

1/2 domājamās daļas
no nekustamā īpašuma – apbūves
**Ogres novada Birzgales pagastā,
„Lieldaugi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 16. septembris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 19. septembrī

Par Latvijas valstij SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā piederošās 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – apbūves Ogres novada Birzgales pagastā, „Lieldaugi”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši 1/2 domājamās daļas no nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	7444 011 0030	Birzgales pagasta ZG nodalījums:	247
Dzīvojamās ēkas kadastra apzīmējums:	7444 011 0030 001		
Pagrabs kadastra apzīmējums:	7444 011 0030 002		
Piezīmes:	Saskaņā ar ierakstu zemesgrāmatas nodalījumā, īpašuma tiesība nostiprināta uz 1/2 domājamo daļu no ēkām ar kad.apz. 7444 011 0030 001 un 7444 011 0030 002. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, vienošanās par kopīpašuma lietošanas kārtību nav noslēgta. Zemes nomas līgums vērtētājiem netika iesniegts.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001	1932.	1	153,8	Daļēji apmierinošs.
Pagrabs 002	1932.	-1	16,5	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates apstākļi:	Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja iekļūt Objekta iekštelpās.
--------------------	---

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību 2023. gada 16. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

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 Latvijas valstij SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā piederošās īpašuma 1/2 domājamās daļas:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 16. septembrī varētu būt
12 000 EUR (divpadsmit 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

SATURA RĀDĪTĀJS

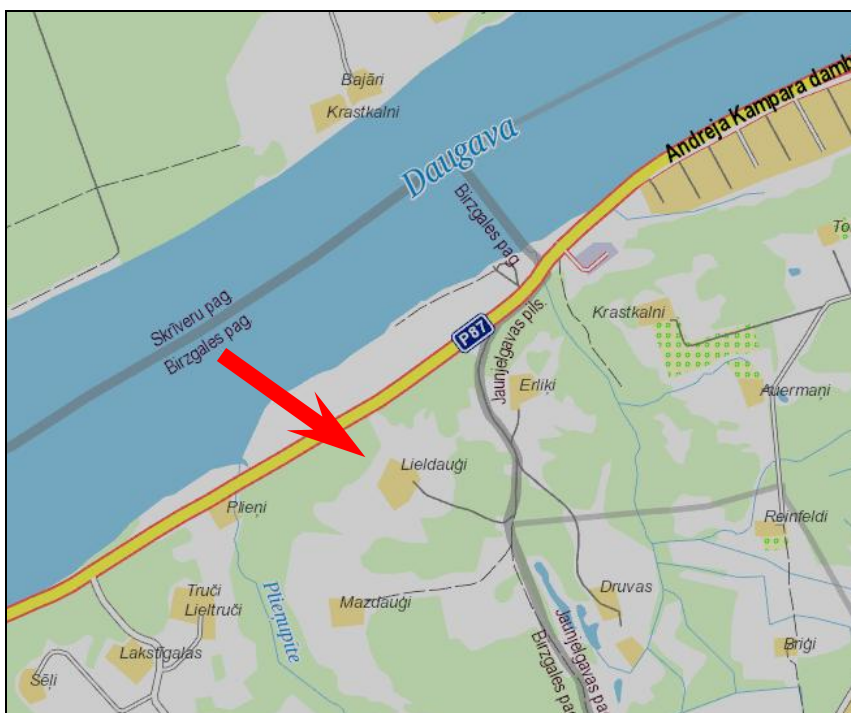
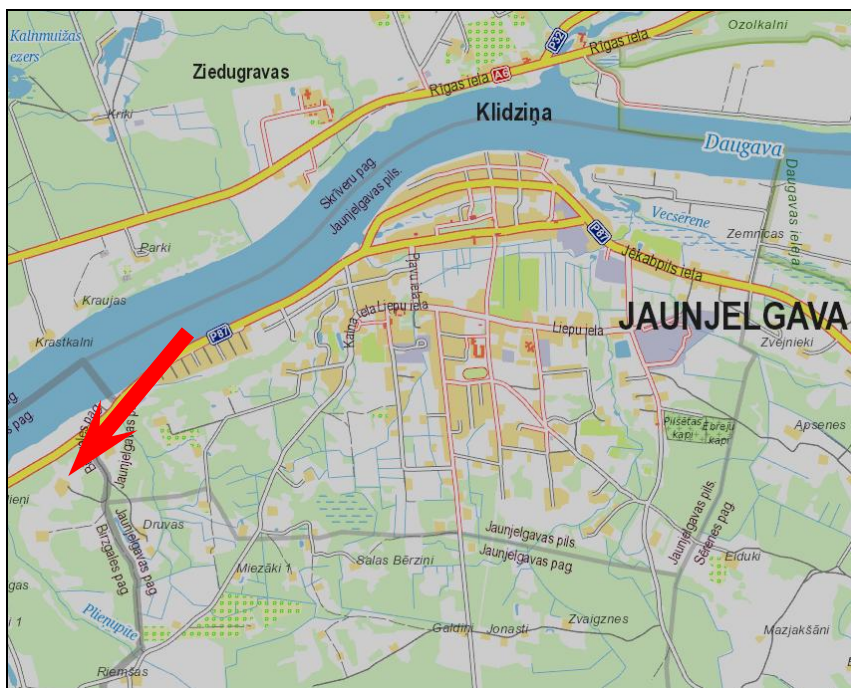
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBU.....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA.....	12
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 7 lapas;
3. pielikums	Tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 10 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



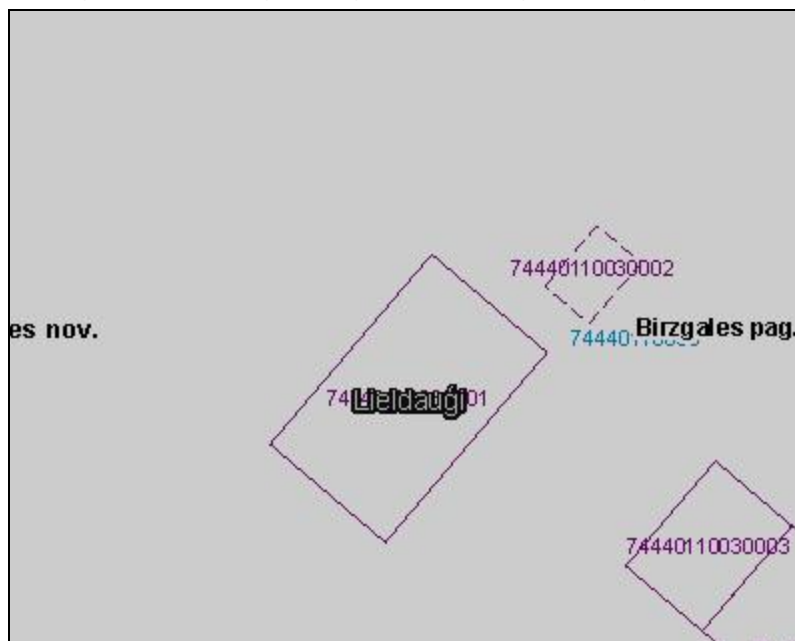
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Ogres novada Birzgales pagasta teritorijā, netālu no Birzgales un Jaunjelgavas pagastu robežas un Daugavas upes. Attālums līdz Jaunjelgavas centram ir ~ 3 km, līdz Aizkrauklei ~ 18 km, līdz Ogres pilsētas centram ir aptuveni 40 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido lauksaimniecības zemes un lauksaimniecības apbūve. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtņē esošā apbūve apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašuma tuvākā apkārtnē apzaļumota, vide ar līdzenu reljefu. Piekļūšana tieši pie īpašuma iespējama pa zemes ceļu apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Sabiedriskā infrastruktūra un tuvākā sabiedriskā transporta pietura ir salīdzinoši netālu, visi pārējie infrastruktūras objekti atrodas Jaunjelgavā, apmēram 3 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.





1.3. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Īpašuma sastāvā ietilpst 1-stāva dzīvojamā ēka (nr. 001) un pagrabs (nr. 002). Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas un inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Dzīvojamā ēka 001.

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	153,8	m ²
Stāvu skaits:	1	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmeņu mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	koka	daļēji apmierinošs
Ārējā apdare	koka dēļi, krāsojums	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka logi, koka durvis, dažviet PVC logi	daļēji apmierinošs
Jumts:	azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Apkure:	krāsns	
<i>Telpu apdare</i>		
<i>Vērtētājiem tika nodrošināta iespēja iekļūt ēkas iekštelpās. Telpas kopumā ir daļēji apmierinošā stāvoklī, atsevišķās telpās ir veikts neliels kosmētiskais remonts, tomēr apdarei dabīgs nolietojums. Dažviet iekšējā apdare pilnībā nolietojusies.</i>		

Dzīvojamā ēkā ir 5 istabas, 2 virtuves, tualete, veranda, 2 priekštelpas, palīgtelpas. Griestu augstums ir 2,4 – 2,5 m, vienai priekštelpai 1,9 m. Ēkai tika konstatēti ārējās un iekšējās apdares, jumta seguma un aiļu bojājumi, līdz ar to var secināt, ka tā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

1.4. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Dzīvojamā ēka 001



Pagrabs 002



Pagrabs 002

2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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 dzīvojamu 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 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 ir dzīvojamā māja.

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 daļas tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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 dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Ogres un Aizkraukles novadā.

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 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.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam 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.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu dzīvojamo māju bez zemes īpašumtiesībām Ogres un Aizkraukles novados un tuvākajā apkārtnē esošajos rajonos analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir mazs. Piedāvājumu cenas ir minamas robežās no ~ 20 000 EUR (mūra vai koka konstrukcijas mājas apmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī) līdz ~ 40 000 EUR (lielas platības mājas labā tehniskā stāvoklī, ar mēbelēm). Darījumu cenas sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī esošām dzīvojamām ēkām bez zemes īpašumtiesībām biežāk ir robežās no 15 000 EUR līdz 30 000 EUR. Darījumi ar īpašumiem ar zemes īpašumtiesībām ir par lielākām cenām, jeb no 35 000 EUR līdz 50 000 EUR. Dzīvojamo māju cenas atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgus situāciju, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas tuvu Jaunjelgavas pilsētai un Daugavas upei;
- optimālas platības ēka;
- mājā ir tualete;
- īpašumā ir pagrabs.

Negatīvie:

- dzīvojamai mājai nepieciešami ievērojami ieguldījumi remontdarbu veikšanai;
- Objekts ir domājamās daļas no īpašuma;
- zemes neietilpst īpašuma sastāvā;
- ēkā nav vannas istabas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varēja pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmēja īpašuma daļas tirgus vērtību.

Saskaņā ar vērtēšanas darba uzdevumu, vērtējamais Objekts šajā gadījumā ir 1/2 domājamā daļa no nekustamā īpašuma. Nosakot vērtējamā Objekta (apbūves daļas) tirgus vērtību, tiek ņemts vērā Latvijas Republikas Civillikuma 1069. un turpmāko pantu noteikums, kas paredz, ka kopīpašnieki, samērīgi ar katra daļu, saņem visus labumus, kādus kopējā lieta dod, un tādā pašā samērā arī nes zaudējumus, kādi tai ceļas. Attiecīgi šajā gadījumā var prezumēt, ka kopīpašuma domājamo daļu summa veido īpašuma kopējo tirgus vērtību. Ņemot vērā to, ka vērtējuma mērķis ir noteikt Objekta (apbūves daļas) tirgus vērtību, tiek pieņemts, ka tā tirgus vērtība ir skaitliskai domājamai daļai atbilstošā īpašuma daļa. Tādējādi noteiktā Objekta tirgus vērtība ir:

Objekts	Domājamo daļu lielums	Īpašuma tirgus vērtība, EUR	Objekta noteiktā vērtība, EUR
Apbūves domājamā daļa	1/2	23 989	11 994

Attiecīgi galīgā noteiktā Objekta tirgus vērtība (noapaļoti) ir **12 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Latvijas valstij SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” personā piederošās īpašuma 1/2 domājamās daļas novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 16. septembrī varētu būt
12 000 EUR (divpadsmit 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

(personiskais paraksts*)

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 īpašuma daļu un tās 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 daļas 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 novērtējamā īpašuma daļu, 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 daļu 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 daļas apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)