

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Cēsu novada Līgatnes pagastā, „Vaisuļi”



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2025. gada 23. marts

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Cēsu novada Līgatnes pagastā, „Vaisuļi”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	4262 006 0025	Līgatnes pagasta ZG nodaļums:	164
Zemes gabala kadastra apz.:	4262 006 0130	Apbūves kadastra apz.:	4262 006 0025 001; 4262 006 0025 002
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	4262 006 0025 001	Kūts kadastra apz.:	4262 006 0130 002
Piezīmes:	Uz zemes gabala atrodas koka konstrukcijas palīgēka (8042 006 0025 003), kas nav neregistrēta zemesgrāmatā.		
Pieklūšanas iespējas:	Pieklūšana pie vērtējamā objekta ir no pašvaldībai piederošas grantēta ceļa.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
------------	----------------------------------------------

Zemes raksturojums:

Zemes gabals ar kadastra apz. 4262 006 0025 0130			
Platība ha:	25,38	Forma:	Neregulāra.

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ēkas celšanas g.:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja (nr. 001)	1904.	1	248,3	Slikts
Kūts (drupas) nr.(002)	1904	1	87,9	Slikts (drupas)

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	7	05.02.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1300	ha
	8	05.02.1997	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1500	ha
	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0603	ha
	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2831	ha
	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.7990	ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2831	ha
	-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.5179	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	23.03.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 23. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējumu paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus 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 2025. gada 23. martā ir **81 000 EUR**
(astoņdesmit viens tūkstošis eiro), tai skaitā:

zemes vērtība ir EUR 76 140, attiecīgi apbūves vērtība ir EUR 4 860.

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

SATURA RĀDĪTĀJS

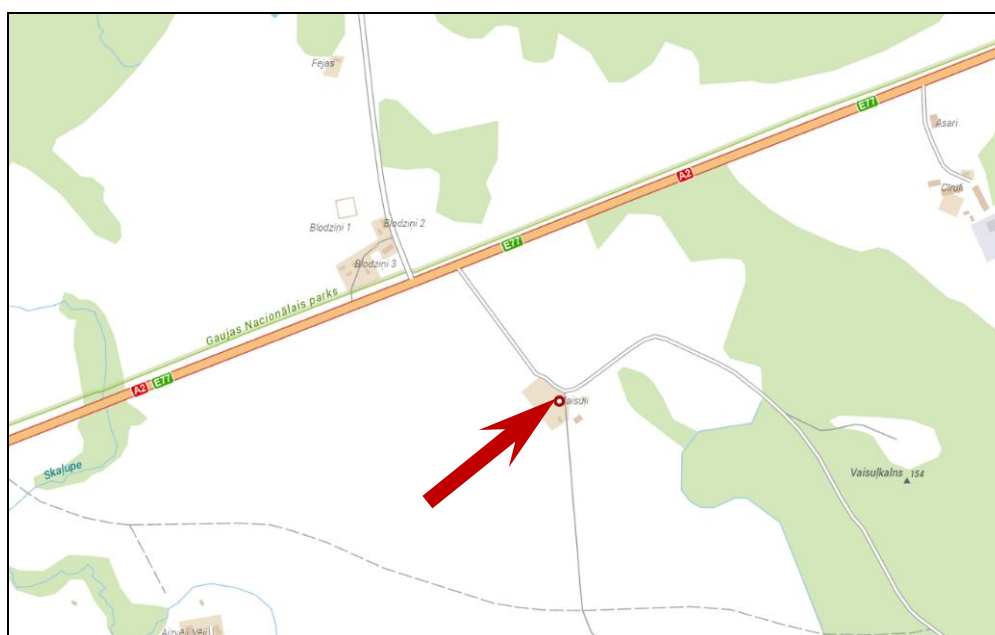
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	11
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	15
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	15
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	15
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	16
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	16
3.2. ČITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	16
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	17
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
4. SLĒDZIENS	20
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	22

PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas izdruka, kadastra izdruka, zemes plāns, būvju tehniskās Inventarizācijas lieta - 29 lapas;
2. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinājoši dokumenti (kopijas) - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais zemes gabals atrodas Cēsu novada Līgatnes pagasta netālu no Augšlīgatnes pie valsts galvenā autoceļa Rīga – Sigulda – Igaunijas robeža (Veclaicene). Augšlīgatne ir apdzīvota vieta Līgatnes pagastā. Līgatnes pagasts atrodas Līgatnes upītes kreisajā krastā pie Rīgas-Valkas dzelzceļa un autoceļu A2 un P32 krustojumā 6 km no Līgatnes pilsētas, kas atrodas 64 km no Rīgas. Līgatnē atrodas pagasta pārvalde, pamatskola (Līgatnes vidusskolas daļa), bērnudārzs, Līgatnes mūzikas un mākslas skola, novada sporta centrs, bibliotēka, pasts un citas sabiedriskās nozīmes celtnes. Piekļūšana pie vērtējamā objekta ir no pašvaldībai piederošas grantēta ceļa. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu nodrošina autobusa maršruti un vilcieni satiksme. Autobusa maršrutu pieturas atrodas ~ 500 m attālumā no vērtējamā objekta, bet vilciena pieturvietas atrodas ~ 4 km attālumā no vērtējamā objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir uzskatāms par labu.

1.3.ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala platības un sastāvs atbilstoši VZD Kadastra izdrukai parādīts sekojošajā tabulā.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	25.3800
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	22.7100
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	22.7100
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	1.6600
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.4600
Zemes zem ceļiem platība:	0.1300
Pārējās zemes platība:	0.2500

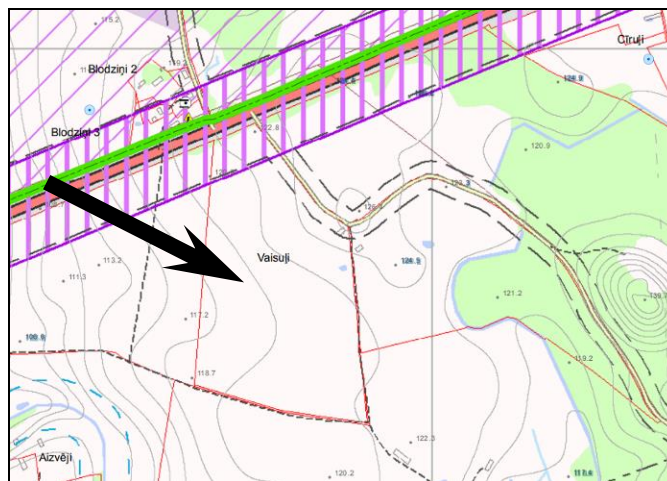
Tālāk seko sīkāks zemes gabala raksturojums.

platība:	25,38 ha;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	lauksaimniecībā izmantojamā zeme, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	-
vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	48.



Divas zemes gabala mala robežojas ar valsts autoceļu, pašvaldības ceļu, bet pārējās zemes gabala malas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Zemes gabals tiek apsaimniekots daļēji. Piekļūšana pie vērtējamā objekta ir no pašvaldībai piederošas grantēta ceļa.

Saskaņā ar Valmieras novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas *Lauku zemes teritorijā (L1)*.



3.2.10. Lauku zemes (L)

3.2.10.1. Definīcija	Zemes vienības lauku teritorijās, pilsētā un ciemos, kurām noteikts izmantošanas veids ar mērķi nodrošināt lauksaimniecības resursu racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visa veida lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.
3.2.10.2. Atļautā izmantošana	<ol style="list-style-type: none"> 1) Savrupmāja. 2) Dvīņu māja. 3) Vasarnīca. 4) Palīgēka. 5) Parks, skvērs, apstādījumi, sporta un rotaļu laukums. 6) Kultūras iestāde, izglītības iestāde, pārvaldes iestāde, reliģiska iestāde, mazumtirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts, birojs, ārstniecības un veselības aprūpes iestāde, sporta būve. 7) Tūrisma un rekreācijas objekts. 8) Lauksaimniecības un lopkopības produkcijas pārstrādes uzņēmuma ēka. 9) Kokapstrādes uzņēmuma ēka. 10) Ražošanas uzņēmuma ēka. 11) Kapsēta, kapliča. 12) Publiskā tualete. 13) Transporta infrastruktūras un loģistikas objekts. 14) Energoapgādes objekts. 15) Alternatīvās enerģijas ieguves objekts. 16) Inženiertehniskās apgādes tīkli un būves. 17) Ūdeņu teritorijas. 18) Apmežošana. 19) Savvaļas dzīvnieku audzēšanas dārzs. 20) Derīgo izrakteņu iegūšana (saskaņā ar noteikumu 4.7. nodaļā „Derīgo izrakteņu ieguve” noteiktajām prasībām un nosacījumiem).
3.2.10.3. Jaunveidojamo zemes vienību minimālā platība	<ol style="list-style-type: none"> 1) Gaujas nacionālā parka dabas lieguma zonā (ārpus pilsētas un ciemu robežām) ne mazāk par 10 ha. 2) Ārpus Gaujas nacionālā parka dabas lieguma zonas L1 funkcionālajā zonā ne mazāk par 2 ha. 3) Ārpus Gaujas nacionālā parka dabas lieguma zonas L2 funkcionālajā zonā ne mazāk par 0,5 ha.
3.2.10.4. Zemes vienības apbūves blīvums	Nedrīkst pārsniegt 10%.
3.2.10.5. Zemes vienības brīvās zājās teritorijas rādītājs	Nedrīkst būt mazāks par 85%.
3.2.10.6. Ēku skaits uz zemes vienības	Viena dzīvojamā māja vai galvenā ēka ar palīgēkām.
3.2.10.7. Maksimālais stāvu skaits	<ol style="list-style-type: none"> 1) 2 stāvi un bēniņu izbūve. 2) Palīgēka – 1 stāvs un jumta izbūve.

Avots: www.geolativija.lv

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja nr.001 un kūts 002. Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un nekustamā īpašuma tehniskā pase, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri (saskaņā ar kadastra izdrukā) tika izmantoti vērtēšanas gaitā.

Ēkas tehniskā stāvokļa novērtēšana tika veikta vizuāli. Komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā tirgus vērtībā. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	4262 006 0025 001	
Nosaukums:	Dzīvojamā māja	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	250,2	m ²
Būvtilpums:	788	m ³
Kopējā platība:	248,3	m ²
Stāvu skaits:	1	
Celšanas gads:	1904.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare		
Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1904
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1904
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1904
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1904
<i>Inženiertīkli, aprīkojums saskaņā ar Kadastru – elektrības pieslēgums, vietējais ūdens un kanalizācija, krāsns apkure.</i>		

Ēkas eksplikācija saskaņā ar tās tehnisko inventarizācijas lietu:

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	248.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	248.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	204.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	204.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	124
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	80.9
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	43.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	43.4
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001	1	Dzīvojamā	48.8
002	2	Dzīvojamā	36.4
003	3	Dzīvojamā	54.4
004	4	Dzīvojamā	65.3
005		Pagrabs	43.4

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
001		1	1122	Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	12.3			2.65	
1	2	Virtuve		12.5		2.65	
1	3	Istaba	15.4			2.65	
1	4	Pieliekamais		3.2		2.65	
1	5	Pieliekamais		1.8		2.65	
1	6	Vējtveris		3.6		2.65	
Kopā			27.7	21.1	0.0		
Dzīvokļa platība (kv.m.)						48.8	
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)						48.8	

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
002		2	1122	Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	17.8			2.65	
1	2	Virtuve		7.7		2.65	
1	3	Pieliekamais		8.2		2.65	
1	4	Gaitenis		2.7		2.65	
Kopā			17.8	18.6	0.0		
Dzīvokļa platība (kv.m.)						36.4	
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)						36.4	

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
003		3	1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīg-telpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	21.2			2.65	
1	2	Istaba	14.5			2.65	
1	3	Virtuve		9.7		2.65	
1	4	Pieliekamais		1.0		2.65	
1	5	Gaitenis		2.3		2.65	
1	6	Pieliekamais		0.8		2.65	
1	7	Vējtveris		4.9		2.65	
Kopā			35.7	18.7	0.0		
Dzīvokļa platība (kv.m.)					54.4		
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)					54.4		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
004		4	1122 Triju un vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamā telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)			Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Dzīvojamā telpa	Dzīvokļa palīg-telpa	Dzīvokļa ārtelpa		
1	1	Istaba	15.7			2.65	
1	2	Istaba	27.1			2.65	
1	3	Gaitenis		10.4		2.65	
1	4	Virtuve		4.3		2.65	
1	5	Gaitenis		2.1		2.65	
1	6	Pieliekamais		0.7		2.65	
1	7	Vējtveris		5.0		2.65	
Kopā			42.8	22.5	0.0		
Dzīvokļa platība (kv.m.)					65.3		
Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.)					65.3		

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids				
005			1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa				
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes	
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa			
-1	1	Pagrabs	24.8		1.70		
-1	2	Kāpņu telpa	1.1		1.70		
-1	3	Pagraba iecja	2.8		1.20		
-1	4	Pagrabs	14.7		1.20		

Palīgēkas

Ēkas nosaukums	Platība, m ²	Konstruktīvo elementu un tehniskā stāvokļa apraksts.
Kūts (002)	87,9	Akmens mūra konstrukcijas ēka sliktā tehniskā stāvoklī – sabrukusi.
Šķūnis Zemesgrāmatā nav reģistrēts		Koka konstrukcijas ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja (001)



Dzīvojamā māja (001)



Dzīvojamā māja (001)



Dzīvojamā māja (001)



Skats uz ēku no iekšpagalma puses



Skats uz Objektu



Kūts (002)



Šķūnis (003) – nav reģistrēts zemesgrāmatā



Skats uz īpašumu



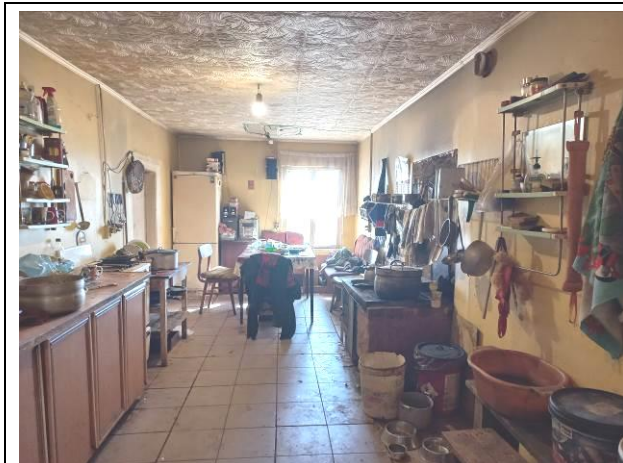


Dzīvojamā māja (001)



Skats uz īpašumu





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus pieeja. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojamas ienākumu un tirgus pieejas.

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

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

2.2. 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 faktoros. 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 dzīvojamā māja un lauksaimniecības zeme.

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 Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un dzīvojamām telpām un šādu īpašumu piedāvājumu Limbažu novadā un tuvākajā apkārtnē esošajos rajonos.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2025. gadā tiek prognozēta ekonomikas recesijas un inflācijas turpināšanās. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski korigētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2025. gadā investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu un labāku cenu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2025. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti gada otrajā pusē.

Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām mājām 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. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – vidējas platības dzīvojamo māju ar līdzīgu kvalitāti vērtējamā objekta novadā un tuvākajā apkārtnē analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir vidējs. Vērtējamā īpašuma tuvākajā apkārtnē dzīvojamām mājām ar līdzīgu kvalitāti, tirgū darījumu cenas pašreiz ir amplitūdā no ~ 300 EUR/m² līdz pat 650 EUR/m², atsevišķos gadījumos arī vairāk.

Savukārt lauksaimniecības zemēm, tirgū darījumu cenas pašreiz ir amplitūdā no ~ 3000 EUR/m² līdz pat 6000 EUR/ha, atsevišķos gadījumos arī vairāk.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo telpu segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku kreditēšanu, ir gaidāmas neliels cenu pieaugums.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- objekts atrodas netālu no Augšlīgatnes centra;
- piekļūšana no pašvaldības ceļa.

Negatīvie:

- nepieciešami papildus finanšu līdzekļi ēku atjaunošanai/remontu darbu veikšanai;
- pasliktinoties ekonomiskajai situācijai, samazinās pieprasījums pēc līdzīgiem īpašumiem.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav aprūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;

- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabalu iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

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

Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja nav pilnvērtīgi izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem telpu remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekritošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

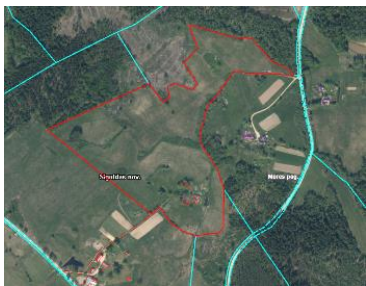
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:



- 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam 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.

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

<p>1) īpašumu Cēsu novada Mores pagastā „Žubītes” (kad.nr. 4266 004 0236). Zemes gabals ar platību 8,9 ha, t.sk. 0,41 ha meža zeme un 1938.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 168,0 m², daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašums pārdots 2022.gada maijā par 53 465 EUR.</p>	
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------

<p>2) Īpašumu Cēsu novada Līgatnes pagastā, „Vairogi” (kad.nr. 4262 009 0036). Zemes gabals ar platību 13,7 ha, t.sk. 5,8 ha meža zeme un 1925.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 114,1 m², daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā par 70 000 EUR.</p>	
<p>3) Īpašumu Cēsu novada Skujenes pagastā, „Ezeri” (kad.nr. 4278 008 0076). Zemes gabals ar platību 11,6 ha, t.sk. 3,6 ha meža zeme un 1930.gadā celta, koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar platību 118,0 m², daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir viena palīgēka. Īpašums pārdots 2024.gada aprīlī par 37 500 EUR.</p>	

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Aprēķiniem izmantota pamatēkas kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3		
	"Vaisuļi", Līgatnes pagasts, Cēsu novads	"Žubītes", Mores pagasts, Cēsu novads	"Vairogi", Līgatnes pagasts, Cēsu novads	"Ezeri", Skujenes pagasts, Cēsu novads		
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	53 465	70 000	37 500		
Darījuma laiks		Pārdots 05.2022.	Pārdots 06.2023.	Pārdots 04.2024.		
Zemes platība, m2	253800	89000	137000	116000		
Zemes platība ha	25,38	8,9	13,7	11,6		
Ēkas kopējā platība	248,3	168,0	114,1	118,0		
Dzīvojamās mājas iekštelpu platība, bez pagraba platības, m2	248,3	168,0	114,1	118,0		
Dzīvojamās mājas ārtelpu platība, m2	0,0	0,0	0,0	0,0		
Dzīvojamās mājas pagraba stāva platība, m2	0,0	0,0	0,0	0,0		
Pagrabstāva īpatsvars%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%		
Mājas tehniskais stāvoklis	slikts	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs		
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	318	613	318		
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāki	5%
	EUR 318		EUR 613		EUR 334	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 318		EUR 613		EUR 334	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 318		EUR 613		EUR 334	

4. Īpašuma novietojums	sliktāks	5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%
	EUR 334		EUR 613		EUR 367	
5. Mājas platība	mazāka	-16%	mazāka	-27%	mazāka	-26%
	EUR 280		EUR 449		EUR 271	
6. Zemes platība	mazāka	15%	mazāka	10%	mazāka	10%
	EUR 323		EUR 494		EUR 299	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums (mūra vai koka konstrukcijas)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 323		EUR 494		EUR 299	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	labāks	-15%	labāks	-10%	labāks	-7%
	EUR 274		EUR 444		EUR 278	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 274		EUR 444		EUR 278	
10. Palīgēkas (ir/nav) un to izmantošanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 274		EUR 444		EUR 278	
11. Mājas uzlabojumi:						
- apdares kvalitāte	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- arhitektoniskais veidols	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- citi ietekmējoši faktori - piekļūšanas iespējas, ceļa kvalitāte, juridiskais statuss	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkures veids	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%		0%		0%
	EUR 274		EUR 444		EUR 278	
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)	-14%		-28%		-13%	
Pārrēķinu korekcija	-EUR 44		-EUR 169		-EUR 40	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 46 062		EUR 50 700		EUR 32 762	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- pārbūves legalizēšanas dokumentācijas sakārtošanas aptuveni izdevumi EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 46 062		EUR 50 700		EUR 32 762	
Koriģētā 1 m² cena	274		EUR 444		EUR 278	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4		0,3		0,3	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 326					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 81 012					

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 81 012.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Objekta novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamajiem ieguldījumiem pamatēkas remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 81 000**.

Pēc vērtētāju rīcībā esošā informācijas, līdzīgu zemes gabalu cenas ir aptuveni 3000 EUR/ha. Līdz ar to Objekta sastāvā esošās zemes vērtība ir EUR 76140, attiecīgi apbūves vērtība ir EUR 4860.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 23. martā ir **81 000 EUR**
(astoņdesmit viens tūkstošis eiro), tai skaitā:

zemes vērtība ir EUR 76 140, attiecīgi apbūves vērtība ir EUR 4 860.

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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. 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.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. 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.
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 vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)