

Atskaite
par nekustamā īpašuma daļas - zemes gabala
**Ropažu novada Stopiņu pagasta Ulbrokā,
Institūta ielā 1A**



tirgus nomas maksas noteikšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Ropažu novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 9. jūlijs

Ropažu novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma daļas Ropažu novada Stopiņu pagasta Ulbrokā,
Institūta ielā 1A, tirgus nomas maksas noteikšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma daļas (turpmāk tekstā Objekts), tirgus nomas maksas noteikšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	8096 003 0433	Stopiņu pagasta ZG nodalījums:	10000092940
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	8096 003 1630		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Ieraksts ZG - Stopiņu pagasta pašvaldība
--------------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	visa zemes platība 2,3807 ha, iznomājamā daļa 25,0 m ²	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Vērtētājiem nav informācijas par komunikāciju pieslēgumiem vērtējamajai nekustamā īpašuma daļai.		

Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Apgrūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	29.02.2024	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0115	ha
2	29.02.2024	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0484	ha
3	29.02.2024	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0017	ha
4	29.02.2024	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0053	ha
5	29.02.2024	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0033	ha
6	29.02.2024	7312040900	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektronisko sakaru iekārtu ārējo skapi un konteineru	0.0004	ha
7	29.02.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0034	ha
8	29.02.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0267	ha
9	29.02.2024	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0053	ha
10	29.02.2024	7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0003	ha
11	29.02.2024	7312050300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu sadales iekārtu	0.0003	ha
12	29.02.2024	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0414	ha
13	29.02.2024	7313080300	aizsargājama koka (dižkoka) teritorija	0.0609	ha
14	29.02.2024	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.1995	ha

Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.07.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2024. gada 9. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Saskaņā ar darba uzdevumu, vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu tirgus nomas maksu elektrozlādes staciju infrastruktūras ierīkošanai un pakalpojuma nodrošināšanai.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu fizisku vai juridisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus nomas maksa gadā bez PVN
1 897 EUR (viens tūkstotis astoņi simti deviņdesmit septiņi eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja Objektam 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

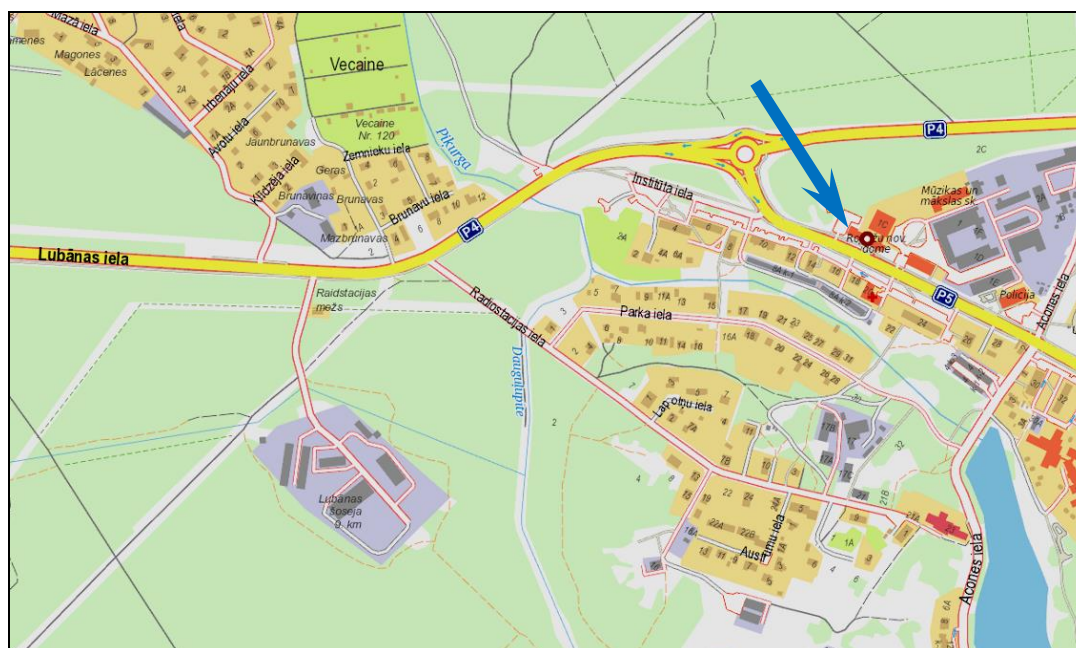
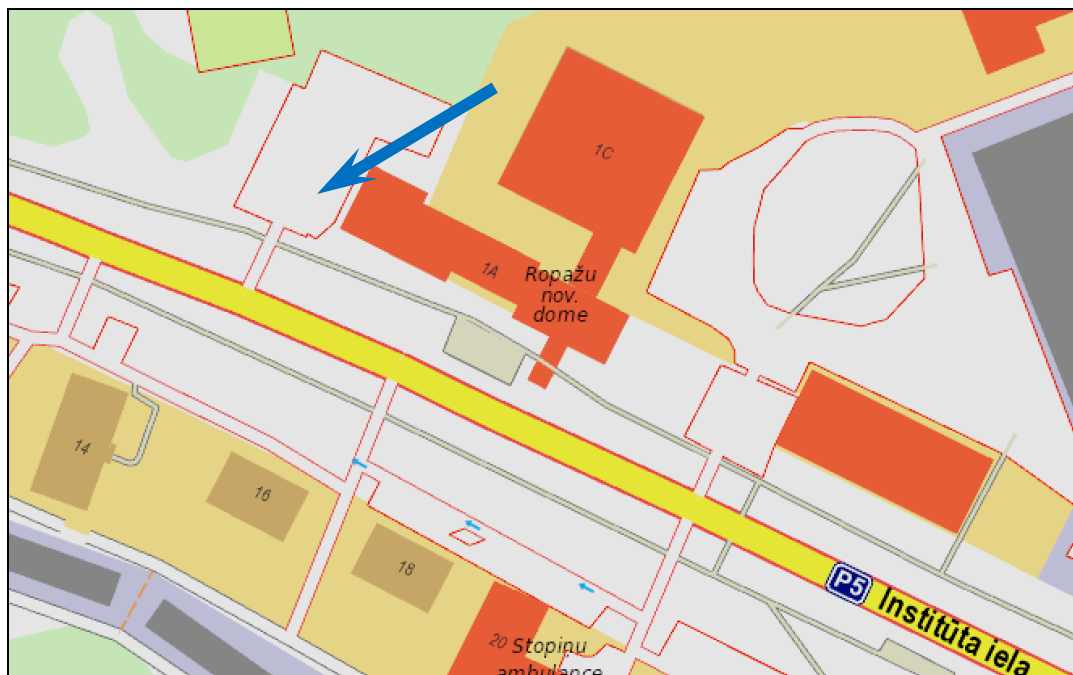
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLS.....	7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA	9
3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS NOMAS MAKSU	9
3.2. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	9
3.3. ZEMES TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA TIEŠĀ VEIDĀ	9
4. SLĒDZIENS.....	11
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	12
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	13

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas datorizdruka	- 7 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra dati	- 3 lapas;
3. pielikums	Pašvaldības lēmums Nr.3352	- 14 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



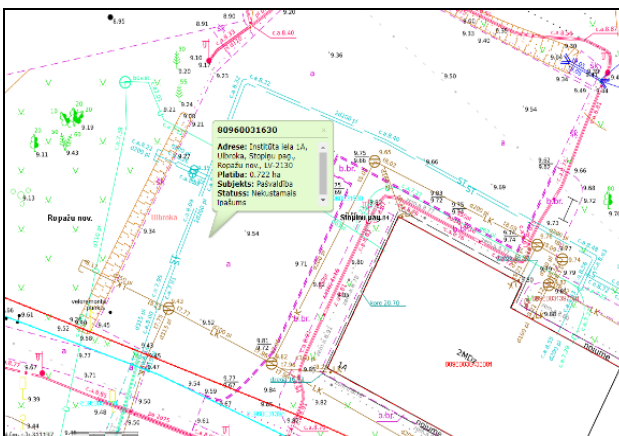
Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Ropažu novada Stopiņu pagasta Ulbrokā, Institūta ielā 1A. Ulbroka ir apdzīvota vieta aptuveni 12 km attālumā no Rīgas pilsētas. Ulbrokā atrodas muiža, kurā izvietots radiosakaru centrs, kā arī vidusskola, sporta komplekss, mūzikas un mākslas skola, bērnudārzs "Pienenīte", ambulance, bibliotēka, Stopiņu pašvaldība, policijas iecirknis, 2 aptiekas, "Latvijas Pasta" nodaļa, pārtikas veikali, lauksaimniecības tehnikas veikals, kafējnīcas un citi sadzīves pakalpojumu sniedzoshi uzņēmumi. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina autobusu maršruti, pietura atrodas aptuveni 100 m attālumā no vērtēšanas Objekta. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu ir labs.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

vērtējamā zemes platība:	25,0 m ² ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	-
labiekārtojums:	asfaltēts laukums, apgaismojums;
nožogojums:	-



Novietojuma shēma saskaņā ar VZD Kadastra datiem

Piebraukšana pie zemes gabala pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma ielu.

1.4. OBJEKTA ATĻAUTĀ IZMANTOŠANA ATBILSTOŠI TERITORIJAS PLĀNOJUMAM



- Publiskās apbūves teritorija
- Paaugstināta trokšņu līmeņa teritorija (TIN16)
- Teritorija, kurā ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN15)

Avots: Stopiņu pagasta teritorijas plānojums (www.geolatvija.lv)

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLS



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus nomas maksa, 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 nomām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām rekomendācijām un Latvijas standarta Īpašuma vērtēšana (LVS 401:2013) prasībām, tirgus situācijai atbilstoša nekustamā īpašuma objekta nomas maksa tiek aprēķināta vai nu tiešā, vai arī netiešā veidā. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu teritorijas tirgus nomas maksu.

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašuma vērtēšana” LVS 401:2013 (turpmāk - LVS 401:2013) 5.4.7.1. punktu:

Tirgus nomas maksa ir aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma, un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401;2013)

Tirgus nomas maksu tiešā veidā nosaka, kā salīdzināmos objektus izmantojot līdzīgu īpašumu nomas darījumus, tajos paredzētās līguma nomas maksas koriģējot gan ar parastiem nomas likmi ietekmējošiem kritērijiem (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis), gan arī specifiskiem, katram izmantošanas veidam īpašiem kritērijiem.

Tirgus nomas maksu netiešā veidā nosaka, izmantojot nomai paredzētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, un tirgus nomas maksa tiek aprēķināta kā naudas plūsma, kas saprātīgā laika periodā kompensētu īpašuma izveidei vai iegādei izdarītās izmaksas.

Latvijas Standarts LV401;2013. nomas tiesības definē kā lietojuma tiesību - īpašnieka noteiktu, fiziskai vai juridiskai personai piešķirtu tiesību, t.i. personālservitūtu, kas dod tās turētājam laika ziņā ierobežotas tiesības saņemt labumu no nekustamā īpašuma, to lietojot un dabūjot no tās augļus.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu nomas tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus nomas maksa aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem nomas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem nomas 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 novērtējamās īpašuma daļas tirgus nomas maksu.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi, nomas maksa tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Nomas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu nomas maksas tiek koriģētas, ņemot vērā to nomas apstākļus (piem., darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, nomas tirgus līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma daļas tirgus nomas maksu.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamā īpašuma daļu un salīdzināmajiem 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.

3. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

3.1. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS NOMAS MAKSU

Pozitīvie:

- vērtējamais Objekts atrodas Ulbrokas centrā;
- piekļūšana pa asfaltētu ielu;
- pieejamas centralizētās inženierkomunikācijas.

Negatīvie:

- vērtējamais Objekts ir daļa no nekustamā īpašuma;
- ierobežotas zemes daļas alternatīva pielietojuma iespējas.

3.2. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus nomas maksu;
- nekustamais īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.3. ZEMES TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA TIEŠĀ VEIDĀ

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir atīstīts zemes gabalu nomas tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nomas maksu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu iznomāšanas gadījumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu nomas maksu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto nomas maksu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas nomas maksas noteikšana.

Īpašuma daļas iespējamās tirgus nomas maksas noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par līdzīgu zemes gabalu nomas maksām.

Salīdzināmie īpašumi:

- īpašuma daļa *Siguldā, Pils ielā 10*. Zemes gabala daļa atrodas pārredzamā vietā. Iznomātā zemes gabala daļas platība 40 m². Īpašuma daļa iznomāta par 2 206 EUR/gadā vai 55,15 EUR/m²;
- īpašuma daļa *Ogres novada Ogrē, Brīvības ielā 58B*. Zemes gabala daļa atrodas pārredzamā vietā. Iznomātā zemes gabala daļas platība 60 m². Īpašuma daļa iznomāta par 1 200 EUR/gadā vai 20,0 EUR/m²;
- īpašuma daļa *Ropažu novada Ulbrokā, Institūta ielā 3A*. Zemes gabala daļa atrodas pārredzamā vietā. Iznomātā zemes gabala daļas platība 65 m². Īpašuma daļa iznomāta par 2 506 EUR/gadā vai 38,55 EUR/m²;
- īpašuma daļa *Limbažu novada Vidrižu pagastā, Skolas ielā 11*. Zemes gabala daļa atrodas pārredzamā vietā. Iznomātā zemes gabala daļas platība 35 m². Īpašuma daļa iznomāta par 1 250 EUR/gadā vai 35,71 EUR/m².

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Institūta iela 1A, Ulbroka, Stopiņu pagasts, Ropažu novads	Sigulda, Pils 10, Siguldas novads		Ogre, Brīvības iela 58 B		Institūta iela 3A, Ulbroka, Stopiņu pagasts		Skolas iela 11, Vidrižu pagasts, Limbažu novads	
Zemes gabala iznomājamās daļas platība, m ²	25,0	40,0		60,0		65,0		35,0	
Nomas maksa gadā, EUR		2 206		1 200		2 506		1 250	
Darījuma laiks		12.2017.		06.2024.		02.2023.		06.2024.	
Nosacītā 1 m ² maksa, EUR		55,15		20,00		38,55		35,71	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
2. Darījuma apstākļi (tipisks nomas darījums vai piespiedu noma u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 55,15		EUR 20,00		EUR 38,55		EUR 35,71	
3. Nomas vai piedāvājuma laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 55,15		EUR 20,00		EUR 38,55		EUR 35,71	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%
		EUR 52,39		EUR 19,00		EUR 38,55		EUR 39,29	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	5%	lielāks	7%	lielāks	7%	lielāks	3%
- izmantošanas veids, iespējamās apbūves iespējas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtējās apbūves kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- zemes gabala apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- nomas maksas samazinājums par domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		7%		7%		8%
Pārreķinu koeficients		0%		2%		7%		19%	
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		EUR 2 200		EUR 1 220		EUR 2 681		EUR 1 485	
6. Citi faktori:									
- apgrūtinājumi vai citi īpaši apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		EUR 2 200		EUR 1 220		EUR 2 681		EUR 1 485	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,25		0,25		0,25		0,25	
Zemes gabala tirgus nomas maksa, gadā bez PVN		1897							

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma daļas iespējamā tirgus nomas maksa gadā (noapaļojot) ir **EUR 1 897**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma daļas 25,0 m² platībā novērtējumu, ir noteikta:

tirgus nomas maksa gadā bez PVN
1 897 EUR (viens tūkstotis astoņi simti deviņdesmit septiņi 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 nomas maksu ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 nomas maksu.
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 nomas maksu, 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 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. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā nomas maksa var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašuma daļu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana 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,
- vērtējamās īpašuma daļas apskati klātienē veica asistente Irēna Vīciepa, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)