

Nekustamā īpašuma –
apbūvēta zemesgabala
Jūrmalā, “Vārnukrogs 0018”
(īpašuma kad.nr. 1300 001 0031)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 27. aprīlis

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūvēta zemesgabala

Jūrmalā, “Vārnukrogs 0018” (īpašuma kad.nr. 1300 001 0031), novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1300 001 0031	Jūrmalas pilsētas ZG nodaļums:	100000954777
Apbūve:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu, uz zemesgabala atrodas 55 reģistrētas būves, kurām ir piešķirti kadastra apzīmējumi. Īpašuma tiesības uz apbūvi nav nostiprinātas zemesgrāmatā. Uz zemesgabala esošās vasarnīcas nav vērtēšanas objekti.		
Citi apstākļi:	Vērtētāju rīcībā nav informācijas par spēkā esošiem zemes nomas līgumiem starp zemes īpašnieku un apbūves lietotājiem. Zemes nomas līgumi nav reģistrēti zemesgrāmatā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība	Nodokļu maksātāja kods:	40900036698
------------	------------------------------------	-------------------------	-------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	Zemes gabala kopējā platība 20 004 m ² .	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	Pie zemesgabala pievadīta centralizētā elektroapgāde.		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņu Nr.14-1/571, zemesgabals daļēji atrodas Dabas un apstādījumu teritorijā (DA3) un daļēji Vasarnīcu apbūves priežu parkā (TIN114) teritorijā. Vasarnīcu apbūves teritorijas priežu parkā TIN114 izmantošana apbūvei: teritoriju atļauts izmantot kā Vasarnīcu apbūves teritoriju priežu parkā, kurā atļauts būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas ar stabveida pamatiem un bez pagraba. Zemes vienībai ir izstrādāts detālplānojums, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 9. jūnija lēmumu Nr. 302 (protokols Nr. 10, 23. punkts) “Par detālplānojuma zemesgabalam Vārnukrogs 2003, Jūrmalā, apstiprināšanu”, saskaņā ar detālplānojumu zemes vienība atrodas Vasarnīcu apbūves teritorijā priežu parkā (IVP). Zemes vienībā detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas saglabājamās būves, pārvietojamās būves un atmežojamās teritorijas. Vasarnīcu apbūves teritorija (IVP) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir vasarnīcu ēku būvniecība. Vasarnīcu apbūvei priežu parkā (IVP) vasarnīcas ēkas būvprojekts jāprojektē koka konstrukcijās bez lentveida pamatiem un pagraba ar maksimālo apbūves laukumu 50 m², pamatojoties uz individuāli izstrādātu būvprojektu, ar mērķi radīt arhitektoniski interesantāku vidi.		
Piezīmes:	Zemesgabala kadastrālā vērtība uz 02.03.2026. ir 107 626 EUR.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - Atzīme - zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslas teritorijā – 20 004 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apkuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku – 20 004 m² platībā; - navigācijas tehniskā aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 20 004 m² platībā.
Piezīmes:	Vērtētājam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	27.04.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 27. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto īpašuma tirgus vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām izsolē.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. aprīlī ir
300 000 EUR (trīs simti tūkstoši eiro).**

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	12
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	13
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu un situācijas plāni	- 4 lapas;
3. pielikums	Izdruckas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 3 lapas;
4. pielikums	Izziņa par zemesgabala izmantošanu	- 3 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Priedainē, Lielupes labajā krastā, ~ 9 km no Jūrmalas pilsētas centra (Jomas ielas) un ~ 20 km no Rīgas pilsētas centra. Zemesgabals ir izvietots starp Vārnukroga ceļu un Lielupi, priežu parka teritorijā. Attālums no autoceļa Rīga – Jūrmala ~ 4 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido dārza mājas, dažas mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems. Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā apmierinoša/labā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga.

Piekļūšanai tieši pie zemesgabala izmantojamais Vārnukroga ceļš ar grants segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Vārnukroga ceļš gar vērtējamo ar zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmu, ko galvenokārt veido apkārtējo māju iedzīvotāji.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Tuvumā atrodas bērnudārzs, pārtikas veikals, jahtklubs un dzelzceļa stacija „Priedaine”. Citi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes atrodas 5 – 20 km attālumā no vērtējamā īpašuma Jūrmalā un Rīgā.

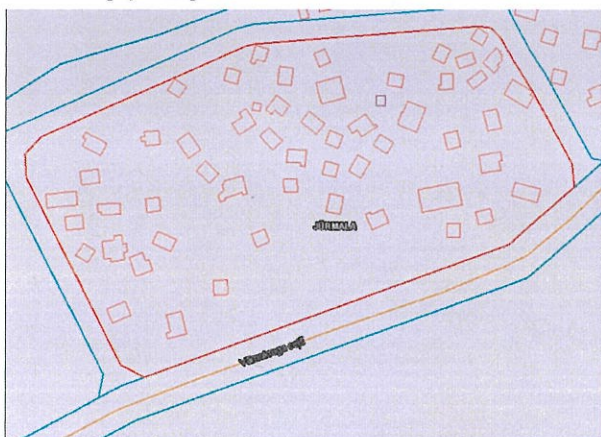
*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārnukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, to veido piepilsētas autobusu līnijas, pieturvietas atrodas aptuveni 4 km attālumā pie autoceļa Rīga – Jūrmala; attālums līdz dzelzceļa stacijai „Priedaine” ir aptuveni 2.5 km. Kopumā Objekta atrašanās vieta vērtējama kā laba.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	20 004 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens, viegli viļņots;
apaugums:	zālājs, koki, krūmāji;
nožogojums:	teritorija nav nožogota, atsevišķi ir nožogotas teritorijas pie dārzu mājām;
labiekārtojums:	nav īpaši labiekārtots;
apbūve:	saskaņā ar VZD Kadastra informāciju, uz zemes gabala izvietotas 55 vasarnīcas.

Piebraukšana no Vārnukroga ceļa, kas Priedaines tuvumā ar asfalta segumu, bet tālāk pāriet grants ceļā. Zemesgabals no D robežojas ar Vārnukroga ceļu (piebraucamais ceļš), no A ar apbūvētu zemesgabalu, uz kura atrodas līdzīgu vasarnīcu apbūve, no R ar priežu mežu, no Z ar zemes ceļu, kas ved gar Lielupi. Apkārtnē ir ainaviski pievilcīga. Zemesgabals izvietots Lielupes “augstajā” krastā un līdz ar to applūšanas iespējas nepastāv.



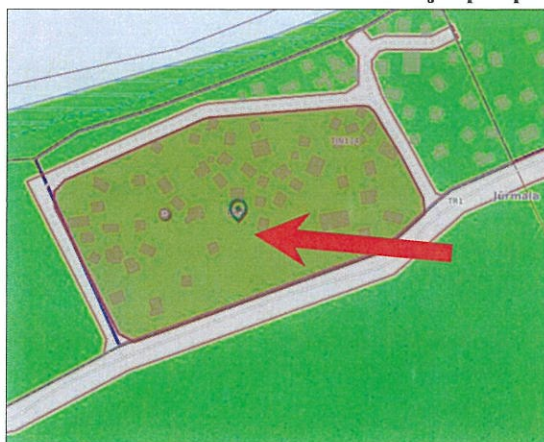
Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots: www.kadastrs.lv)

Jaunas, no esošās neatkarīgas apbūves veidošana zemes gabalā maz iespējama. Praktiski visu zemesgabalu aizņem citām personām piederoša apbūve un zaļā zona. Teritorija, uz kuras atrodas vasarnīcu apbūve, tiek kopta.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 27. aprīlī.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



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)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Robeža starp funkcionālo zonu un tās apakšzonu vai starp apakšzonām

Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums (www.jurmala.lv)

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārnukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

Zemes gabala atļautā izmantošana.

Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals daļēji atrodas *Dabas un apstādījumu teritorijā (DA3)* un *Vasarnīcu apbūves priežu parkā (TIN114)* teritorijā.

Dabas un apstādījumu teritorija (DA) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rekreācijas, sporta, tūrisma, kvalitatīvas dabas un kultūrvides u.tml. funkciju īstenošanu dabas vai daļēji pārveidotās dabas teritorijās, ietverot ar attiecīgo funkciju saistītās ēkas un inženierbūves, t.sk. ūdensmalās ierīkojot nepieciešamo peldvietu labiekārtojumu.

Vasarnīcu apbūves priežu parkā teritorijā (TIN114) ir spēkā šo noteikumu prasības, kas noteiktas teritorijai DA3 līdz Apbūves noteikumos noteikto pasākumu veikšanai.

Prasības Vasarnīcu apbūves teritorijas priežu parkā TIN114 izmantošanai un apbūvei: teritoriju atļauts izmantot kā Vasarnīcu apbūves teritoriju priežu parkā, kurā atļauts būvēt vienīgi brīvstāvošas vieglas koka konstrukcijas vasarnīcas ar stabveida pamatiem un bez pagraba. Maksimālais apbūves laukums 50 m², ja tiek izpildīti šādi noteikumi:

- teritorijai un tai piegulošajai teritorijai, ko nosaka detālplānojuma darba uzdevumā, izstrādā vienotu detālplānojumu, kurā ietver šādus risinājumus:
- prasības vidi degradējošo objektu nojaukšanai un teritorijas sakārtošanai;
- precizētus teritorijas apbūves parametrus;
- teritorijas funkcionālās organizācijas risinājumu, ietverot publiski pieejamu joslu gar Lielupi pastaigu ceļam vismaz 15 m platumā, mērot no upes krasta nogāzes augšējās krants.

Teritorijas izmantošana saskaņā ar detālplānojumu.



Detālplānojums Vārnukrogs 2003, Jūrmala

- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums (www.jurmala.lv)

Zemes gabala atļautā izmantošana.

Zemes vienībai ir izstrādāts detālplānojums, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2017. gada 9. jūnija lēmumu Nr. 302 (protokols Nr. 10, 23. punkts) "Par detālplānojuma zemesgabalam Vārnukrogs 2003, Jūrmalā, apstiprināšanu".

Saskaņā ar detālplānojumu, zemes vienība atrodas Vasarnīcu apbūves teritorijā priežu parkā (1VP). Zemes vienībā detālplānojuma grafiskajā daļā ir norādītas saglabājamās būves, pārvietojamās būves un atmežojamās teritorijas. Vasarnīcu apbūves teritorija (1VP) ir teritorija, kur galvenā izmantošana ir vasarnīcu ēku būvniecība.

Detālplānojumā noteiktās prasības plānotās apbūves projektēšanai:

- vasarnīcu apbūvei priežu parkā (1VP) vasarnīcas ēkas būvprojekts jāprojektē koka konstrukcijās bez lentveida pamatiem un pagraba ar maksimālo apbūves laukumu 50 m², pamatojoties uz individuāli izstrādātu būvprojektu, ar mērķi radīt arhitektoniski interesantāku vidi;
- minimālais attālums starp jaunbūvējamām ēkām 8 m, esošai sakārtojamai apbūvei atbilstoši būvprojektam un ugunsdzēsības normatīvu prasībām;
- vasarnīcu apbūves izkārtojumu precizēt būvprojektā, atbilstoši atmežošanas dokumentiem un teritorijas inženierizpētei;
- apbūves blīvums zemesgabalā 10%;
- maksimālais vienas vasaras mājas apbūves laukums 50 m²;
- pieļaujama vienkārša būvju ar jumta stāva vai jumta izbūvi, maksimālais apbūves augstums līdz jumta korei 6 m;

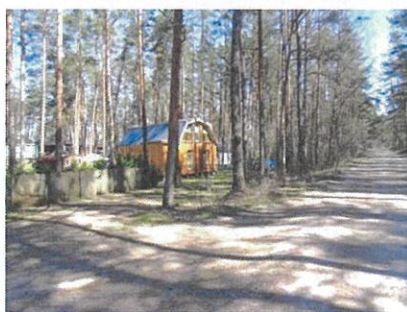
*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārmukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

- pieļaujama saimniecības ēkas būvniecība – 1 stāvs;
- pēc iespējas vasarnīcu ēkas būvēt atbilstoši individuālam būvprojektam;
- teritoriju aizliegts sadalīt ar žogiem;
- zemes vienību pieļaujams nožogot gar ielu un kaimiņu robežām;
- teritorijā nav pieļaujams sakņu dārzu ierīkošana, atmežojamā zonā atļauti dekoratīvie stādījumi.

Teritorijā jāveic vidi degradējošo objektu nojaukšanas un teritorijas sakārtošanas darbi, atbilstoši detālplānojuma ietvaros veiktajam novērtējumam un noteiktajai realizācijas kārtībai.

Jaunu apbūvi teritorijā atļauts veikt tikai atbilstoši spēkā esoša detālplānojuma risinājumiem.

1.5. FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts apbūvēta zemes gabala, uz kura atrodas citām personām piederoša apbūve, atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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 piespiedības.

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 visvarīgāko izvirza 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 vērtētajam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtnes 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 vertikālās (intensīvas) apbūves un horizontālās (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. Vērtētajam 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 vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārmukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

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 analoģu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem 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 analoģu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma 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, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma 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 salīdzināmiem īpašumiem.

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS 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" 25 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Zemju segmentā pēdējo gadu laikā nav novērojams būtisks aktivitātes pieaugums. Zemesgabalu tirgus ir viens no neaktīvākajiem un stagnējošākajiem segmentiem. Galvenokārt tas saistīts ar banku kredītpolitiku, kas pēdējo gadu laikā ir piesardzīga, attiecībā pret kredītu izsniegšanu zemes iegādei un attīstībai. Pašlaik banku piesardzība, galvenokārt, ir saistīta ar zemesgabalu realizāciju eksistējošos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos, šobrīd zemesgabali nav tik likvidi, salīdzinājumā ar citiem nekustamo īpašumu tirgus objektiem.

Nekustamie īpašumi Jūrmalā tradicionāli ir uzskatīti par prestižiem. Tam pamatā ir publisko ūdeņu tuvums, salīdzinoši nelielais attālums līdz Rīgas pilsētas centram, attīstītā sociālā un transporta infrastruktūra, kā arī blīvi apzaļumotā un ainaviski pievilcīgā apkārtnē.

Zemes gabals, saskaņā ar Jūrmalas pilsēta detālplānojumu, atrodas Vasarnīcu apbūves teritorijā priežu parkā (1VP), attiecīgi tā tirgus vērtība tiek noteikta, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju par tuvākajā apkārtnē notikušiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas līdzīgas apbūves teritorijās.

Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits. Galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētāji savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju esamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Apbūves zemes segmenta darījumu aktivitāte joprojām ir zema: 2025. gadā reģistrēti vien 44 darījumi (arī 2024. gadā reģistrēti vien 39 darījumi). Darījumu skaita kritums, salīdzinājumā ar 2023. gadu, bija 23%. Savukārt, 2023. gadā bija reģistrēts 51 darījums, 2022. gadā – 105 darījumi, 2021. gadā – 133 darījumi, 2020. gadā – 90 darījumi, 2019. gadā – 79. Darījumi galvenokārt notika cenu vidējā un zemajā kategorijā. Dārgāko īpašumu cenu segmentā virs 100 EUR/m² notika tikai pieci darījumi. Samazinoties darījumu aktivitātei, darījumu vidēja cena 2025. gadā reģistrēta 52 EUR/m² (2024. gadā – 70,4 EUR/m², 2023. gadā – 39 EUR/m²).

Analizējot piedāvājumu datu bāzi, tika novērots, ka Jūrmalas pilsētā 2026. gadā pieauga piedāvājumu skaits. Zemesgabala darījumu/piedāvājumu cenas ir atkarīgas no zemesgabalu novietojuma, jūras tuvuma, platības un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā būtiskas zemesgabalu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

Apskatot zemesgabalu, kas atrodas zem citām personām piederošās apbūves, cenas, tika konstatēts, ka ir notikuši atsevišķi darījumi un cenas svārstās aptuveni no 30% līdz 60% no brīvu zemesgabalu tirgus vērtības. Apbūvēti zemesgabali, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūve, iegādāti tiek retāk, tos galvenokārt pērk ēku (būvju) īpašnieki ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu;
- ainaviski pievilcīga vide;
- salīdzinoši liels zemesgabals;
- zemesgabals atrodas blakus Lielupei.

Negatīvie:

- vērtējamā Objekta sastāvā neietilpst uz zemes gabala esošā apbūve;
- vājš inženierkomunikāciju nodrošinājums;
- vājš infrastruktūras nodrošinājums;
- paliels attālums līdz sabiedriskajam transportam,
- stipri ierobežotās zemes gabala izmantošanas iespējas saistībā ar atļauto izmantošanas veidu;
- jaunas, no esošās neatkarīgas apbūves veidošana zemes gabalā maz iespējama, konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

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

Vērtējamā Objekta (zemes gabala zem citu īpašnieku apbūves) gadījumā nevar runāt par tipisku nekustamo īpašumu tirgus objektu, šādi īpašumi reti tiek tirgoti atklātā, konkurējošā tirgū, konkrētā zemes gabala potenciālais pircējs, visticamāk, ir tikai uz tā esošās apbūves īpašnieks, kurš zemes gabalu iegādātos ar mērķi iegūt īpašumtiesības un līdz ar to arī tiesības pēc savas gribas rīkoties ar zemes gabalu, uz kā atrodas tam piederošā apbūve.

3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

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

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

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvētiem zemes gabaliem Jūrmalā, Priedaines rajonā.

Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tirgus pieeju, ņemot vērā zemesgabala novietojumu, piekļūšanas iespējas un pašreizējo izmantošanas veidu, nosakot vērtējamā zemesgabala tirgus vērtību, tiešā veidā nav iespējams izmantot, jo saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, Jūrmalas pilsētas Priedainē ir pārdotas tikai domājamās daļas no apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas vasarnīcas. Līdz ar to tika apkopoti dati par apbūvētiem zemesgabaliem, uz kuriem atrodas citām personām piederoša apbūve (vasarnīcas) Jūrmalas pilsētas Priedaines rajonā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.	Adrese	Kadastra numurs	Lietošanas mērķis	Zemesgabala d/d platība, m ²	Pārdevuma cena, EUR	Darījuma laiks	Nosacītā 1 m ² cena, EUR
1	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 15	1300 001 1408	Savrupmāju apbūves teritorija	1542	18 600	07.2025.	12.06
2	Jūrmala (Vārnukrogs) Vārnukroga ceļš 9	1300 001 1122	Savrupmāju apbūves teritorija	646	12 000	06.2025.	18.58
3	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 7	1300 001 1333	Savrupmāju apbūves teritorija	874	18 073	04.2025.	20.68
4	Jūrmala (Vārnukrogs) Vārnukroga ceļš 21	1300 001 1203	Savrupmāju apbūves teritorija	1989	25 000	06.2024.	12.57
5	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 15	1300 001 1408	Savrupmāju apbūves teritorija	1073	13 950	05.2024.	13.00
6	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 9	1300 001 1402	Savrupmāju apbūves teritorija	1209	15 800	02.2024.	13.07
7	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 11	1300 001 1123	Savrupmāju apbūves teritorija	957	12 600	08.2024.	13.17
8	Jūrmala (Vārnukrogs) Bullupes iela 8	1300 001 1013	Savrupmāju apbūves teritorija	980	13 000	04.2025.	13.27
9	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 11	1300 001 1404	Savrupmāju apbūves teritorija	446	7 500	04.2025.	16.82
10	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 10	1300 001 1320	Savrupmāju apbūves teritorija	727	10 500	12.2024.	14.44
11	Jūrmala (Vārnukrogs) Baltās kāpas iela 9	1300 001 1402	Savrupmāju apbūves teritorija	1100	14 500	02.2025.	13.18
12	Jūrmala (Vārnukrogs) Vārnukroga ceļš 14	1300 001 1316	Savrupmāju apbūves teritorija	972	15 000	08.2023.	15.43

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārnukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

Apkopojot informāciju par apbūvētu zemes gabalu pārdošanu vērtējamā zemesgabala reģionā, vērtētājs ir konstatējis, ka līdzīga novietojuma un izmantošanas veida zemesgabalu darījumu cenas atrodas robežās no 12.06 EUR/m² (minimālā) līdz 20.68 EUR/m² (maksimālā), vidējā raksturīgā cena sastāda aptuveni 14.69 EUR/m², savukārt mediāna zemesgabala cenu uzrāda aptuveni 13.22 EUR/m². Ņemot vērā iepriekš minēto informāciju, tika secināts, ka ticamākā apbūvēta zemesgabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 15 EUR/m².

Zemesgabala ar platību 20 004 m² iespējama tirgus vērtība varētu būt (noapaļojot) 300 000 EUR jeb 15 EUR/m².

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **300 000 EUR jeb 15 EUR/m²**.

*Nekustamā īpašuma – apbūvēta zemes gabala
Jūrmalā, "Vārnukrogs 0018" (kad.nr. 1300 001 0031), novērtējums*

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Jūrmalā, Vārnukrogs 0018, ar kad.nr. 1300 001 0031, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 27. aprīlī ir
300 000 EUR (trīs simti tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mana 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,
- esmu veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**