

Nekustamā īpašuma – zemesgabala
Jūrmalā, “Lielupe 0106”
(īpašuma kad.nr. 1300 004 0003)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 16. jūlijs

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala

Jūrmalā, “Lielupe 0106” (īpašuma kad.nr. 1300 004 0003), novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	1300 004 0003	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	100000580086
Citi apstākļi:	-		

Īpašumtiesības:

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

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	Zemes gabala kopējā platība 1134 m ² .	Forma:	Tuva trapecei.
Komunikācijas u.c.:	-		
Citi apstākļi:	Saskaņā ar Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņu Nr.14-1/969, zemesgabals atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS8), kā arī Teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.		
Piezīmes:	Zemesgabala fiskālā kadastrālā vērtība uz 14.04.2026. ir 79 866 EUR.		

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar Zemesgrāmatā norādīto: - Atzīme - aizliegums piecus gadus atsavināt, ieķīlāt, nodibināt uz īpašumu personālservitūtu vai iznomāt to ar tiesībām būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu (minētais apgrūtinājums nostiprināts pamatojoties uz 2018. gada 17. jūlija lēmumu – nepieciešams veikt datu aktualizāciju Zemesgrāmatā, tiek pieņemts, kad minētais apgrūtinājums tiek dzēsts); - Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1134 m² platībā; - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 27 m² platībā; - Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 2 m² platībā; - Atzīme - mežu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas ap pilsētu teritorija – 1134 m² platībā Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 1134 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 27 m² platībā; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisakuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 1134 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija apkuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku – 1134 m² platībā; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 2 m² platībā.
Piezīmes:	Vērtētajam nav zināmi jebkādi citi apgrūtinājumi, kas noteikti vērtējamam nekustamajam īpašumam, tiek pieņemts, ka tādu nav.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	16.07.2026.	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 16. jūlijā, 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 16. jūlijā ir
223 000 EUR (divi simti divdesmit trīs tūkstoši eiro).**

**Visu zemesgabala platību aizņem meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas nepieciešams veikt zemesgabala transformāciju par apbūves zemi. Ņemot vērā to, ka precīzas izmaksas par zemes transformāciju nav zināmas, tad nosakot īpašuma tirgus vērtību, zemes transformācijas izmaksas netika ņemas vērā.*

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	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	12
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

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

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupē, kvartālā ko veido Bulduru prospekts, Jūrnieku iela, 32. līnija un Meža prospekts (dabā nav izbūvēta), kvartāla daļā pie Jūrnieku ielas. Attālums līdz Rīgas jūras līcim ir ~ 500 m, attālums līdz Lielupei ~ 1000 m, attālums līdz Jūrmalas administratīvajam centram (Majoriem) ~ 5 km. Attālums līdz Rīgas pilsētas centram ir aptuveni 25 km.

Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, nedaudz attālāk atrodas arī dažas jaunas daudzdzīvokļu trīs līdz četru stāvu dzīvojamās ēkas, nedaudz tālāk Lielupē, Bulduros atsevišķi tirdzniecības un pakalpojumu objekti (viesnīcas). Apkārtne ir salīdzinoši blīvi apzaļumota, dzīvošanai pievilcīga.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs/apmierinošs. Piekļūšanai pie īpašuma izmantojamās ielas ir asfaltētas/grantētas un ir apmierinošā stāvoklī. Gar Bulduru prospektu un apkārtējām ielām ir uzstādīti ielu apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā ielas tiek apgaismotas. Pa Jūrnieku ielu

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, “Lielupe 0106” (kad.nr. 1300 004 0003), novērtējums*

ir vidējas intensitātes transporta un zemes gājēju plūsmas, ko galvenokārt veido apkārtējo māju iedzīvotāju, lielāka gājēju un transporta kustība ir pa netālu esošo Bulduru prospektu. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana Jūrnieku ielā ir atļauta.

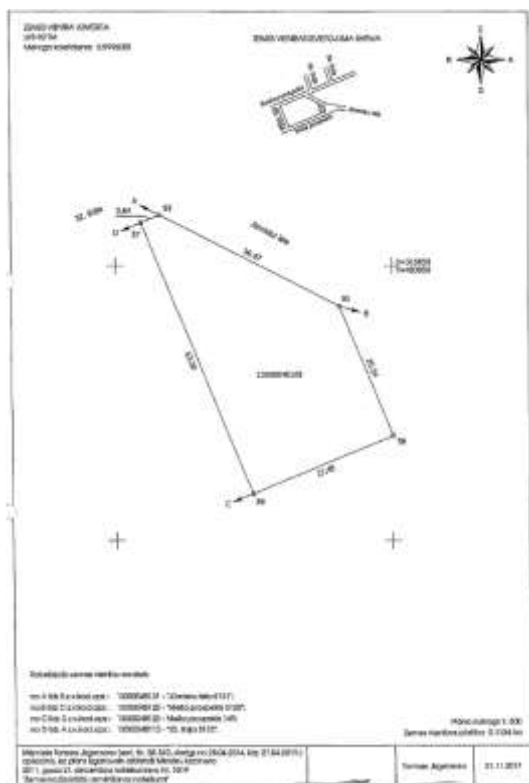
Jūrmalā kopumā ir labs sabiedriskā transporta nodrošinājums, to veido vairākas sabiedriskā transporta līnijas – vairāku maršrutu autobusi, blakus zemesgabalam atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā. Aptuveni 2,0 km attālumā atrodas dzelzceļa stacija „Lielupe”. Brauciens līdz Rīgas pilsētas centram ar sabiedrisko transportu ilgst apmēram 35-50 minūtes.

Lielupē ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra – netālu no vērtējamā Objekta atrodas vairāki tirdzniecības un pakalpojumu objekti t.sk. tuvākais pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas aptuveni 1.5 km attālumā, izglītības (Lielupes vidusskola u.c.) un medicīniskās aprūpes iestādes (Bulduru slimnīca), pasta nodaļa, bērnudārzi, sporta, rekreācijas objekti un citi sociālās infrastruktūras objekti.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	1 134 m ² ;
forma:	tuva trapecei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, koki, krūmāji;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	nav īpaši labiekārtots;
piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu VZD Kadastra informācijas sistēmā visu zemesgabala platību veido mežu zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas nepieciešams veikt zemes transformāciju (atmežošana, jāmaksā valsts kompensācija) par apbūves zemi.

Piebraukšana no Jūrnieku iela puses, kas klāta ar asfalta segumu, nobrauktuve no Jūrnieku ielas puses uz zemesgabalu nav izbūvēta. Zemesgabals no ZA robežojas ar Jūrnieku ielu, no DA perspektīvā plānoto Meža prospektu (dabā nav izbūvēta), no DR ar apbūvētu zemesgabalu uz kura atrodas viengimeņu dzīvojamā māja. Apkārtnē ir ainaviski pievilcīga.



Zemes robežu plāns

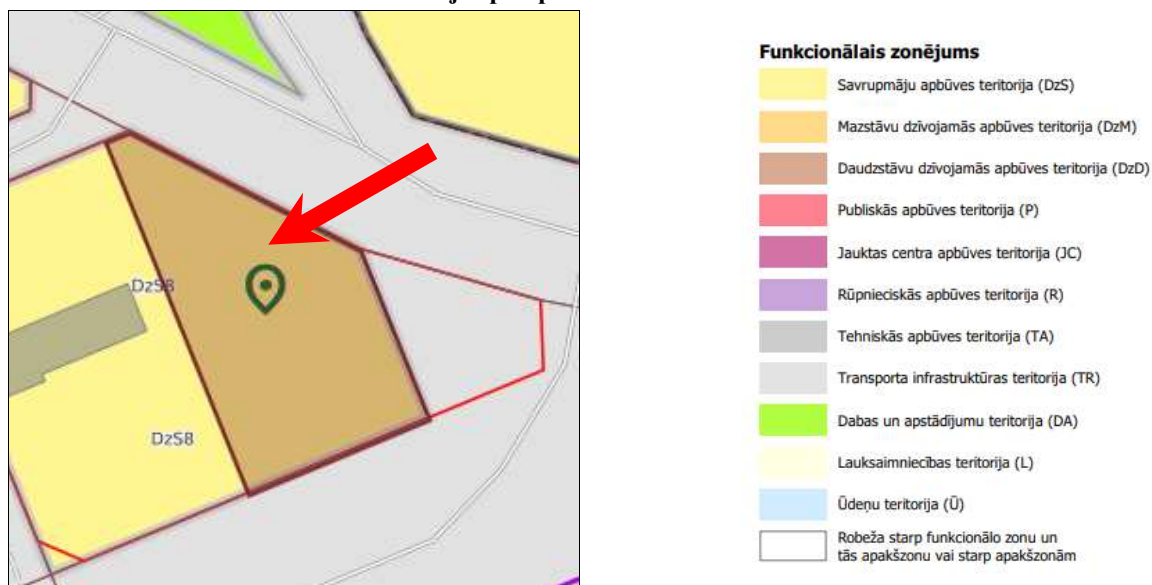


Skats uz zemesgabala izvietojuma shēmu (avots:www.kadastrs.lv)

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 16. jūlijā.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM

Teritorijas perspektīvā izmantošana.



Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana

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

Zemes gabala atļautā izmantošana.

Saskaņā ar publiski pieejamo spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas *Savrupmāju apbūves teritorija (DzS8)*, kā arī Teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi:

- Vasarnīcu apbūve (11002).
- Savrupmāju apbūve (11001): Dzīvojamā apbūve, ko veido viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, vasarnīca un dvīņu māja.

Teritorijas papildizmantošanas veidi:

- Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002)..

Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

Kārtību, kādā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai un centralizētajai kanalizācijas sistēmai, nosaka Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, saistītie Ministru kabineta noteikumi, Jūrmalas domes lēmumi un saistošie noteikumi.

Apbūves noteikumos noteiktie Zemes vienības apgrūtinājumi:

- zemes vienība atrodas Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības joslā.
- Saskaņā ar Nekustamā īpašuma administrēšanas sistēmas sniegto informāciju, zemes vienību 1134 m² platībā aizņem meža zeme.

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 piespiešanas.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

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

Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas. Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

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

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko 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 vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

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

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

Ieguldījuma jeb galējās produktivitātes princips (angl. – *contribution* vai *marginal productivity*) apbūvētas zemes vērtēšanas gadījumos saistīts ar tās vērtības daļas noteikšanu, par kuru palielinās vai samazinās īpašuma vērtība, atkarībā no tā, vai šī komponente ir vai nav raksturīga īpašumam. Šī principa piemērs ir galējās produktivitātes (ieguldījuma) izpēte zemes 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. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

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

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, "Lielupe 0106" (kad.nr. 1300 004 0003), novērtējums*

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 apbūvei atbilstoši teritorijas plānojumam.

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 Jauktas centra apbūves teritorijā (JC2), attiecīgi tā tirgus vērtība tiek noteikta, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju par tuvākajā apkārtnē notikušiem darījumiem ar zemes gabaliem, kas atrodas līdzīgas apbūves teritorijās.

Šobrīd arvien vairāk pircēju lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Īpašumi ar jau pievilktu pilsētas ūdensvadu, kanalizāciju, gāzi un elektrību maksā par 20–30% dārgāk nekā analogi gabali bez pievadītām inženierkomunikācijām. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem Rīgā, Jūrmalā un to apkārtnē.

Zemesgabalu tirgū ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā, tomēr tiek prognozēts, ka īpašumu realizācija tagad prasīs ievērojami lielāku laika periodu.

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

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 reģistrēti 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). Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par būtiski zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Analizējot piedāvājumu datu bāzi, tika novērots, ka 2025. gadā pieauga piedāvājumu skaits un vidējā cena posmā no Asariem līdz Mellužiem, kas arī privātmāju segmentā bija aktīvākais rajons. Būtiski samazinājās dārgā cenu segmenta zemes gabalu piedāvājums, kas parasti tika piedāvāts daudzdzīvokļu ēku attīstīšanai. Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju 2005. gadā teritorijā starp Dubulti-Lielupe: reģistrēti seši zemesgabala darījumi, darījumu vidējā cena – 164 EUR/m² (būtiski zemāka nekā 2024. gadā, kad darījumu vidējā cena bija 276 EUR/m²). Piedāvājumu raksturīgākā cena posmā no Dubultiem līdz Lielupei starp dzelzceļu un prospektu tā sasniedza 87-230 EUR/m², savukārt tuvāk jūrai bija robežās no 350 līdz 550 EUR/m². 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.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- ērta piekļūšana pie Objekta ar transportu;
- ainaviski pievilcīga vide;
- zemesgabals atrodas netālu no Rīgas jūras līča.

Negatīvie:

- visu zemesgabalu aizņem meža zeme, pirms būvniecības darbu uzsākšanas jāveic zemesgabala transformācija par apbūves zemi, kas var ierobežot plānotās mājas novietojumu;
- zemesgabalam nav izbūvēta nobrauktuve no Jūrnieku ielas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumus;
- 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 aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- Objekts turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas 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 apbūvei paredzētiem zemes gabaliem Jūrmalā, Asaros un blakus esošajos rajonos, attiecīgi aprēķinu tabulā veicot korekcijas par zemesgabalu novietojumu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

Nr.

Salīdzināmo objektu raksturojums

1. zemes gabals Jūrmala, Oskara Kalpaka prospekts 15 (kad.nr. 1300 004 0146). Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS7) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1828 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, blakus zemesgabalam atrodas visas centralizētās inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas.
Zemes gabals pārdots 01.2024. par 290 000 EUR jeb 159,0 EUR/m².

Zemesgabala atļautā izmantošana



Salīdzināmo objektu novietojums



2. zemes gabals Jūrmala, Meža prospekts 125 (kad.nr. 1300 004 5008). Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS8) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 1828 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, blakus zemesgabalam atrodas visas centralizētās inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas.
Zemes gabals pārdots 01.2024. par 525 000 EUR jeb 205,0 EUR/m².



Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, "Lielupe 0106" (kad.nr. 1300 004 0003), novērtējums

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

3. zemes gabals Jūrmala, Bulduru prospekts 136 (kad.nr. 1300 004 5007). Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS8) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2573 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, blakus zemesgabalam atrodas visas centralizētās inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas.
Zemes gabals pārdots 02.2025. par 535 000 EUR jeb 208,0 EUR/m².

4. zemes gabals Jūrmala, Vikingu iela 34 (kad.nr. 1300 003 0901). Savrupmāju apbūves teritorijai (DzS15) paredzēts zemes gabals ar kopējo platību 2045 m². Asfaltēts piebraucamais ceļš, blakus zemesgabalam atrodas visas centralizētās inženierkomunikāciju pieslēgumu vietas.
Zemes gabals tiek piedāvāts pārdošanā 2026. gadā par 485 000 EUR jeb 237.0 EUR/m².

Zemesgabala atļautā izmantošana



Salīdzināmo objektu novietojums



Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķiniem izmantota zemesgabala kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajam, attiecīgi aprēķinu gaitā veicot korekcijas par zemesgabala izmantošanas iespējām.

Aprēķiniem tiek izmantota zemesgabala platība 1 134 m².

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4
	Jūrmala, Lielupe, "Lielupe 0106"	Jūrmala, Lielupe, Oskara Kalpaka prospekts 15 (kad.nr. 1300 004 0146)	Jūrmala, Lielupe, Meža prospekts 125 (kad.nr. 1300 004 5008)	Jūrmala, Lielupe, Bulduru prospekts 136 (kad.nr. 1300 004 5078)	Jūrmala, Lielupe, Vikingu iela 34 (kad.nr. 1300 003 0901)
Zemes gabala platība, kv.m.	1134	1828	2556	2573	2045
Pārdevuma cena, EUR		290000	525000	535000	485000
Darījuma laiks		01.2024.	01.2024.	02.2025.	piedāvājums
Nosacītā 1 kv.m. cena, EUR		158.64	205.40	207.93	237.16
Zemes gabala lietošanas mērķis	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS8)	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS7)	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS8)	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS8)	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS15)
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158.64	EUR 205.40	EUR 207.93	EUR 237.16
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158.64	EUR 205.40	EUR 207.93	EUR 237.16
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 158.64	EUR 205.40	EUR 207.93	EUR 189.73

*Nekustamā īpašuma – zemes gabala
Jūrmalā, “Lielupe 0106” (kad.nr. 1300 004 0003), novērtējums*

4. Īpašuma novietojums pilsētā		līdzvērtīgs	0%	labāks	-2%	labāks	-2%	sliktāks	2%
		EUR 158.64		EUR 201.29		EUR 203.77		EUR 193.53	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	5%	lielāks	8%	lielāks	8%	lielāks	6%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		labāki	-3%	labāki	-3%	labāki	-3%	labāki	-3%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemesgabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			2%		5%		5%		3%
		EUR 161.82		EUR 211.36		EUR 213.96		EUR 199.33	
Pārrekinu koeficients		2%		3%		3%		-16%	
Pārrekinu korekcija		EUR 3.17		EUR 5.96		EUR 6.03		-EUR 37.83	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starpnozīme)		EUR 161.82		EUR 211.36		EUR 213.96		EUR 199.33	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 295 800		EUR 540 225		EUR 550 515		EUR 407 633	
6. Citi faktori:									
- citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 295 800		EUR 540 225		EUR 550 515		EUR 407 633	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		161.82		211.36		213.96		199.33	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 196.62							
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 222 962							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabalu tirgus vērtība ir 222 962 EUR.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta 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 **223 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala, kas atrodas Jūrmalā, “Lielupe 0106”, ar kad.nr. 1300 004 0003, novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2026. gada 16. jūlijā ir
223 000 EUR (divi simti divdesmit trīs 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 jāpasniedz, 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)**