

Nekustamā īpašuma – apbūves  
**Alūksnes novada Ilzenes pagastā,  
“Muižas brūzis”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs POSSESSOR”

Novērtējuma datums: 2023. gada 2. oktobris

## SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs POSSESSOR”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves

Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas brūzis”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma - apbūves Alūksnes novada Ilzenes pagastā, “Muižas brūzis” (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	3652 503 0003	Ilzenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums	100000731336
Noliktavas kadastra apzīmējums:	3652 003 0058 002		
Stalļa kadastra apzīmējums:	3652 003 0058 003		
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	3652 003 0058 004		
Piezīmes:	- Būves saistītas ar zemes gabalu “Muižas brūzis”, Ilzenes pagastā, Alūksnes novadā, ar kad.nr. 3652 003 0058, zemes gabala īpašnieks ir pašvaldība; - Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto informāciju (pielikumā), būvju konstruktīvo elementu nolietojums ir no 31 līdz 100%.		

### Īpašnieki:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs POSSESSOR” personā.
------------	---

### Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Noliktava 002	1910.	1	42,1	Slikts.
Stallis 003	1910.	1	285,0	Slikts.
Dzīvojamā māja 004	1890.	2	402,1	Slikts.

### Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Nav zināmi.
-------------

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	02.10.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 2. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

### Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota izmaksu pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

### Slēdziens:

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

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 2. oktobrī varētu būt  
**900 EUR** (deviņi simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	7
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ĒĶU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU .....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
3.6. SECINĀJUMS .....	12
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>15</b>

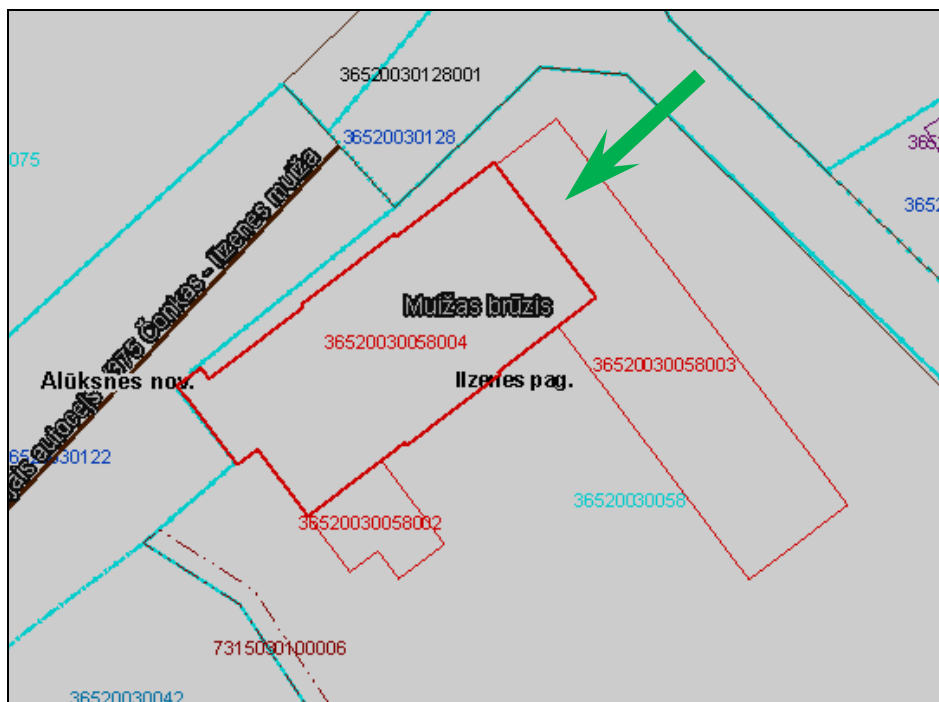
### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 3 lapas;
3. pielikums	Ēķu kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 20 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS





## 1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Alūksnes novada Ilzenes pagasta Ilzenē, Ilzenes muižas pils teritorijā. Tuvākajā apkārtnē atrodas muižas pils apbūve un atsevišķas dzīvojamās ēkas ar palīgēkām, aptuveni 25 km attālumā ir Alūksnes pilsēta. Tuvākā pilsēta ir Ape, apmēram 20 km attāluma no īpašuma.

Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir mazs, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē blīvi apzaļumota.

Sabiedriskie infrastruktūras objekti atrodas salīdzinoši tālu, Apes un Alūksnes pilsētās. Piekļūšana tieši pie īpašuma iespējama pa asfaltētu ceļu apmierinošā tehniskā stāvoklī, pa to ir zemas intensitātes transporta kustība. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā vāji apmierinoša.



### Teritorijas funkcionālais zonējums:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Valsts aizsargājami kultūras pieminekļi mērogā

### 1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir Valsts zemes dienesta dati, kas pievienoti šai atskaitei. Šeit minētie ceļņu fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

*Noliktava 002.*

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	42,1 (saskaņā ar kadastra datiem)	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Komunikācijas atslēgtas.		

*Stallis 003.*

<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	285,0 (saskaņā ar kadastra datiem)	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmeņu mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Komunikācijas atslēgtas.		

Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	402,1 (saskaņā ar kadastra datiem)	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	laukakmeņu mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi, koka sijas	slikts
Jumts:	māla kārņiņi	slikts
Inženiertīkli, aprīkojums		
Komunikācijas atslēgtas.		

Vizuāli apskatot apbūvi, tika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi – daļēji iebrukuši jumti, daļēji sagruvušas sienas, demontētas durvju un logu ailes, tādēļ var secināt, ka apbūve kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

#### 1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI







## **2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS**

---

### **2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE**

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota izmaksu pieeja. 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 līdzīgu celtnu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai izmaksu pieeja.

### **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 īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids pēc apbūves rekonstrukcijas ir dzīvojamā ēka ar palīgēkām.*

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tika izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma 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 līdzīgiem objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Alūksnes novadā. Tika secināts, ka līdzīgi īpašumi tiek pārdoti ļoti reti, visbiežāk – kā būvmateriālu vai būvgružu ieguves avots.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, 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. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. 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.

Pētījumu rezultāti parāda, ka dzīvojamo un lauku ražošanas ēku tirgus situācija Latvijas teritorijā ir diezgan atšķirīga. Darījumi ar līdzīgiem objektiem visbiežāk notiek robežās no 500 EUR līdz 5 000 EUR, atkarībā no būvju novietojuma, tehniskā stāvokļa, pieejamajām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

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

##### Pozitīvie:

- atrašanās vieta Ilzenes pagasta Ilzenē;
- asfaltēts piebraucamais ceļš apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- pieejams sabiedriskais transports.

##### Negatīvie:

- īpašuma sastāvā neietilpst zeme;
- īpašums atrodas valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu teritorijā;
- apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī, nepieciešami būtiski ieguldījumi remontam;
- īpašums atrodas tālu no sabiedriskās infrastruktūras.

#### **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. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka pamatēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību.

### 3.4. ĒKU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ievērojot apbūves tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka Objekta labākais izmantošanas veids ir rekonstruēt esošo apbūvi.

Ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tika noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 5. pielikumu. Saskaņā ar to, ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēku konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jumts	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jumts; 2) viens vai divi virszemes stāvi	19	31	20	15	15

Ēku konstruktīvo elementu normatīvais kalpošanas ilgums tika noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 3. pielikumu. Saskaņā ar to, ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

#### Ēku konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvais kalpošanas ilgums

Konstrukcijas veida kods	Konstruktīvo elementu konstrukciju veidi un normatīvā kalpošanas ilguma grupas	Normatīvais kalpošanas ilgums gados
1.	<b>Pamati</b> (ēkas daļa, kuras uzdevums ir uzņemt un sadalīt celtnes slodzi un pārnest to uz pamatni vai grunti)	
	<i>Otrā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
	1201 Dzelzsbetons (stabveida)	
2.	<b>Ārsienas (karkasi)</b> - ēkas vertikālais ārējais konstruktīvais norobežojums	
	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	100
	2908 Silikātķieģeļi	
3.	<b>Pārsegums</b> (horizontālās nesošās un norobežojošās konstrukcijas, kas sadala ēku stāvos, uzņem un pārnes pastāvīgo un mainīgo slodzi uz nesošajām sienām vai kolonnām (karkasiem))	
	<i>Trešā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	70
	3301 Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	
4.	<b>Jumts</b> (nesošā konstrukcija)	
	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
	4401 Koka konstrukcijas	
5.	<b>Jumts</b> (segums)	
	<i>Ceturtnā normatīvā kalpošanas ilguma grupa:</i>	50
	5401 Azbestcimenta loksnes	

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumiem Nr. 48 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi”, kā arī ņemot vērā ēku tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Apbūves atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas ap 700 EUR/m<sup>2</sup>, (attiecināts uz dzīvojamās mājas platību, ņemot vērā palīgēku esamību), līdz ar to ēku kopējā atjaunošanas vērtība ir ~ 280 000 EUR. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā.

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	53 479	98.5%	802
Sienas/apdare	31	87 256	98.6%	1 222
Pārsegumi	20	56 294	100.0%	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	15	42 221	100.0%	0
Jumts (segums)	15	42 221	100.0%	0
<b>Kopā:</b>	<b>100%</b>	<b>281 470</b>	<b>-</b>	<b>2 024</b>

Ņemot vērā faktu, ka ēkas ilgstoši netiek ekspluatētas, kā arī tika konstatēti būtiski konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus kā funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Pašreizējā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Apbūves tirgus vērtība, EUR
Dzīvojamā māja, stallis, noliktava	2 024	35%	20%	911

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai izmaksu pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu ēku nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. 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 izmaksu pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 900**.

### 3.6. SECINĀJUMS

Tātad ar izmaksu pieeju noteiktā apbūves ar kad.nr. 3652 503 0003 tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 900**.

## **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma - apbūves novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 2. oktobrī varētu būt  
**900 EUR** (deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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. 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 vērtējamā īpašuma un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksā 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**