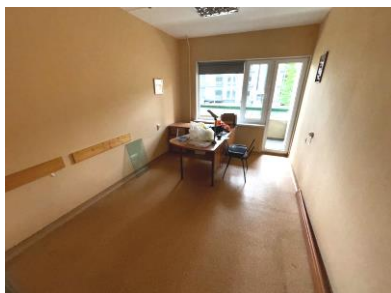
Pansionāts 002

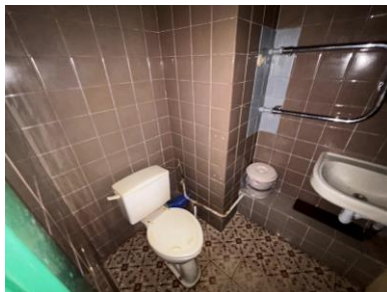






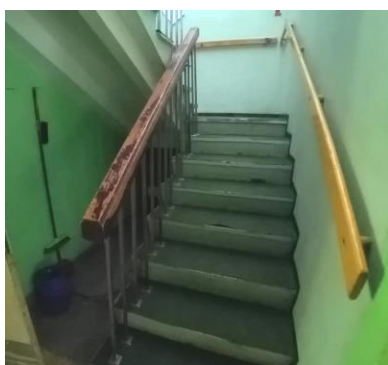
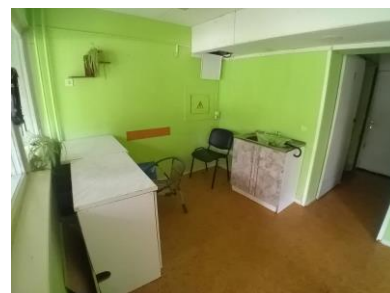
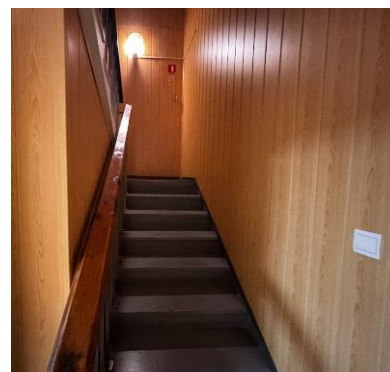


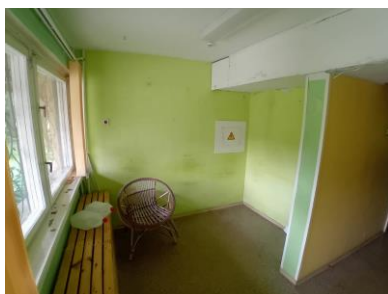






Pansionāts 001







3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. 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 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 tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – pansionāts, viesnīca.

Šis vērtējuma atskaite 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.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētā;
- celtnes kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- ēkas 2025.gadā vēl tika ekspluatētas kā pansionāts.

Negatīvie:

- lai turpinātu pansionāta veiksmīgu darbību, nepieciešami lieli ieguldījumi;
- potenciālo pircēju loks ir šaurs, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

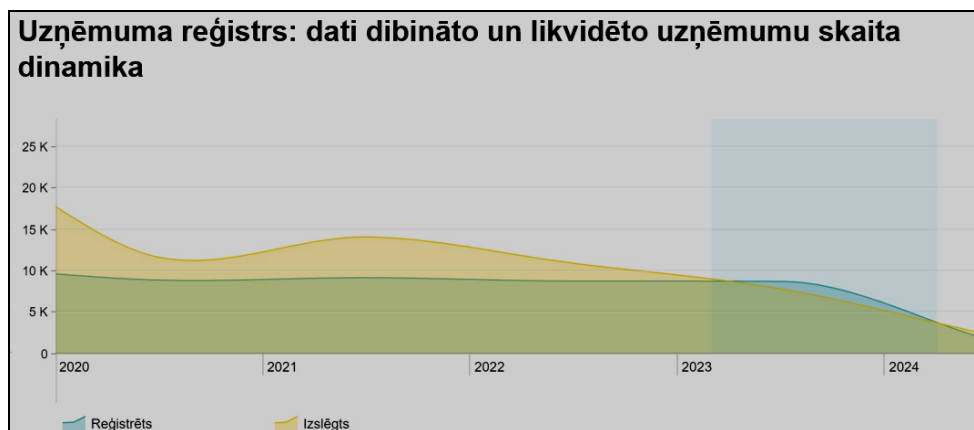
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama ienākumu pieejas metode.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalā.

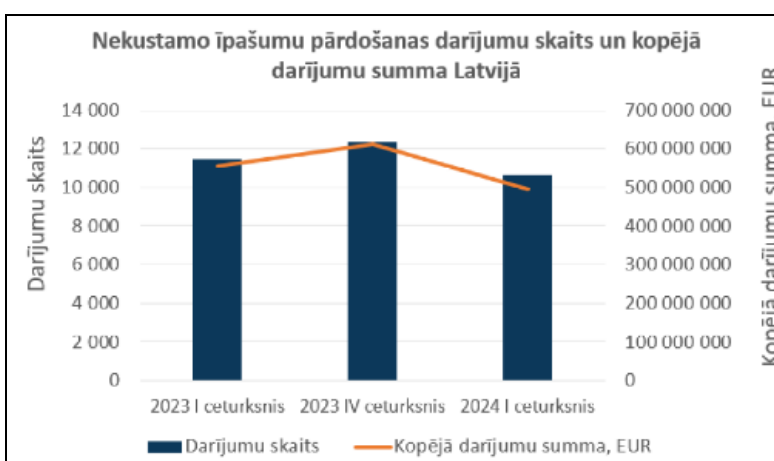
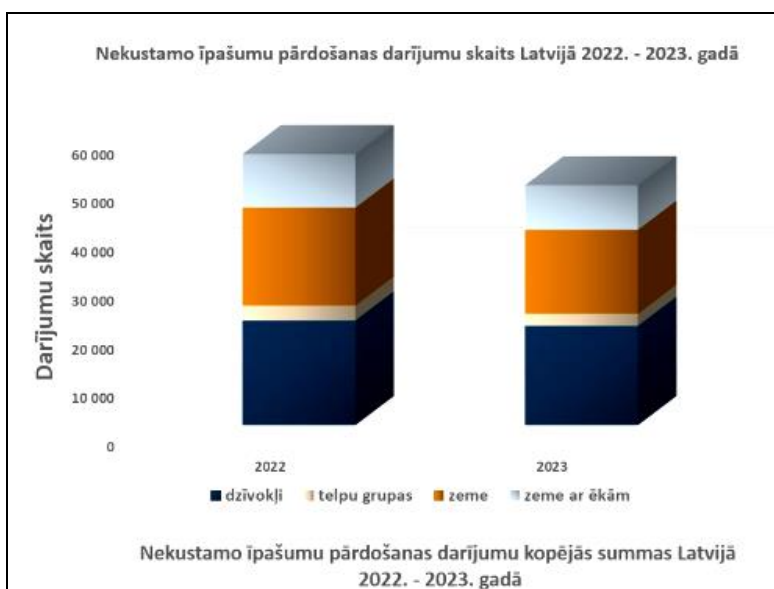
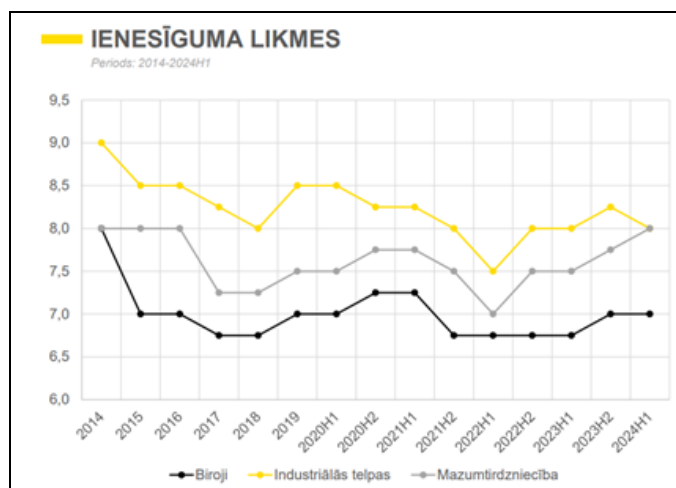
Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgas par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gada otrajā pusē un 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā kopējā investīciju aktivitāte samazināsies, īpaši gada otrajā pusē, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2026. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē,

kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



Avots: [Immestate](https://www.immestate.lv)

Saskaņā ar Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) datiem, Latvijas demogrāfiskā situācija liecina par strauju sabiedrības novecošanos. 2024. gadā iedzīvotāju skaits virs 65 gadiem pārsniedza 20% no kopējā iedzīvotāju skaita, un prognozes liecina, ka šī tendence turpināsies, 2030. gadā sasniedzot aptuveni 25%.

Būtiski, ka arī vidējais paredzamais dzīves ilgums turpina palielināties, sasniedzot aptuveni 75 gadus vīriešiem un 80 gadus sievietēm, tādējādi radot arvien lielāku pieprasījumu pēc ilgtermiņa aprūpes pakalpojumiem. Šo demogrāfisko izmaiņu kontekstā, privāto pansionātu izveide kļūst par ekonomiski nepieciešamu soli. Pašreizējā valsts un pašvaldību pansionātu sistēma jau šobrīd ir pārslogota, un rindu garums pēc vietas pansionātā nereti sasniedz pat vairākus gadus. Privātie pansionāti var nodrošināt augstāka līmeņa komfortu, plašāku pakalpojumu klāstu un īsākus gaidīšanas laikus, kas atbilst novecojošās sabiedrības mainīgajām vajadzībām un pieprasījumam pēc personalizētas aprūpes. Investīcijas privāto pansionātu sektorā ir pievilcīgas, ņemot vērā stabilu un pieaugošu pieprasījumu. Saskaņā ar Tīrgus un sabiedriskās domas pētījumu centra datiem, vairāk nekā 60% Latvijas iedzīvotāju ir gatavi maksāt par kvalitatīviem senioru aprūpes pakalpojumiem, ja nepieciešams. Turklāt valsts atbalsts un Eiropas fondu pieejamība demogrāfisko problēmu risināšanai var nodrošināt labvēlīgus finansēšanas apstākļus. Ilgtermiņā, ņemot vērā minēto demogrāfisko prognozi par senioru skaita pieaugumu, sagaidāms, ka privāto pansionātu rentabilitāte tikai pieaugs. Tas liecina par skaidru investīciju potenciālu šajā jomā, kas vienlaikus risina arī aktuālu sociālu problēmu. Investoru skatījumā, šī ir iespēja apvienot ilgtspējīgu biznesa modeli ar sociālo atbildību, nodrošinot stabilu atdevi no ieguldījumiem.

Sociālās aprūpes tīrgus Latvijā, balstoties uz pieejamo informāciju, ir daudzveidīgs un pielāgojas dažādām vajadzībām, piedāvājot pakalpojumus gan ar ģimenes tipa aprūpes statusu, gan bez tā. Minimālajā pakalpojuma cenā, kas svārstās no 630 līdz 2000 eiro mēnesī, ietilpst plašs pakalpojumu klāsts – no pamataprūpes un ēdināšanas līdz specializētai medicīniskajai uzraudzībai, rehabilitācijai un individuāliem konsultācijām, nodrošinot klientiem gan fizisko, gan emocionālo labklājību. Tādas iestādes kā "SenRīga", "Vietējais sociālās aprūpes centrs" un "Priedāji" uzsver ģimenes tipa aprūpes priekšrocības, veicinot mājīgu un personisku vidi, savukārt citas, piemēram, RSAC "Gaiļezers" un RSAC "Sloka", fokusējas uz plašāku medicīnisko un sociālo pakalpojumu klāstu.

Ģimenes tipa pansionāti Latvijā kļūst arvien pieprasītāki, un to popularitātes pieaugumu veicina pašvaldību līdzfinansējums. Atšķirībā no lielajiem, institucionālajiem pansionātiem, ģimenes tipa pansionāti nodrošina mājīgāku, personiskāku vidi un individuālu pieeju katram iemītniekam. Tas rada sajūtu, ka pensionārs atrodas mājās, nevis slimnīcas tipa iestādē. Rīgas valstspilsētas pašvaldība arī dod priekšroku ģimenes tipa pansionātiem, ģimenes tipa pansionātiem tiek piešķirts lielāks atbalsts – līdz 800 EUR mēnesī, taču standarta pansionātiem līdzfinansējums ir mazāks, parasti līdz 500 EUR mēnesī.

Pēdējo 5 gadu laikā Jūrmalā tika konstatēts 1 darījums ar vērtējamam Objektam līdzīgu īpašumu – Dubultu prospektā 101 pārdots 2022. gadā par 2 200 000 EUR jeb 400 EUR/m², lielākā būve VZD Kadastra datos, līdzīgi kā vērtējamajam Objektam, ir reģistrēta kā pansionāts. Ēka uzbūvēta 1987.gadā un tajā ir 10 stāvi.

Tirgus vērtības noteikšana ar ienākumu pieeju

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu Objekts ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu izīrēšanu pensionāriem, kā privātais pansionāts. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot pansionāta funkciju pildīšanai.

Saskaņā ar vērtētājiem sniegto informāciju, par telpu lietošanu Objektā vērtēšanas laikā nav noslēgti līgumi. Izanalizējot vērtētājiem iesniegto informāciju par ēkā esošajām inženierkomunikācijām un esošo aprīkojumu, tiek pieņemts, ka pēc iekštelpu apdares remonta īpašums var pilnvērtīgi pildīt pansionāta funkciju. Tiek pieņemts, ka pansionāta 002 numuriņi tiks nodalīti 15 vienvietīgos numuriņos un 102 divvietīgos numuriņos. Ēkā 001 sadalījumam paliekot nemainīgam - 10 divvietīgi numuriņi.

Veicot aprēķinus, telpu noslogojums pieņemts dažāds (15-90%), ņemot vērā pirmajā periodā paredzētos remontdarbus (periods, kad netiks uzņemti klienti), ierobežoto pansionātu skaitu Jūrmalā un Pierīgas teritorijās (veidojot pieprasījumu) un cenu pietuvinājumu pansionāru pieejamajam līdzfinansējumam.

Lai noteiktu Objektā esošo numuriņu izīrēšanas cenas, tika analizētas citu pansionātu pakalpojuma cenas Latvijas teritorijās. Vērtētājiem ir zināmi šādi privāto pansionātu cenu piedāvājumu dati:

- Jēkabpilī, "Jaunmuiža", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par minimālo cenu **630 EUR/mēnesī**; iekļauti kopšanas līdzekļi un pamperi, klientiem jānodrošina medikamenti un apģērbs. Neatbilst ģimenes tipa SAC statusam;
- Rīgas centrā, "SenRīga", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par minimālo cenu **1650 EUR/mēnesī**; personiska telpa ar labierīcībām, dušu un TV. Atbilst ģimenes tipa SAC statusam;
- Salaspilī, "Vietējais sociālās aprūpes centrs", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par minimālo cenu **1260 EUR/mēnesī**; divvietīga istabiņa. Atbilst ģimenes tipa SAC statusam;
- Kalngalē, Carnikavas pag., "Priedāji", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par **1798 EUR/mēnesī**; visaptveroša 24 stundu aprūpe, higiēna, ēdināšana, aprīkojums. Atbilst ģimenes tipa SAC statusam;
- Rīgā, Mežciemā, "RSAC "Gailezers"", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par **1460 EUR/mēnesī**; telpu, mantu, ēdināšanas, medicīniskās palīdzības nodrošināšana. Iekļauta rehabilitācija un sociālais atbalsts. Neatbilst ģimenes tipa SAC statusam;
- Slokā, "RSAC "Sloka"", tiek piedāvātas sociālās aprūpes centra vietas par **2000 EUR/mēnesī**; medicīniskā un ikdienas aprūpe, procedūras, diēta, speciālistu pakalpojumi. Atbilst ģimenes tipa SAC statusam.

Ņemot vērā Objekta (vērtēšanas laikā esošo) plānojumu, ģimenes tipa pakalpojumu var nodrošināt tikai 20 klientiem (ēkā ar kad.apz. 1300 011 2401 001) un pārējiem 117 potenciālajiem klientiem būtu jāuzturas standarta telpās (ēkā ar kad.apz. 1300 011 2401 002), tādēļ pakalpojuma cenas tika noteiktas:

Numuriņš	EUR/mēnesī
Divvietīgs numuriņš – ēkā 002	900
Vienvietīgs numuriņš – ēkā 002	1000
Divvietīgs numuriņš – ēkā 001	1500

Mēneša maksa iekļauj:

- guļamvietu;
- dzīvojamo platību;
- sadzīvei nepieciešamo inventāru;
- ēdināšanu (4 ēdienreizes dienā);
- neatliekamās medicīniskās palīdzības klātbūtni;
- gultas veļu, dvieļus, dzimumam un gadalaikam piemērotus apavus un apģērbus;
- klientu nodrošināšana ar vajadzībām atbilstošiem tehniskajiem palīg līdzekļiem normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā;
- aktivitātes, ko nodrošinās aktivitāšu vadītājs.

Saskaņā ar Latvijas Republikas Pievienotās vērtības nodokļa likuma 52. panta pirmās daļas 3. punktu, pansionāta sniegtie ilgstošas sociālās aprūpes un sociālās rehabilitācijas pakalpojumi ir atbrīvoti no PVN. Tas nozīmē, ka objekta ienākumi no šiem pakalpojumiem netiek aplikti ar PVN un šis aspekts tiks ņemts vērā turpmākajā aprēķinu veidošanā.

Pansionāta vadīšanas un uzturēšanas izmaksas galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: darbinieku algas, saimnieciskās darbības izmaksas (ēdināšana, apģērbs, u.c.), remontdarbu un komunālie maksājumi. Pie izdevumu vienībām pirmajā periodā tiek ieskaitīts arī telpu iekštelpu kosmētiskais remonts ~ 100 EUR/m² vai ~ 607 900 EUR (kopējā platībā abās ēkās) un jaunu gultu, virtuves aprīkojuma, un cita inventāra aizvietošanas izmaksas ~ 300 000 EUR. Tika pieņemts, ka minētais iekšdarbu remonts notiks 8 mēnešus no 1. gada perioda, tādēļ saimnieciskās darbības izdevumi, darbinieku algas un komunālie maksājumi aprēķinā tika aprēķināti tikai par 4 mēnešiem (1/3) no pilnā gada perioda.

Bāzes izdevumi 1.gadā

Izdevuma veids	1/1 (ja strādā visu gadu)	1/3 (1.periodā, iekļaujot remontdarbus)
Saimnieciskās darbības izmaksas (ēdināšana, drošības sistēmas, transporta izdevumi u.c.), EUR	214 000	70 620
Darbinieku algas, sociālais nodoklis, EUR	680 000	224 400
Komunālie maksājumi, EUR	140 000	46 200
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR	30 539	30 539

Vērtētāji veica šeit minēto ieņēmumu un izmaksu analīzi, atsevišķas ieņēmumu un izmaksu pozīcijas koriģējot, balstoties uz vērtētāju rīcībā esošo informāciju par līdzīga izmantošanas veida īpašumu komercdarbības rezultātiem. Aprēķinam tiek paredzēts 6 gadu periods, kas ir vidējs ekonomisks komercdarbības rādītājs Baltijas valstīs. Tiek pieņemts, ka saimnieciskās darbības izmaksas un komunālo maksājumi tieši korelē ar pansionāta noslogojuma izmaiņām starp periodiem

Veicot vērtējamā Objekta diskonta likmes aprēķinus, tika izmantota kumulatīvā metode, saskaitot to veidojošās četras komponentes: bezriskā likmi kā aprēķina bāzi, pieskaitījumu (prēmiju) par riskiem, pieskaitījumu par naudas līdzekļu likviditātes samazināšanos un pieskaitījumu par investora ieguldījumu projekta vadībā (bezriskā likme + biznesa risks + likviditātes risks + investīciju vadība). Papildus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tika analizēta diskonta likme kā izmantotā kapitāla vidējā svērtā cena. Ņemot vērā iepriekš minēto metožu analīzi un veicot diskonta likmes aprēķinus, diskonta likme investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni tika aprēķināta ~ 8.5%.

Analizējot vērtētājiem pieejamo informāciju par kapitalizācijas likmēm vērtētos un citos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos (vērtētāji veicot kapitalizācijas likmes aprēķinus analizēja informāciju par nesen notikušiem darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Rīgas pilsētas Vecrīgas un aktīvā centra rajonā, kuriem ir zināmi nomas maksas ieņēmumi un izmaksas (citos gadījumos izmaksas tika pieņemtas, analizējot vidējās izmaksas līdzīga izmantošanas veida īpašumos). Kapitalizācijas likmes aprēķināšanai tika izmantota naudas plūsmas analīze par īpašumiem Jūrmalā, Mazā Monētu ielā, Pils ielā, Kliju ielā, Latgales ielā, Brīvības ielā un citos īpašumos, kur kapitalizācijas likmes tika aprēķinātas robežās no 6,8% līdz 9,2%. Nosakot kapitalizācijas likmi reversijas aprēķināšanai, tika ņemti vērā vairāki būtiskākie faktori, kas ir iespējama zemes vērtības pieaugums, apbūves nolietošanās, inflācija, pārdevuma izmaksas. Ņemot vērā iepriekš minēto, kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tika aprēķināta 8%, jo nākotnē paredzams īpašuma tirgus vērtības pieaugums, pastāvīgi augošā inflācija, kā arī tika ņemta vērā apbūves nolietošanās.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6
Ieņēmumi, EUR							
Gultas vietas divvietīgā numuriņā		102	102	102	102	102	102
Maksa EUR/gultasvieta mēnesī		900	900	900	900	900	900
Noslogojums, %		25%	70%	74%	78%	84%	90%
Gada bruto ieņēmums		275400	771120	815184	859248	925344	991440
Gultas vietas divvietīgā numuriņā		15	15	15	15	15	15
Maksa EUR/gultas vieta mēnesī		1000	1000	1000	1000	1000	1000
Noslogojums, %		25%	70%	74%	78%	84%	90%
Gada bruto ieņēmums		45000	126000	133200	140400	151200	162000
Gultas vietas atsevišķā ēkā (luksus numuriņš)		20	20	20	20	20	20
Maksa EUR/mēnesī		1500	1500	1500	1500	1500	1500
Noslogojums, %		15%	70%	75%	77%	82%	85%
Gada bruto ieņēmums		54000	378000	405000	415800	442800	459000
Gada bruto ieņēmums kopā		374 400	1 275 120	1 353 384	1 415 448	1 519 344	1 612 440
Izdevumi, EUR							
Saimnieciskās darbības izmaksas (ēdināšana, drošības sistēmas, transporta izdevumi u.c.)		70 620	214 000	222 560	231 462	245 350	260 071
Darbinieku algas, sociālais nodoklis		224 400	700 400	700 400	721 412	721 412	743 054
Komunālie maksājumi		46 200	140 000	145 600	151 424	160 509	170 140
Apdrošināšana		10 000	10 300	10 300	10 609	10 609	10 927
Uzkrājums remontdarbiem, % no bruto ienākumiem	5%	18 720	65 669	67 669	72 896	75 967	83 041
Aizvietošanas rezerve, inventārs, % no bruto ienākumiem	3%	11 232	39 401	40 602	43 737	45 580	49 824
Nekustamā īpašuma nodoklis, EUR		30539	30539	30539	30539	30539	30539
Ēku iekštelpu remontdarbu izmaksas		607900					
Jauna aprīkojuma un ekipējuma iegāde		315000					
Kopā izdevumi		1 334 611	1 200 309	1 217 669	1 262 079	1 289 967	1 347 597
Naudas plūsma, EUR		-960 211	74 811	135 715	153 369	229 377	264 843
Diskonta likme	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%	8,5%
Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai							8,0%
Reversija (iekļaujot pārdošanas un citas izmaksas), EUR							3 307 543
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-884 987	63 549	106 252	110 667	152 546	162 334
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR							2 027 342
Objekta noteiktā vērtība, EUR	1 737 704						
Objekta tirgus vērtība (noapaļojot), EUR	1 740 000						

Izmantojot ienākumu pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 740 000.

4.3. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-25% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	20.0%	348 000
Apbūves vērtība	80.0%	1 392 000
Kopā:	100%	1 740 000

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Strēlnieku prospektā 38, kad.nr. 1300 011 2401, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 10. jūlijā ir
1 740 000 EUR (viens miljons septiņi simti četrdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala vērtība ir **348 000 EUR** (trīs simti četrdesmit astoņi tūkstoši eiro),
apbūves vērtība ir **1 392 000 EUR** (viens miljons trīs simts deviņdesmit divi tūkstoši 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

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 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

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 apmaksa 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Klāvs Anrijs Zariņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)