

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves
**Ventspils novada Ugāles pagasta Ugālē,
“Slimnīca”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ventspils novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 25. aprīlis

Ventspils novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Ventspils novada Ugāles pagasta Ugālē, “Slimnīca”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	9870 013 0025	Ugāles pagasta ZG nodalījums:	100000471896
Slimnīcas kadastra apz.:	9870 013 0025 001	Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	9870 013 0025 002
Katlu mājas kadastra apz.:	9870 013 0025 003	Saimniecības ēkas kadastra apz.:	9870 013 0025 010
Hlorētavas kadastra apz.:	9870 013 0025 009	Zemes gabala kadastra apz.:	9870 013 0023
Piezīmes:	<i>Saskaņā ar zemesgrāmatas izdrukā, Objekts sastāv no zemesgabala un četrām būvēm ar šādiem kadastra apzīmējumiem: 9870 013 0025 001; 9870 013 0025 002; 9870 013 0025 003; 9870 013 0025 009.</i> <i>Tomēr, veicot Objekta apskati dabā, tika konstatēts, ka teritorijā atrodas četras būves ar šādiem kadastra apzīmējumiem: 9870 013 0025 001; 9870 013 0025 002; 9870 013 0025 003; 9870 013 0025 009; 9870 013 0025 010.</i> <i>Saskaņā ar pārvaldnieka sniegto informāciju, būve ar kadastra apzīmējumu 9870 013 0025 010 nav uzskatāma par Objekta sastāvdaļu, jo tā esot uzcelta bez atbilstošas būvniecības dokumentācijas un kvalificējama kā nelikumīga būvniecība. Minētajai būvei nav noteikta kopējā platība, apskates laikā iekļuve tajā netika nodrošināta, tādējādi tās tehniskais un funkcionālais stāvoklis netika izvērtēts.</i>		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	8 965	Forma:	Neregulārs daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, vietējais ūdensvads, vietējais kanalizācijas tīkls, iespējama vietējā siltumapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Slimnīca 001</i>	<i>1976.</i>	<i>2 ar pagrabstāvu</i>	<i>1 093. 0</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Dzīvojamā māja 002</i>	<i>1950.</i>	<i>2</i>	<i>344.1</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Katlu māja 003</i>	<i>1976.</i>	<i>1</i>	<i>128.8</i>	<i>Daļēji apmierinošs.</i>
<i>Hlorētava 009</i>	<i>1973.</i>	<i>1</i>	<i>5.6</i>	<i>Neapmierinošs.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

- *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0004 ha;*
- *aizsargājama koka (dižkoka) teritorija 0.0795 ha;*
- *ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0075 ha.*

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.04.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
--------------------------------	-------------	---------------------------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 25. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts tirgus vērtības noteikšanai nekustamā īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

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 Objekta – zemes gabala un apbūves Ventspils novada Ugāles pagasta Ugālē, “Slimnīca”:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 25. aprīlī ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	8
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	11
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	16
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	16
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	17
3.1. TIRGUS ANALĪZE	17
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	18
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	18
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	19
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	19
3.6. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	22
4. SLĒDZIENS	23
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	24
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	25

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas izdruka	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 18 lapas;
3. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas - Slimnīca	- 11 lapas;
4. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas - Dzīvojamā māja	- 9 lapas;
5. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas - Katlu māja	- 7 lapas;
6. pielikums	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas - Hlorētava	- 6 lapas;
7. pielikums	Zemes robežu, apgrūtinājuma, situācijas plānu kopijas	- 6 lapas;
8. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

Īpašums atrodas Ventspils novada Ugāles pagasta centrā. Tā novietojums novada mērogā ir uzskatāms par pilsētvides teritoriju ar daļēji attīstītu infrastruktūru, kur tuvākajā apkārtnē izvietotas gan dzīvojamās ēkas, gan tirdzniecības un sabiedriskās nozīmes celtnes. Tuvākā apkārtnē ir blīvi apzaļumota.

Tāpat vērtējamā īpašuma tuvumā, aptuveni 30 metru attālumā, atrodas sabiedriskā transporta pietura, kā arī visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti - izglītības iestādes, tirdzniecības punkti un pašvaldības iestādes izvietotas apmēram 2 km rādiusā. Attālums līdz Ventspils pilsētai aptuveni 30 km, attālums līdz Kuldīgas pilsētas centram apmēram 33 km.

Nemot vērā gan infrastruktūras attīstības līmeni, gan piekļuves iespējas un teritorijas raksturu, Objekta atrašanās vieta kopumā ir vērtējama kā daļēji laba.

platība:	8 965 m ²
forma:	neregulārs daudzstūris;
reljefs:	samērā līdzens;
labiekārtojums:	asfaltēti ceļi.

Uz zemes gabalā esošajai apbūvei ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

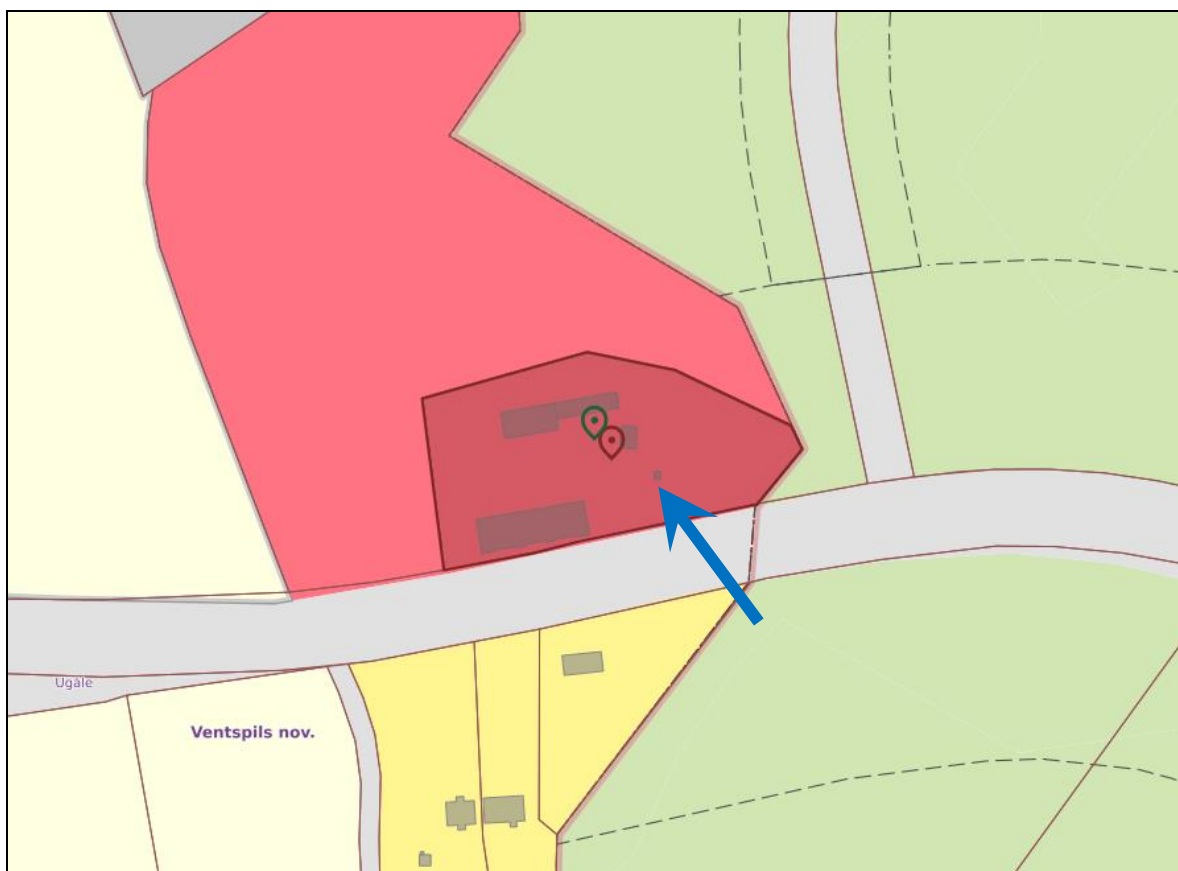
- elektroapgāde;
- vietējais ūdenssvads;
- vietējā kanalizācija;
- vietējā centrālā apkure no katlu mājas.

Saskaņā ar ģeodēzijas pārvaldnieka sniegto informāciju, katlu mājā izvietotās centrālās apkures iekārtas ir tehniski noliegtas un faktiski nelielapstādītas, kā rezultātā centrālā apkure Objektā netiek nodrošināta.



Avots: kadastrs.lv

1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



Saskaņā ar Ventspils novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Publiskā apbūves teritorijā (JC3)*.

4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P).

4.4.1.1. Pamatinformācija.

244. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu komerciālu vai nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietošanu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi.

245. Biroju ēku apbūve (12001).

246. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

247. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

248. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

249. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

250. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

251. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

252. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

253. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

254. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

255. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

256. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi.

257. Rindu māju apbūve (11005).

258. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst slimnīca, dzīvojamā māja, katlu māja, hlorētāva un saimniecības ēka. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas un ēku tehniskās inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēku raksturojums ir sniegts sekojošās tabulās.

Slimnīca 001

Uzbūvēšanas gads:	1976.
Stāvu skaits:	2 ar pagrabstāvu
Apbūves laukums:	612.9 m ²
Kopējā platība:	1 093.0 m²
Būvtilpums:	4 762.0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona.
Jumta konstrukcija:	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta loksnes (krāsotas).
Apdare un ailes:	Veicot Objekta apskati, tika konstatēts, ka ēkas logu konstrukcijas ir dažādas – daļā telpu saglabājušies koka logi, kas atbilst “padomju laika” būvniecības standartiem, citviet uzstādīti PVC logi, savukārt atsevišķos logos stiklojums ir bojāts vai pilnībā izsists, tie aizsegti ar OSB plāksnēm. Ieejas durvis – koka, ar nolietojuma pazīmēm. Iekšējā apdare telpās ir dažāda: grīdas segumam izmantotas flīzes, linolejs, koka dēļi, betons; sienām – krāsojums, tapetes un flīzējums; savukārt griestu apdare sastāv gan no iekārtajām konstrukcijām ar iebūvētiem apgaismes elementiem, gan no vienkārša krāsojuma. Apdares kopējais tehniskais stāvoklis telpās vērtējams kā apmierinošs vai daļēji apmierinošs, konstatētas vietējas nolietojuma pazīmes un mitruma pēdas. Pārmērīgs mitruma līmenis vērojams vairākās telpās, kas, saskaņā ar pārvaldnieka sniegto informāciju, saistāms ar faktu, ka īpašums ilgstoši netiek izmantots un nav nodrošināta atbilstoša ventilācija un ekspluatācija.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, vietējā ūdensapgāde un vietējā kanalizācijas sistēma. Saskaņā ar īpašuma pārvaldnieka sniegto informāciju, katlu mājā izvietotās centrālās apkures iekārtas ir tehniski nolietotas un faktiski nelietojamas, kā rezultātā centrālā apkure Objektā netiek nodrošināta.

Ēkas īss apraksts.

Ēkā izvietotas veselības aprūpes iestādei raksturīgas telpas: kabineti, procedūru telpas, laboratorijas, pacientu palātas un palīgtelpas. Iekšējais telpu plānojums atbilst “padomju laikā” būvētām slimnīcām raksturīgajam standartam, pielāgotas veselības aprūpes vajadzībām un medicīnisko pakalpojumu nodrošināšanai.

Pamatojoties uz publiski pieejamo informāciju, kā arī Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta veikto izvērtējumu, ēka atzīta par atbilstošu patvertnes funkcijai. To apliecina arī uz ēkas fasādes izvietotā zīme “Patvertne”.

Ēkas faktiskais telpu plānojums saskan ar kadastrālajā uzmērījumā un inventarizācijas lietā norādīto, pārbūves nav konstatētas.

Veicot vizuālo apskati, tika konstatētas vietējas plaisas sienās, bojājumi starpstāvu pārsegumos, pazīmes par jumta seguma bojājumiem, kā arī atsevišķi ēkas pamatu bojājumi.

Līdz ar to, ēkas galveno konstruktīvo elementu stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, norādot uz nepieciešamību tuvākajā nākotnē veikt detalizētāku tehnisko izpēti un uzturēšanas pasākumus.

Dzīvojamā māja 002

Uzbūvēšanas gads:	1950.
Stāvu skaits:	2
Apbūves laukums:	227.7 m ²
Kopējā platība:	344.1 m²
Būvtilpums:	1 337.0 m ³
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Silikātkieģeļi.
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona.
Jumta konstrukcija	Koka.
Jumts:	Azbestcimenta.
Plānojums:	Dzīvojamā ēka sastāv no četriem dzīvokļiem, kas izvietoti ēkas otrajā stāvā. Pirmajā stāvā atrodas atpūtas telpas, garāžas un palīgtelpas, kas funkcionāli nodrošina ēkas lietošanas daudzveidību un papildina dzīvojamo funkciju ar brīvā laika pavadīšanas iespējām.
Apdare un ailes:	Veicot Objekta apskati, tika konstatēts, ka ēkas logu konstrukcijas ir dažādas – daļā telpu saglabājušies koka logi, kas atbilst “padomju laika” būvniecības standartiem, citviet uzstādīti PVC logi. Ieejas durvis – koka, ar nolietojuma pazīmēm. Iekšējā apdare telpās ir dažāda: grīdas segumam izmantotas flīzes, linolejs, koka dēļi, betons; sienām – krāsojums, tapetes un flīzējums; savukārt griestu apdare - galvenokārt krāsojums. Veicot īpašuma apskati, tika konstatēts, ka dzīvokļu iekšējās apdares stāvoklis ir atšķirīgs: • Vienā no dzīvokļiem uzsākts iekšējās apdares remontdarbu process, taču darbi nav pabeigti; • Otrs dzīvoklis atrodas daļēji labā tehniskā stāvoklī, un saskaņā ar pārvaldnieka sniegto informāciju, tas nesen ticis atbrīvots no īrnieka; • Abi pārējie dzīvokļi ir apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar redzamām nolietojuma pazīmēm. Apdares kopējais tehniskais stāvoklis ēkā vērtējams kā apmierinošs, konstatētas vietējas nolietojuma pazīmes un mitruma pēdas.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, vietējā ūdensapgāde un vietējā kanalizācijas sistēma. Saskaņā ar īpašuma pārvaldnieka sniegto informāciju, katlu mājā izvietotās centrālās apkures inženierkomunikācijas ir tehniski nolietotas un faktiski nelietojamas, kā rezultātā centrālā apkure objektā netiek nodrošināta.

Ēkas īss apraksts.

Ēkas faktiskais telpu plānojums saskan ar kadastrālajā uzmērījumā un inventarizācijas lietā norādīto, pārbūves nav konstatētas.

Veicot vizuālo apskati, tika konstatētas vietējas plaisas sienās, bojājumi starpstāvu pārsegumos, pazīmes par jumta seguma bojājumiem, kā arī atsevišķi ēkas pamatu bojājumi.

Līdz ar to, ēkas galveno konstruktīvo elementu stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, norādot uz nepieciešamību tuvākajā nākotnē veikt detalizētāku tehnisko izpēti un uzturēšanas pasākumus.

Katlu māja 003

Uzbūvēšanas gads:	1976.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	166.7 m ²
Kopējā platība:	128.8 m²
Būvtilpums:	750.0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona.
Jumta konstrukcija	Koka.
Jumts:	Azbestcements.
Apraksts:	Veicot Objekta apskati, tika konstatēts, ka ēkas iekšējā apdare ir pielāgota tās izmantojumam – katlu mājas funkcijas nodrošināšanai. Apdare veidota racionāli, bez liekas dekoratīvās apdares, kas atbilst šāda tipa ēkām. Ēkā izvietotas trīs telpas: katlu telpa, ogļu noliktava, palīgtelpa. Lielāko daļu ēkas platības aizņem apkures sistēmas iekārtas. Saskaņā ar pārvaldnieka sniegto informāciju, apkures sistēma netiek ekspluatēta, un arī vizuālās apskates laikā konstatēts, ka tā ir tehniski novecojusi. Ierīces neatbilst mūsdienu ugunsdrošības un ekspluatācijas prasībām. Ņemot vērā minēto, ēkas tehniskais stāvoklis šobrīd vērtējams kā daļēji apmierinošs, tās izmantošana apsildes nodrošināšanai šobrīd nav iespējama bez kapitālremonta.
Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, vietējā ūdensapgāde un vietējā kanalizācijas sistēma.

Hlorētava 009

Uzbūvēšanas gads:	1973.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	8.2 m ²
Kopējā platība:	5.6 m²
Būvtilpums:	20.0 m ³
Pamati:	Dzelzsbetons, betona bloki.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves.
Jumts:	Azbestcements.
Apraksts:	Veicot Objekta apskati, tika konstatēts, ka ēka atbilst grausta vai vizuāli degradējošas būves pazīmēm. Ēkai ir acīmredzamas konstrukciju nolietojuma pazīmes un būtiski bojājumi. Pamatojoties uz apskates rezultātiem, ēka nav ekspluatējama.
Komunikācijas:	-

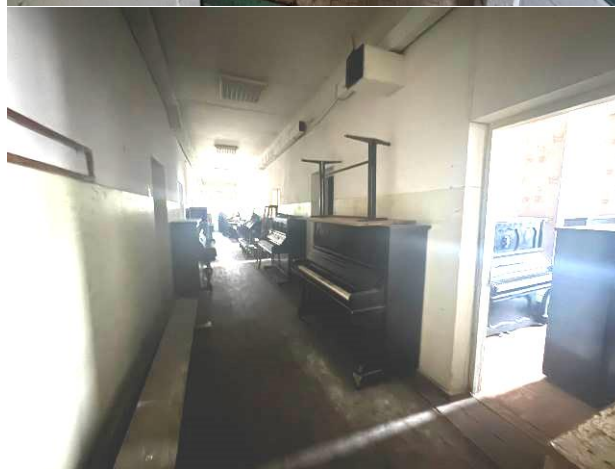
Veicot Objekta apskati, tika konstatēts, ka uz zemesgabala atrodas saimniecības ēka, kas nav reģistrēta zemesgrāmatas nodalījumā, kā arī Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas izdrukā ir tikai norāde par šādas būves esamību, bez detalizētas informācijas par tās parametriem.

Apskates laikā celtni tika konstatēta dabā, taču iekļuve iekšējās netika nodrošināta, līdz ar to tās iekšējais tehniskais stāvoklis nav izvērtējams. Pamatojoties uz vizuālās apskates rezultātiem, tā ir vienstāva saimniecības ēka ar dzelzsbetona un koka konstrukcijas sienām, kā arī jumta segumu no azbestcements loksnēm.

Saskaņā ar pārvaldnieka sniegto mutisko informāciju, minētā būve ir uzcelta bez būvprojekta. Tādējādi pastāv iespēja, ka būve ir uzbūvēta, pārkāpjot Civillikuma 968. panta un 969. panta prasības, kas nosaka, ka būve, kas uzcelta uz svešas zemes bez īpašnieka piekrišanas, ir nojauicama, un būvētājs atbild par zaudējumu atlīdzināšanu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, būves juridiskais statuss nav skaidri definēts, tā netiek atzīta kā vērtējamā īpašuma sastāvdaļa. Attiecīgi šī būve netiek iekļauta Objekta tirgus vērtības aprēķinā.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI











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.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai. 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.

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

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

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta Objekta vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

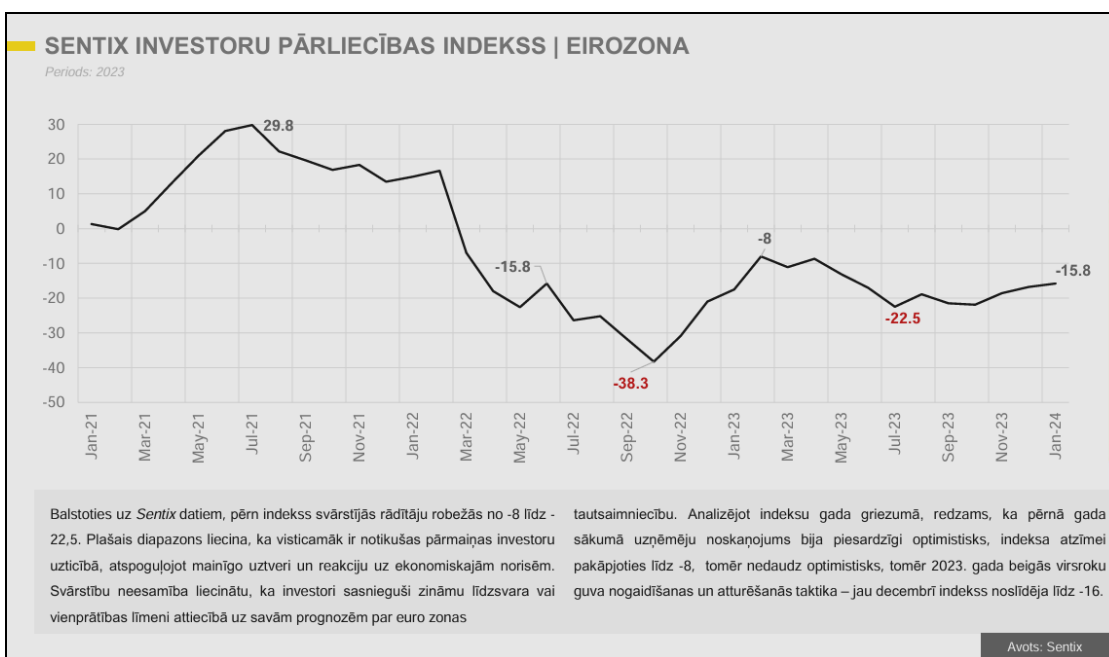
3.1. TIRGUS ANALĪZE

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 komerciālas nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Ventspils un apkārtnes novados.



Avots: PWC 2025. Global outlook Emerging trends in real estate.

Pēdējo desmitgažu laikā globālās ekonomiskās politikas nenoteiktības (EPN) līmenis ir būtiski svārstījies, īpaši pieaugot laikā, kad pasauli skārušas nopietnas krīzes – piemēram, 2008. gada globālā finanšu krīze, 2020. gada Covid-19 pandēmija, kā arī nozīmīgi politiskie notikumi, piemēram, ASV prezidenta vēlēšanas. Savukārt, 2024. gadā indeksā redzams vēl viens būtisks kāpums saistībā ar Donalda Trampa atgriešanos amatā, kas atspoguļo pieaugošu nenoteiktību pasaules politiskajā un ekonomiskajā vidē. Šie notikumi arī skāruši eirozonu un investora pārliecības indeksu.



ECB prognoze par inflācijas samazināšanos visa 2024. gada laikā piepildījās, un, reaģējot uz to, banka konsekventi īstenoja savu solījumu – samazināt procentu likmes. Gada beigās likme tika pazemināta līdz 2,5% un ir izteikts nodoms, ka 2025. un 2026. gadā procentu likmes turpinās samazināties, sasniedzot 1,9%.

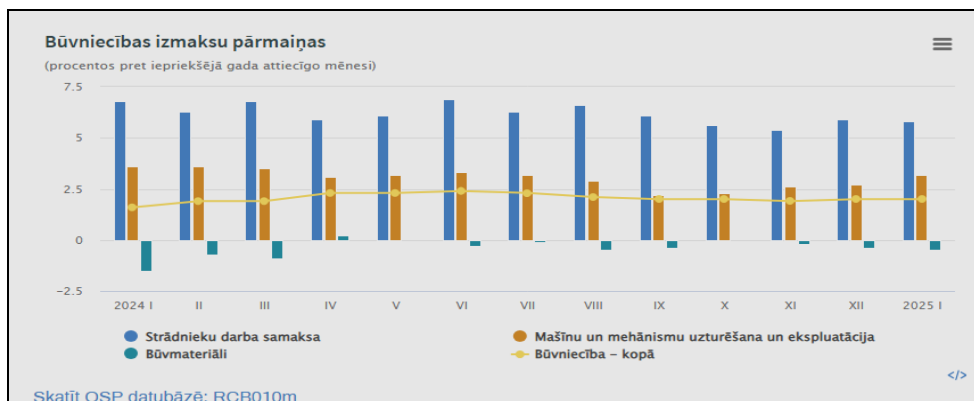
Vienlaikus ECB norāda, ka katrs turpmākais lēmums par likmju samazināšanu tiks vērtēts individuāli, ņemot vērā aktuālās inflācijas prognozes un to dinamiku.

Latvijas komercbankās tiek novērota pakāpeniska un stabila Euribor likmju lejupslīde, kas jau sāk pozitīvi ietekmēt vietējo nekustamo īpašumu tirgu.

Arī Latviju šāda globālā nenoteiktība var ietekmēt vairākos veidos. Pirmkārt, investori kļūst piesardzīgāki – gan vietējie, gan ārvalstu – un kavējas ar lielākiem ieguldījumiem, īpaši attīstības projektos. Tas var nozīmēt būvniecības tempu palēnināšanos un zemāku pieprasījumu pēc komerciālajiem objektiem.

Otrkārt, neskaidrība kredītpolitikas un procentu likmju kontekstā var samazināt aizņēmēju spēju iegādāties īpašumus, īpaši mājāsaimniecību sektorā, kur būtiska ir banku kreditēšana.

Būvniecības izmaksas turpina pieaugt, ko nosaka vairāku faktoru kombinācija – centrālo banku noteikto procentu likmju kāpums, likumdošanas izmaiņas, minimālās algas palielinājums, vispārējs dzīves dārdzības pieaugums, ģeopolitiskā nestabilitāte, kā arī atsevišķu resursu un materiālu trūkums. Šie apstākļi kopumā ietekmē gan būvniecības procesā iesaistīto izmaksu struktūru, gan projekta realizācijas riskus, kas savukārt atspoguļojas arī nekustamā īpašuma tirgus attīstības tendencēs un vērtēšanas pieņēmumos.



Komercplātību meklēšanas aktivitāte ir cieši saistīta ar vispārējo ekonomisko attīstību valstī, kā arī uzņēmēju noskaņojumu un investīciju plāniem. Veicot tirgus segmenta analīzi attiecībā uz apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošām, vidējas platības “padomju laika” un “pirmskara perioda” komerciālas nozīmes ēkām Ventpils novadā, tika konstatēts, ka šobrīd piedāvājumā nav konstatēti tieši salīdzināmi īpašumi.

Tuvākie līdzvērtīgie piedāvājumi identificēti Ventpils pilsētā, kur seši īpašumi ar platībām robežās no 500 m² līdz 5 000 m² tiek piedāvāti par cenu no 69 000 EUR līdz 220 000 EUR.

Laika posmā no 2023. gada jūnija līdz 2024. gada jūnijam, Ventpils novadā reģistrēti trīs darījumi ar komerciālas nozīmes ēkām ar zemesgabaliem kopējā platībā no 500 līdz 5 000 m². Darījumu summas bija robežās no 7 880 EUR līdz 20 500 EUR, kas atbilst 9 EUR/m² līdz 22 EUR/m².

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma novietojums Ugālē;
- liels zemes gabals;
- piebraucamais ceļš asfaltēts.

Negatīvie:

- ēkas daļēji apmierinošā/neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus;
- liela kopējā telpu platība;
- telpas ilglaicīgi netika apkurinātas;
- uz zemes gabala atrodas iespējami būve ar iespējamu neatbilstošu statusu;
- teritorija nav nožogota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (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 Objekta 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 ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par Objektu 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 Objekta tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Nemot vērā Objekta novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) 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.

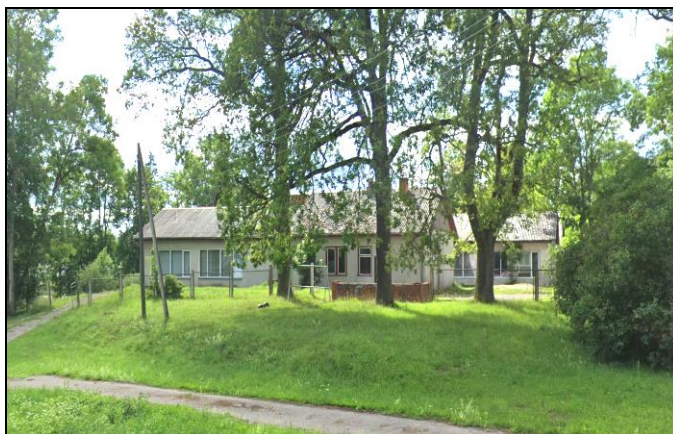
Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem visā Latvijas teritorijā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar komercēkām (atbilstoši iepriekš noteiktajam īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

Īpašums *Alejas, Ēvele, Ēveles pagastā, Valmieras novadā*, sastāv no vienkārša būvniecības ar kopējo platību 974,0 m² (uzcelts 1992. gadā), saimniecības ēkas ar platību 63,4 m² (uzcelta 1989. gadā) un zemes gabala ar kopējo platību 15 959 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļuve īpašumam ir nodrošināta no pašvaldības nozīmes ceļa. Īpašums pārdots izsolē 01.2025. par 12 150 EUR.



Īpašums Skolas iela 2, Drusti, Drustu pagasts, Smiltenes novads. Īpašuma sastāvā ietilpst vienkārša bērnu dārzs ar kopējo platību 1131.9 m² (uzcelts 1987. gadā) un zemes gabals ar kopējo platību 10 529 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Piekļuve pie īpašuma nodrošināta no pašvaldības nozīmes ceļa. Īpašums pārdots izsolē 03.2025. par 20 600 EUR.



Īpašums Skolas iela 6, Priežmale, Kastuļinas pagasts, Krāslavas novads, sastāv no trīsstāvu ar pagrabu skolas ar kopējo platību 1 633.3 m² (uzcelta 1985. gadā), malkas šķūņa ar platību 86.3 m² (uzcelts 2000. gadā) un zemes gabala ar kopējo platību 17 760 m². Apbūve kopumā daļēji labā tehniskā stāvoklī. Piekļuve īpašumam nodrošināta no valsts vietējā autoceļa. Īpašums pārdots izsolē 02.2025. gada 34 500 EUR.



Īpašums Talsu iela 112, Ventspils, sastāv no piecstāvu ar pagrabu administratīvās ēkas ar kopējo platību 5 520.2 m² (uzcelta 1982. gadā) un zemes gabala ar kopējo platību 5 984 m². Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Piekļuve īpašumam nodrošināta no valsts reģionālā autoceļa. Īpašums atrodas piedāvājumā par 69 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Slimnīca, Ugāle, Ugāles pag., Ventspils nov.	Alejas, Ēvele, Ēveles pag., Valmieras nov.	Skolas iela 2, Drusti, Drustu pag., Smiltenes nov.	Skolas iela 6, Priežmale, Kastuļinas pag., Krāslavas nov.	Talsu iela 112, Ventspils				
Salīdzināmā objekta pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR	----	12 150	20 600	34 500	69 000				
Darījuma laiks		01.2025.	03.2025.	02.2025.	piedāvājums				
Zemes platība, m²	8965	15959	10529	17760	5984				
Slimnīcas un dzīvojamās mājas kopējā platība (bez pagraba, palīgēkām), m²	1219,0	974,0	1131,9	1364,3	4546,8				
Palīgēku, pagrabu un garāžu kopējā platība, m²	352,5	63,4	0,0	355,3	973,4				
Lietošanas mērķis	Slimnīcas ēka, dzīvojamā māja ar palīgēkām	Bērnudārzs ar saimniecības ēku	Bērnudārzs	Skola ar saimniecības ēku	Administratīvā ēka				
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	daļēji labs	apmierinošs				
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	12,47	18,20	25,29	15,18				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 12,47		EUR 18,20		EUR 25,29		EUR 15,18	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		sliktāki	10%	sliktāki	10%	sliktāki	10%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 13,72		EUR 20,02		EUR 27,82		EUR 15,18	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
		EUR 13,72		EUR 20,02		EUR 27,82		EUR 14,42	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas		sliktāks	5%	labāks	-5%	sliktāks	15%	labāks	-5%
		EUR 14,41		EUR 19,02		EUR 31,99		EUR 13,70	
5. Vērtējamā platība		mazāka	-5%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	lielāka	15%
		EUR 13,69		EUR 19,02		EUR 31,99		EUR 15,75	
6. Zemes platība		lielāka	-5%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-5%	mazāka	2%
		EUR 13,00		EUR 19,02		EUR 30,39		EUR 16,07	
7. Ēku konstruktīvais risinājums, izmantošanas iespējas		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 13,00		EUR 19,02		EUR 30		EUR 16	
8. Ēku tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāks	-10%
		EUR 13,00		EUR 19,02		EUR 27,35		EUR 14,46	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
		EUR 13,00		EUR 19,02		EUR 27,35		EUR 13,74	
10. Palīgēkas		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
		EUR 13,65		EUR 19,97		EUR 28,72		EUR 14,42	
11. Ēku uzlabojumi:									
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi, apgaismojums u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	labāk	-5%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi			0%		-10%		-15%		-5%
		EUR 14		EUR 18		EUR 24		EUR 14	
Pārreķinu koeficients		9%		-1%		-3%		-10%	
Pārreķinu korekcija		EUR 1		EUR 0		-EUR 1		-EUR 1	

Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 13 298	EUR 20 343	EUR 33 303	EUR 62 298
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 13 298	EUR 20 343	EUR 33 303	EUR 62 298
Koriģētā 1 m² cena	EUR 13,65	EUR 17,97	EUR 24,41	EUR 13,70
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,3	0,3	0,3	0,1
Salīdzināmo telpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 18,18			
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 22 163			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 22 163.

3.6. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves platību un telpu plānojumu, mikroekonomisko stāvokli apdzīvotā vietā, pieprasījumu pēc telpu nomām un to pieejamību, arvien pieaugošos izdevumus saistībā ar telpu uzturēšanu un riskiem, citu pieejamo informāciju, vērtētājs uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ieņēmumu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Ventspils novada Ugāles pagastā Ugālē, “Slimnīca”, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2025. gada 25. aprīlī ir
22 000 EUR (divdesmit divi tūkstoši 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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot tos 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 Objekta 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 Objektu, 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 pārliecību 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 Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- 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)