

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Ludzas novada  
Zvirgzdenes pagasta Rudzeišos,  
“Līčudīķis”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 09. septembris

**SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"**

Rīgā,

2023. gada 19. septembrī

**Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Ludzas novada Zvirgzdenes pagasta Rudzeišos, "Līčudīķis", novērtēšanu**

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6898 003 0038	Zvirgzdenes pagasta ZG nod.:	192
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	6898 003 0038 001		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā
------------	--

**Zemes raksturojums:***Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0038*

Platība ha:	3,5	Formas:	Tuva trīsstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde (uz vērtēšanas brīdi atslēgta).		

*Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0101*

Platība ha:	1,1	Formas:	Nenoteikta.
Komunikācijas u.c.:	Zemes gabalu šķērso elektrolinija.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1939.	1	84,0	Daļēji apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- ceļa servitūtu teritorijas 0.0 ha un 0,1 km; - aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.1 ha.
-----------------------------------	---

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	09.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.09.2023.
Īpašumu apskatītāja:	Ilze Grīnliņa	Vērtētāja tel.nr.	29490122
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 09. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

**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 2023. gada 09. septembrī, ir  
**21 800 EUR** (divdesmit viens tūkstis astoņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, 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  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>12</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	12
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>13</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	13
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	13
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	14
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	14
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	17
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>18</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>19</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>20</b>

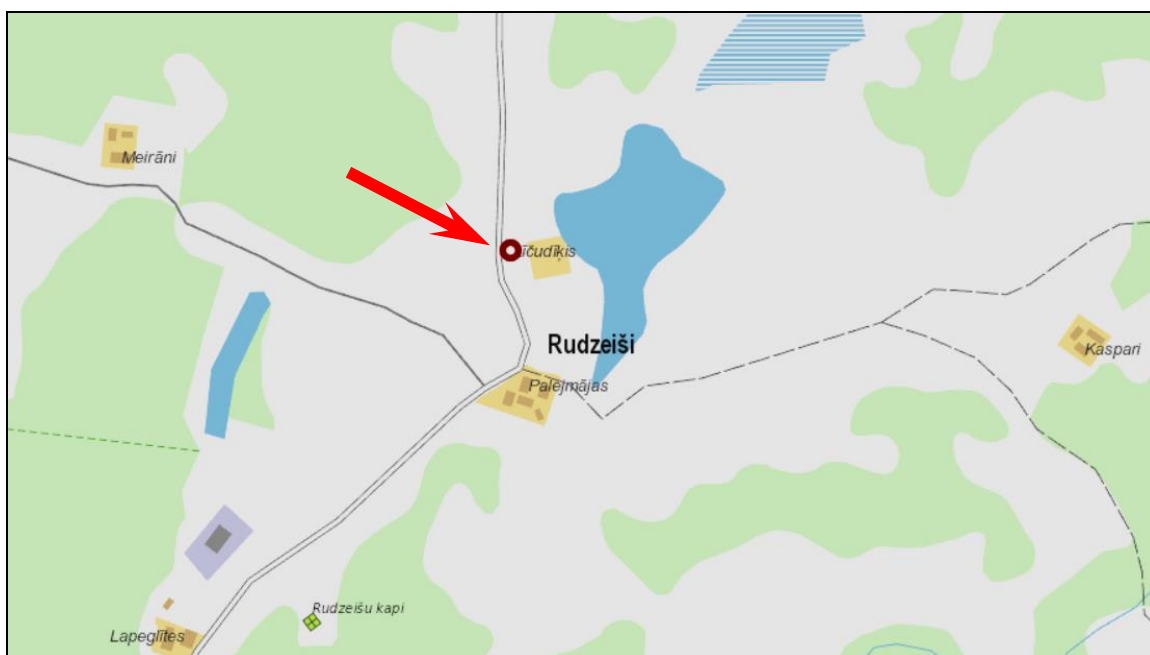
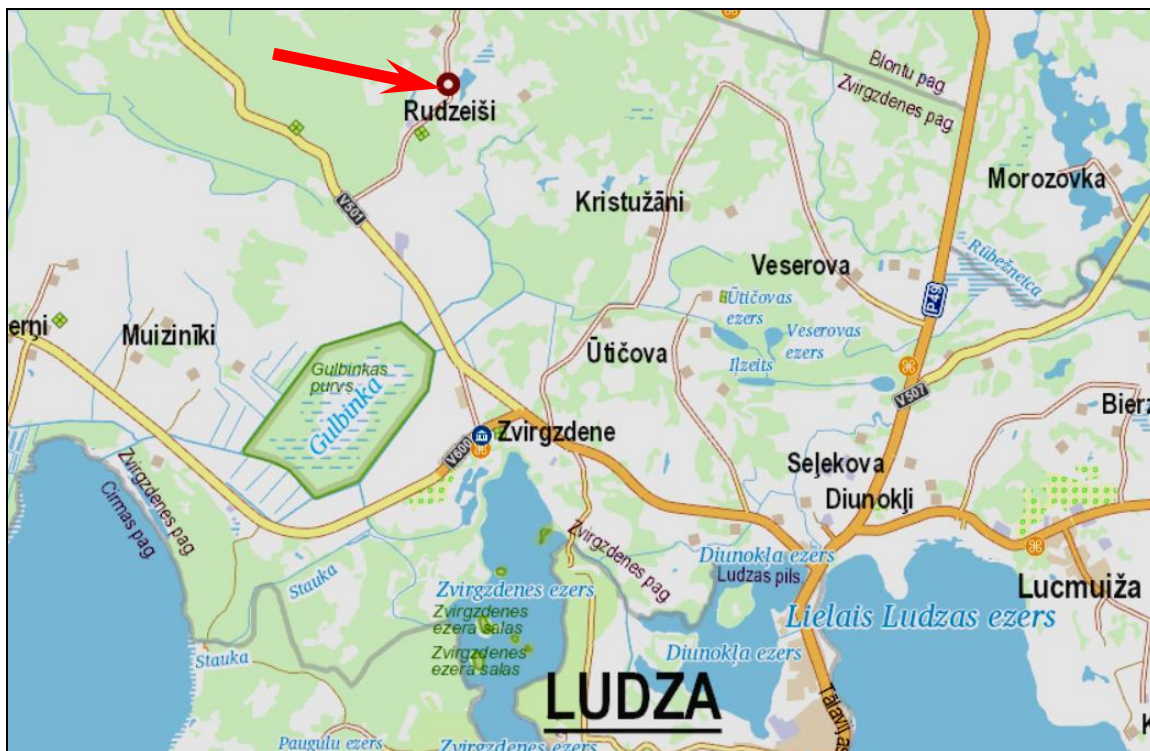
### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāns	- 2 lapas;
3. pielikums	Izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas	- 4 lapas;
4. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 6 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.



## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Ludzas novada Zvirgzdenes pagastā, ēku grupā Rudzeiši, aptuveni 1,3 km attālumā no asfaltēta autoceļa V501 Ludza - Stiglova - Kārsava. Attālums līdz pagasta centram Zvirgzdenei aptuveni 3,3 km, līdz novada centram Ludzai aptuveni 9 km. Īpašums robežojas ar lauksaimniecības/mežsaimniecības zemēm, ūdensobjektiem, grants seguma piebraucamo ceļu.

### 1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst divi zemes gabali:

EKSPLIKĀCIJA															
Zemes gabalu Nr.	Kopplatība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDI													
		Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	TĀI SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t.sk. zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	No. lauks. izmont. zemēm nosus.
			Arozme	Augļu dārzi	Plāvas	Contbos									
1	3,5	2,1	1,6	0,1	-	0,4	-	0,1	0,7	0,5	-	0,1	-	-	-
2	1,1	0,9	0,2	-	-	0,7	-	-	0,2	-	-	-	-	-	-
K	4,6	3,0	1,8	0,1	-	1,1	-	0,1	0,9	0,5	-	0,1	-	-	-

Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0038

platība:	3,5 ha;
forma:	tuva trīsstūrim;
reljefs:	ar vieglu nogāzi A virzienā;
apaugums:	nekopts zālājs, augļu koki, nekoptas plāvas krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums, uzlabojumi:	teritorija ap ēku daļēji nožogota ar stieplu pinuma žogu metāla stabos, teritorija netiek kopta.

Zemes gabals robežojas ar lauksaimniecības/mežsaimniecības zemēm, ūdensobjektiem, grants seguma piebraucamo ceļu.

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

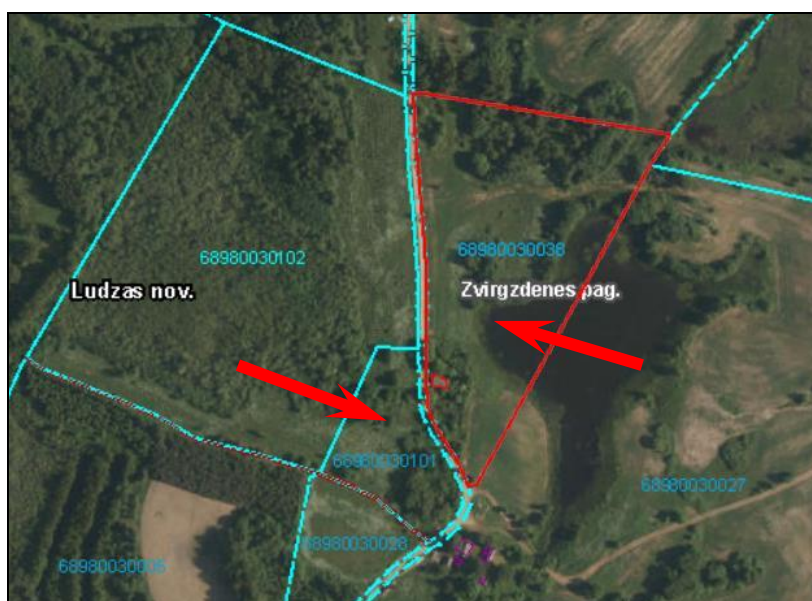
- elektroapgāde.

Apbūve izvietota mazākā zemes gabala DR daļā, pie piebraucamā ceļa.

Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0101

platība:	1,1 ha;
forma:	neregulāra;
reljefs:	ar vieglu nogāzi A virzienā;
apaugums:	nekoptas plāvas krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums, uzlabojumi:	-.

Zemes gabals robežojas ar lauksaimniecības/mežsaimniecības zemēm, grants seguma piebraucamo ceļu.



Zemes gabalus vienu no otra atdala grants seguma piebraucamais ceļš.



#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Uz zemes gabala esošo un vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošo vērtējamo apbūvi veido vienstāva dzīvojamā māja.

Vērtētāju rīcībā ir būves tehniskās inventarizācijas lieta, kas pievienota šīs atskaites pielikumā. Šeit minētie pamatēkas tehniski ekonomiskie rādītāji tika izmantoti turpmākajā vērtēšanas gaitā. Tālāk seko vērtējamās ēkas apraksts.

##### *Dzīvojamā māja nr. 001*

Apbūves laukums:	96,2 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>84,0 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	267,0 m <sup>3</sup>
Pamati:	betons/dzelzbetons;
Ārsienas:	kokmateriāli;
Pārsegumi:	kokmateriāli;
Jumts:	koka konstrukcija ar azbestcements lokšņu segumu;
Ailes	koka durvis, koka sapārotie logu rāmji ar stiklojumu;
Inženiertīkli:	elektroapgāde;
Apkure:	vietējā, ar cieto kurināmo, plīts.

Ēkas ekspluatācija uzsākta 1939. gadā. Saskaņā ar VZD datiem, ēkā izvietotas divas istabas, gaitenis, virtuve, palīgtelpa, priekštelpa, mazgāšanās telpa, pirts. Telpu griestu augstums pirmajā stāvā 2,3 – 2,68 m.

Apskatot ēku dabā, būtiski nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti, Taču ēkas iekštelpas ir sliktā stāvoklī, vietām izpuvusi grīda, vietām redzami mitruma radīti bojājumi un izzāģēti grīdas dēļi, izlauzti ārsienas apdares dēļi. Kopumā celtnē ir daļēji apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī, ēka netiek apdzīvota un apsaimniekota.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 09. septembrī. Objektu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtēšanas vērtētāja asistente Ilze Grīnliņa.

#### 1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI







Dzīvojamās mājas ārskati







Dzīvojamās mājas iekšskati





Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0038







Zemes gabals ar kad.apz. 6898 003 0101



Skati uz piebraucamo ceļu



## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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.

Saskaņā ar pasūtījumu, pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvojamo māju novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

*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 lauku viensēta un lauksaimniecība.*

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

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Vienlaikus ar ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, bija vērojams pieprasījuma kritums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Pēdējā laikā piedāvājums pārsniedz pieprasījumu, neskatoties uz salīdzinoši zemajām pārdevēju nosauktajām īpašumu cenām. Tas izskaidrojams ar apstākli, ka bankas ir ierobežojušas līdžīgu īpašumu iegādes kreditēšanu. Nedaudz lielāka aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes joprojām ir samērā likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc lauksaimniecības zemes ir saglabājies samērā stabils. Cenu līmenis tuvāko novadu pagastos ir aptuveni 3 500 līdz 5 000 EUR/ha robežās. Straujš cenu kritums līdžīgiem īpašumiem nav vērojams, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu.

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

Pozitīvie:

- atrašanās vieta izteiktā lauku apvidū;
- īpašuma sastāvā ir ūdenstilpnes daļa.

Negatīvie:

- zemes masīva sadrumstalotība divos nogabalos;
- palīgēku trūkums;
- zeme netiek apsaimniekota;
- māja netiek apdzīvota;
- dzīvojamās mājas iekštelpu apdare sliktā stāvoklī.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas 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**

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. 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 gabala 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 ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 09. septembrī, ir  
**21 800 EUR** (divdesmit viens tūkstotis astoņi simti eiro).

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

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
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. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica vērtētāja asistente Ilze Grīnliņa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns