

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Jūrmalā,  
Smilšu ielā 7**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

Jūrmalas valstspilsētas administrācija

Novērtējuma datums: 2023. gada 1. novembris

**Jūrmalas valstspilsētas administrācijai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Jūrmalā, Smilšu ielā 7, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	1300 009 2704	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	76
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 009 2704		
Mūzikas vidusskolas kadastra apzīmējums:	1300 009 2704 004		
Mūzikas vidusskolas kadastra apzīmējums:	1300 009 2704 005		
Mūzikas vidusskolas kadastra apzīmējums:	1300 009 2704 006		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	1 471	Forma:	Trapeceveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, siltumvads, gāzesvads, ūdensvads un kanalizācija.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Mūzikas vidusskola 004	1936.	2	74,1	Daļēji labs.
Mūzikas vidusskola 005	1936.	2	250,6	Daļēji labs.
Mūzikas vidusskola 006	1979.	2	764,8	Daļēji labs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ēkām un būvēm saglabāt sākotnējo arhitektonisko izskatu un nodrošināt nepieciešamo restaurāciju;</li> <li>- Atzīme - Ēkā (būves apzīmējums kadastrā 1300 009 2704 001) atrodas vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Loga komplekts", valsts aizsardzības Nr.8416, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.8417, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Durvju vērtnes", valsts aizsardzības Nr.8418, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Kamīns", valsts aizsardzības Nr.8420, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Vitrāžas (13)", valsts aizsardzības Nr.8421, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.8422, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.8423, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Krāsns", valsts aizsardzības Nr.8424, vietējas nozīmes mākslas piemineklis ar nosaukumu "Durvju komplekts", valsts aizsardzības Nr.8425;</li> <li>- Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 0,1471 ha;</li> <li>- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija – 0,1471 ha;</li> <li>- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija – 0,0019 ha.</li> </ul>
----------------------------------	--

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	01.11.2023.	Vērtējuma datums:	sagatavošanas	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
--------------------------------	-------------	-------------------	---------------	---

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2023. gada 1. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Apskatot Objektu tika konstatēts, ka tas ilgstoši netiek izmantots, nomas līgumi nav noslēgti, esošais lietošanas veids neatbilst labākajam izmantošanas veidam, kā arī nepieciešami ieguldījumi remontdarbu veikšanai, līdz ar to vērtējumā izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 1. novembrī ir  
**990 000 EUR** (deviņi simti deviņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **297 000 EUR** (divi simti deviņdesmit septiņi tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **693 000 EUR** (seši simti deviņdesmit trīs 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

<b>1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>6</b>
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....	6
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	6
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS .....	8
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA .....	10
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	11
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>17</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	17
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	17
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>18</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	18
4.2. TIRGUS ANALĪZE .....	18
4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	19
4.4. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	21
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>22</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>23</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>24</b>

## PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā	- 2 lapas;
2. pielikums	Ēku kadastrālo uzmērīšanas lietu kopijas	- 24 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 10 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Smilšu ielā 7, novērtēšanu 2023. gada 1. novembrī.

Apskatot Objektu tika konstatēts, ka tas ilgstoši netiek izmantots, nomas līgumi nav noslēgti, esošais lietošanas veids neatbilst labākajam izmantošanas veidam, kā arī nepieciešami ievērojami ieguldījumi remontdarbu veikšanai, līdz ar to vērtējumā izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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 piespiedšanas.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 009 2704) ar kopējo platību 1 471 m<sup>2</sup> un uz tā esošā apbūve – mūzikas skolas ēkas (kad.apz. 1300 009 2704 004 - 006), kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts, Jūrmalā, Smilšu ielā 7.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas pašvaldībai. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā nr. 76, īpašuma kadastra nr. 1300 009 2704 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

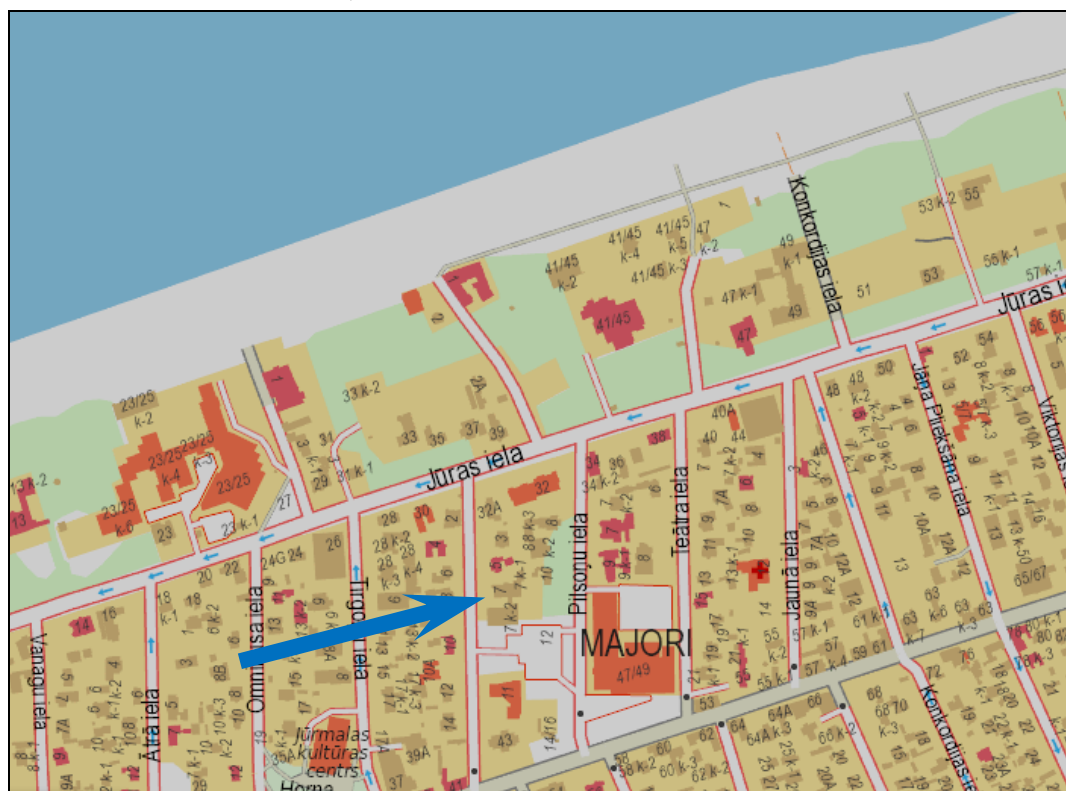
### 2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

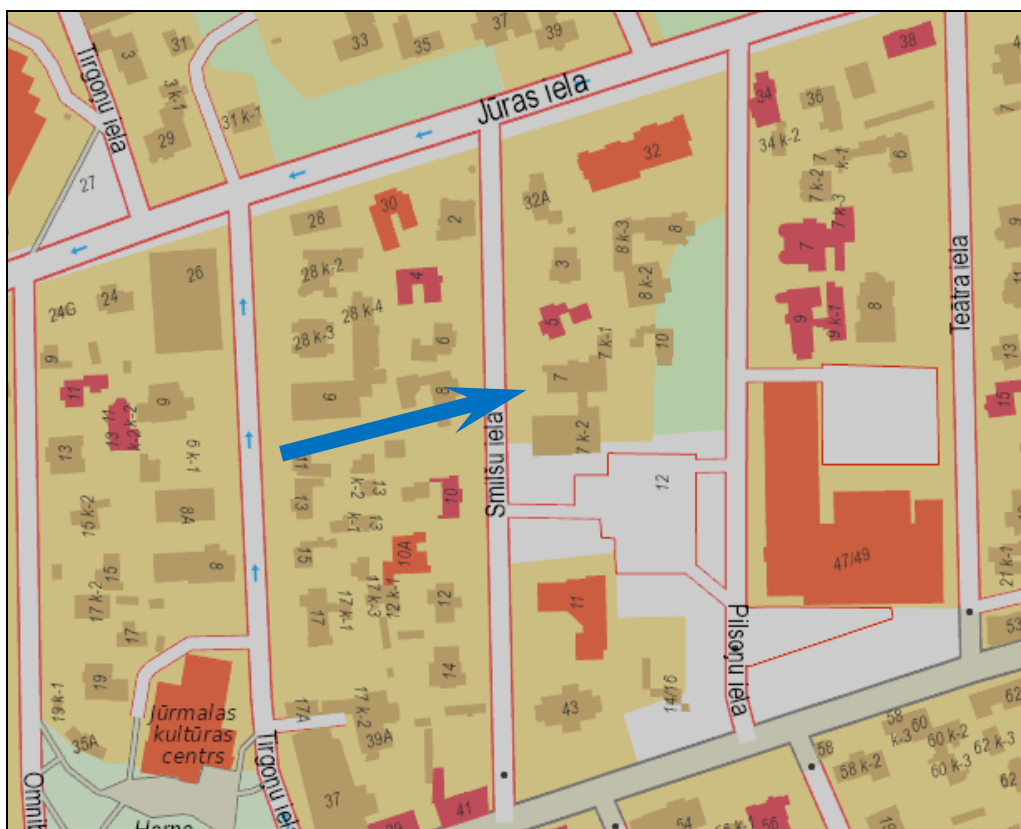
Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Majoru rajonā, Smilšu ielas malā, kvartāla daļā starp Smilšu, Jūras, Pilsoņu un Jomas ielām, aptuveni 400 m no Rīgas jūras līča. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas viesnīcas, dzīvojamās ēkas un publiskas nozīmes objekti, teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

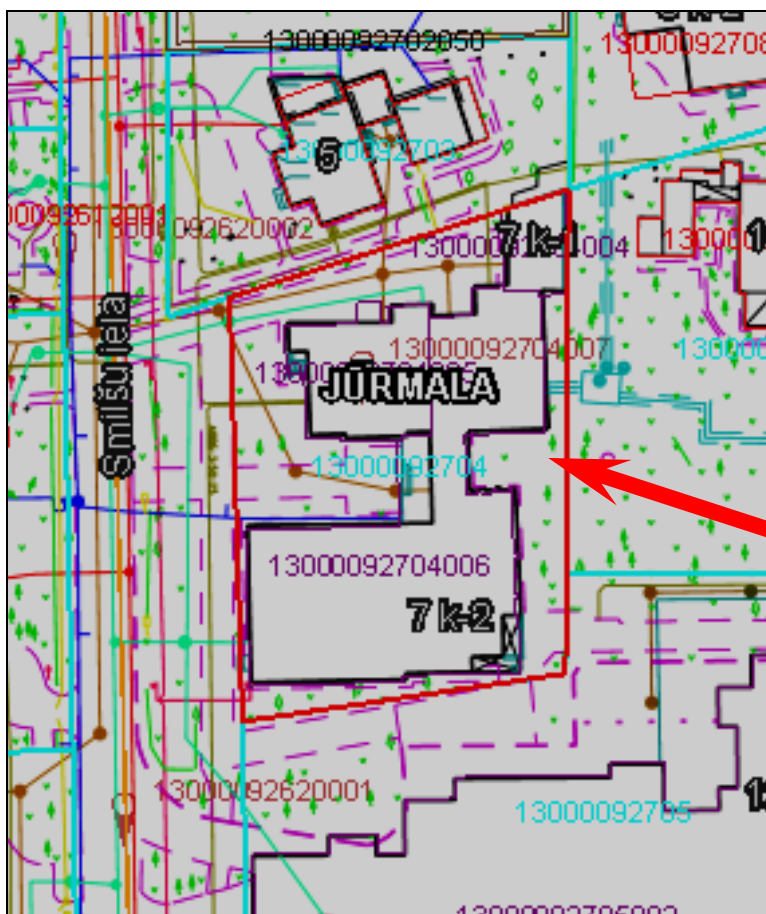
Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Smilšu ielas. Pie Objekta esošā iela ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama uz Smilšu ielas, gar īpašumu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir laba, netālu atrodas veikals, izglītības iestāde, kultūras centrs. Visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes u.c.) atrodas netālu. Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā ir ļoti laba.

### 2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS







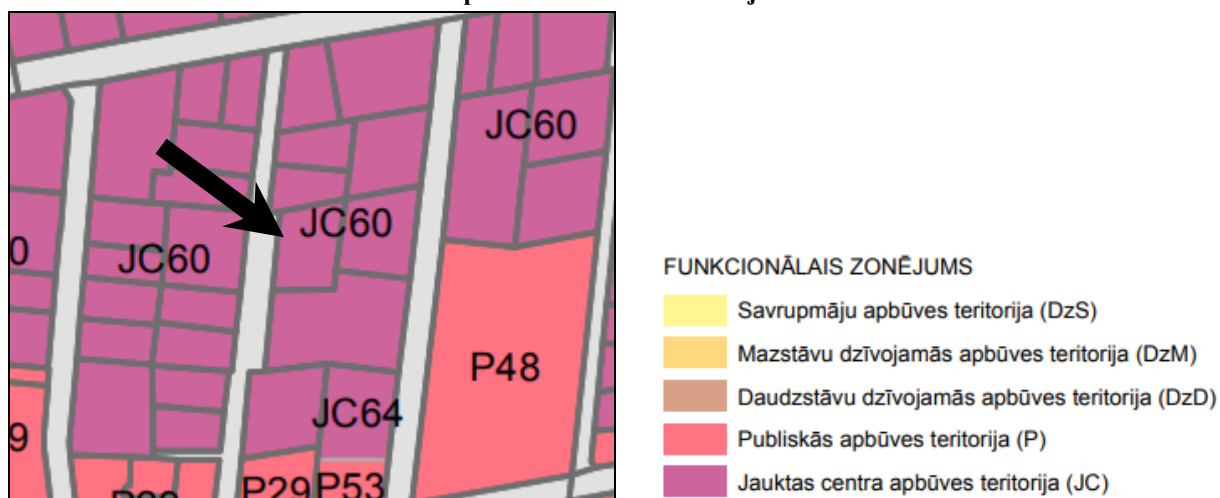
#### 2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 471 m <sup>2</sup> ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	daļēji metāla žogs, daļēji pagaidu žogs, daļēji esošo ēku apbūve, daļēji bez nožogojuma.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pieejami sekojoši inženiertīkli – elektroapgāde, siltumvads, ūdensvads, gāzesvads un kanalizācija.

#### Jūrmalas pilsētas funkcionālā zonējuma karte.



Jūrmalas pilsētas funkcionālā zonējuma karte ([www.jurmala.lv](http://www.jurmala.lv))



**2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS**

Vērtētājiem ir iesniegtas ēku kadastrālo uzmērīšanas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

**Mūzikas vidusskola (kad.apz. 1300 009 2704 004)**

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	74,1	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1936.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji labs
Ārsienas:	betona bloki, siltinājums	daļēji labs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi, koka sijas	labs
Ailes:	logi – koka, durvis – koka	daļēji labs
Jumts:	metāla	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāzesvads:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā izvietotas mūzikas klases un gaiteni. Telpu griestu augstums 2,5 līdz 2,8 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Kopumā telpu iekšējā apdare ir gan apmierinoša, gan daļēji labā tehniskā stāvoklī, vērojams dabiskais nolietojums.		

Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji labs. Tika konstatēti nelieli jumta konstrukciju, ārējās un iekšējās apdares elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

**Mūzikas vidusskola (kad.apz. 1300 009 2704 005)**

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	250,6	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1936.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	daļēji labs
Ārsienas:	betona bloki, koka karkass	daļēji labs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi, koka sijas	labs
Ailes:	logi – koka, durvis – koka	daļēji labs
Jumts:	metāla	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāzesvads:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas mūzikas klases, zāle, kafējnīca, sanmezglis, gaiteni un palīgtelpas. Telpu griestu augstums 3,1 līdz 3,2 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Kopumā telpu iekšējā apdare ir gan apmierinoša, gan daļēji labā tehniskā stāvoklī, vērojams dabiskais nolietojums.		

Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji labs. Tika konstatēti nelieli jumta konstrukciju, ārējās un iekšējās apdares elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

### Mūzikas vidusskola (kad.apz. 1300 009 2704 006)

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	764,8	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1979.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	monolītais dzelzsbetons, dzelzsbetona bloki	daļēji labs
Ārsienas:	betona bloki, siltinājums	daļēji labs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli, koka sijas	labs
Ailes:	logi – koka un PVC, durvis – koka, PVC, atvieglinātas konstrukcijas	daļēji labs
Jumts:	metāla, ruberoīds	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Gāzesvads:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas mūzikas klases, lielā zāle, bibliotēka, sanmezglis, gaiteni un palīgtelpas. Telpu griestu augstums 2,5 līdz 3,2 m, lielajā zālē 4,8 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Kopumā telpu iekšējā apdare ir gan apmierinošā, gan daļēji labā tehniskā stāvoklī, vērojams dabiskais nolietojums.		

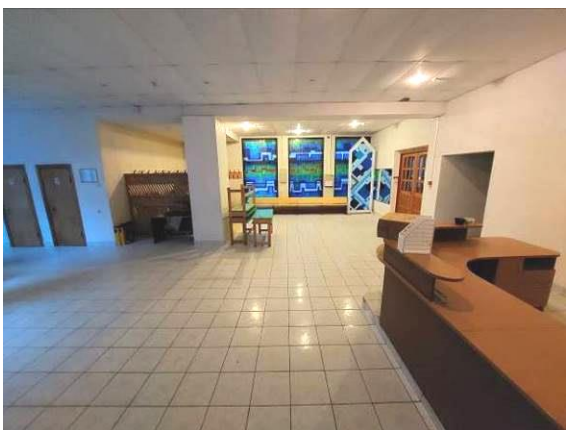
Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji labs. Tika konstatēti jumta konstrukciju, ārējās un iekšējās apdares elementu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka celtnē kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī.

## 2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 1. novembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

## 2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

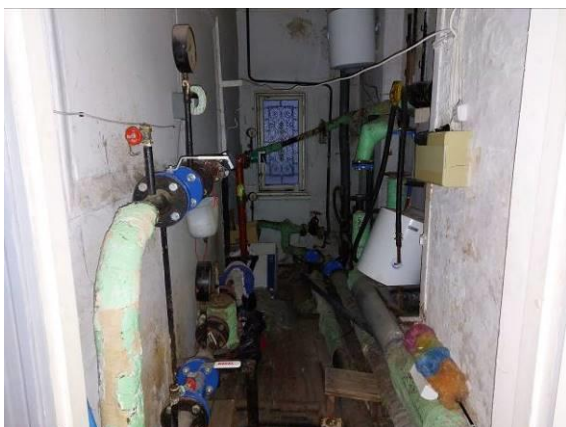
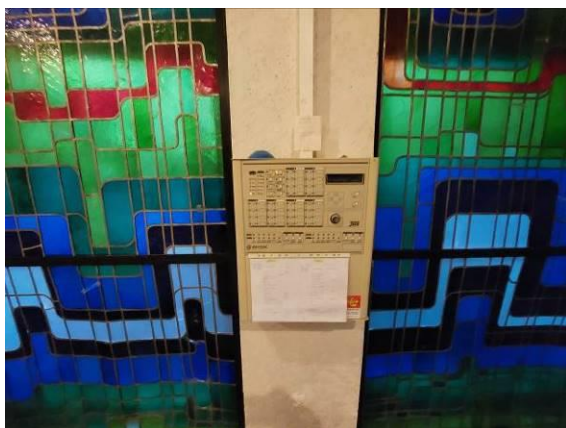














### 3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

---

#### 3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma 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 gan komerciālas nozīmes, gan publiskas nozīme, gan dzīvojamās ēkas.*

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

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Majoros, Jomas ielas un Rīgas jūras līča tuvumā;
- optimāla zemes gabala un ēku platība;
- izbūvētas centralizētās inženiertehniskās komunikācijas;
- asfaltēta piebraucamā iela.

##### Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēku remontdarbu veikšanai;
- Objektā atrodas vietējas nozīmes mākslas pieminekļi;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem pašlaik ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāreķinās 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 tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### 4.2. TIRGUS ANALĪZE

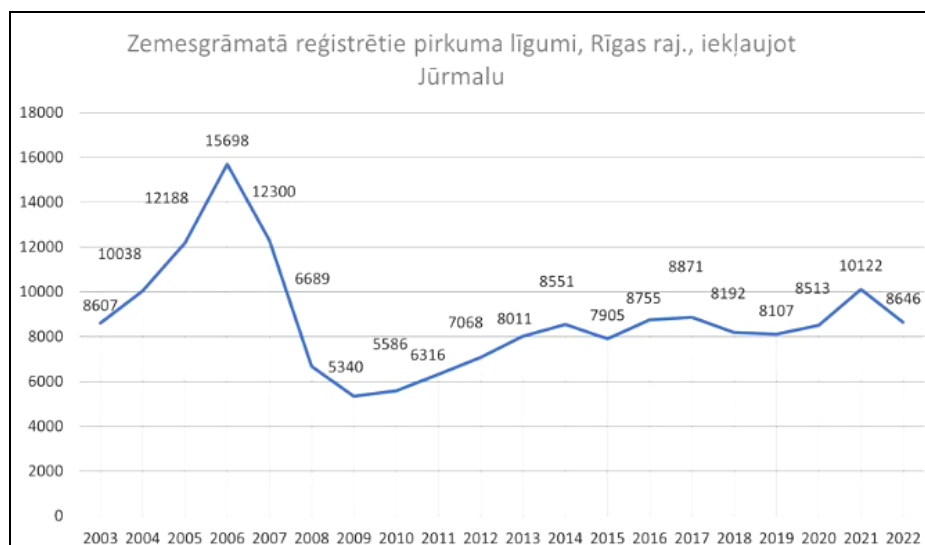
Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un publiskas nozīmes ēkām un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētā.

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 izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2023. gadā un 2022. gadā kopumā 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 2023. gadā un 2022. gadā ir būtiski mazāks kā 2021. gadā un atgriezies 2020. gada līmenī, pie tam gada pēdējais ceturksnis šajā ziņā ir ar mazāko apjomu kopš 2012. gada.



Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām ēkām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – lielas platības publiskas nozīmes ēku Jūrmalas pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Piedāvājumu cenas ir minamas robežās no ~ 500 000 EUR līdz ~ 3 000 000 EUR. Darījumu cenas ēkām biežāk ir robežās no 400 000 EUR (ēkas apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī) līdz 2 200 000 EUR (ēkas ļoti labā tehniskā stāvoklī, prestižās vietās). Ēku cenas atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā publiskas nozīmes ēku segmentā, ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgus situāciju, ir gaidāms neliels cenu pieaugums vai stagnācija.

#### 4.3. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Korigētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Jūrmalā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

- | <b>Nr.</b> | <b>Salīdzināmo objektu raksturojums</b>   |
|------------|---|
| 1.         | īpašums <i>Jaunā ielā 12, Majoros, Jūrmalā</i> . Īpašuma sastāvā ietilpst viesnīcas ēka. Ēkas kopējā platība 1 492,1 m <sup>2</sup> , zemes gabala platība 1 762 m <sup>2</sup> . Apbūve kopumā ļoti labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 05.2022. par 1 800 000 EUR.  |
| 2.         | īpašums <i>Jomas ielā 92, Majoros, Jūrmalā</i> . Īpašuma sastāvā ietilpst viesnīcas ēka. Ēkas kopējā platība 1 368,1 m <sup>2</sup> (platība bez pagraba un ārtelpām – 1 354,6 m <sup>2</sup> ), zemes gabala platība 1 416 m <sup>2</sup> . Apbūve kopumā ļoti labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 09.2022. par 2 200 000 EUR. |

#### **Salīdzināmo objektu fotoattēli**



3. Īpašums *Edinburgas prospektā 89, Bulduros, Jūrmalā*. Īpašuma sastāvā ietilpst publiskas nozīmes ēka. Ēkas kopējā platība 542,8 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 1 445 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 07.2023. par 369 180 EUR.



4. Īpašums *Ķemeru ielā 58, Dzintaros, Jūrmalā*. Īpašuma sastāvā ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka. Ēkas kopējā platība 1 586,5 m<sup>2</sup> (platība bez ārtelpām – 1 298,0 m<sup>2</sup>), zemes gabala platība 2 698 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā labā tehniskā stāvoklī, ēka ar daļēju iekšējo apdari. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 11.2022. par 1 169 301 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Smilšu iela 7, Majori, Jūrmala	Jauņa iela 12, Majori, Jūrmala	Jomas iela 92, Majori, Jūrmala	Edinburgas prospekts 89, Bulduri, Jūrmala	Ķemeru iela 58, Dzintari, Jūrmala			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	1 800 000	2 200 000	369 180	1 169 301			
Darījuma laiks		05.2022.	09.2022.	07.2023.	11.2022.			
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1471	1762	1416	1445	2698			
Ēku platība (bez pagraba un ārtelpām), m <sup>2</sup>	1072,4	1492,1	1354,6	542,8	1298,0			
Pagraba un ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	17,1	0,0	13,5	0,0	288,5			
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji labs	ļoti labs	ļoti labs	daļēji labs	labs			
Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	1 206	1 624	680	901			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 206		EUR 1 624		EUR 680		EUR 901	
2. Darījuma apstākļi (tipisks piršanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 206		EUR 1 624		EUR 680		EUR 901	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 1 206		EUR 1 624		EUR 680		EUR 901	
4. Īpašuma novietojums Jūrmalā	līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%	sliktāks	15%	sliktāks	25%
	EUR 1 206		EUR 1 462		EUR 782		EUR 1 126	
5. Vērtējamā platība	lielāka	10%	lielāka	9%	mazāka	-10%	lielāka	8%
	EUR 1 327		EUR 1 593		EUR 704		EUR 1 216	
6. Zemes platība	lielāka	-2%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-10%
	EUR 1 300		EUR 1 593		EUR 704		EUR 1 095	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 1 300		EUR 1 673		EUR 704		EUR 1 095	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	labāks	-25%	labāks	-25%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
	EUR 975		EUR 1 255		EUR 704		EUR 985	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 975		EUR 1 255		EUR 704		EUR 985	

10. Apgrūtinājumi	labāk	-2%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-2%	labāk	-2%
	EUR 956		EUR 1 255		EUR 690		EUR 965	
11. Ēku uzlabojumi:								
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ēku arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	sliktāks	1%	labāks	-5%	sliktāks	1%	labāks	-5%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- mēbelējums, iebūvētas iekārtas u.c.	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		-9%		-5%		1%		-5%
	EUR 870		EUR 1 192		EUR 697		EUR 917	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-28%</b>		<b>-27%</b>		<b>2%</b>		<b>2%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 337</b>		<b>-EUR 432</b>		<b>EUR 17</b>		<b>EUR 16</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpuzskats)	EUR 1 297 837		EUR 1 614 603		EUR 378 204		EUR 1 190 405	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 1 297 837		EUR 1 614 603		EUR 378 204		EUR 1 190 405	
<b>Koriģētā 1 m2 cena</b>	<b>EUR 870</b>		<b>EUR 1 192</b>		<b>EUR 697</b>		<b>EUR 917</b>	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	<b>0,3</b>		<b>0,3</b>		<b>0,2</b>		<b>0,2</b>	
Salīdzināmo telpu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 941							
Noteiktā vērtība	EUR 1 009 448							
Ēku lietošanas veida maiņas izmaksas	EUR 20 000							
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 989 448</b>							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 990 000**.

#### 4.4. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS 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 tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus 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 tirgus vērtības lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktoros.

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.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 30%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	30.0%	297 000
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	70.0%	693 000
<b>Kopā:</b>	<b>100%</b>	<b>990 000</b>

## 5. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Smilšu ielā 7, ar kad.nr. 1300 009 2704, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 1. novembrī ir  
**990 000 EUR** (deviņi simti deviņdesmit tūkstoši eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **297 000 EUR** (divi simti deviņdesmit septiņi tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **693 000 EUR** (seši simti deviņdesmit trīs 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 tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam 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)**