

Nekustamā īpašuma
**Kuldīgas novada
Kuldīgā, Piltenes ielā 25A**



Nomas maksas aprēķins

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. marts

Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada
Kuldīgā, Piltenes ielā 25A, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes un apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu un nomas maksas aprēķinu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6201 008 0043	Kuldīgas pilsētas ZG nodalījums:	100000480060
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	6201 008 0254		
Ēkas kadastra apzīmējums:	6201 008 0150 002		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Kuldīgas novada pašvaldība
--------------------	----------------------------

Zemes raksturojums:

Platība:	2 817 m ²	Komunikācijas:	Elektroapgāde, centralizēta ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls, centralizēta siltumapgāde (atvienota). Piebraukšana iespējama pa rekonstruētu, labiekārtotu Piltenes ielu, pie ēkas ir auto stāvlaukums.
----------	----------------------	----------------	--

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Sporta zāle 002	1988.g.	1	1 180	Apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētie apgrūtinājumi:

Atzīme - ceļa servitūts par labu nekustamam īpašumam ar adresi Piltenes iela 25B, Kuldīga.

VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.2817 ha
2.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0034 ha
3.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0055 ha
4.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0006 ha
5.	7312040100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0011 ha
6.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0080 ha
7.	7312050201 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0087 ha
8.	7312050500 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju - 0.0015 ha
9.	7312060100 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0123 ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.03.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību un tirgus nomas maksu tā apskates brīdī – 2026. gada 09. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma (zemes un ēkas) iespējamo nomas maksu.

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 nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Kuldīgas novada Kuldīgā, Piltenes ielā 25A:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2026. gada 9. martā varētu būt 4 800 EUR/gadā,

tai skaitā apbūves nomas maksa **3 600 EUR/gadā,**

zemes gabala nomas maksa **1 200 EUR/gadā.**

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto īpašumu.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

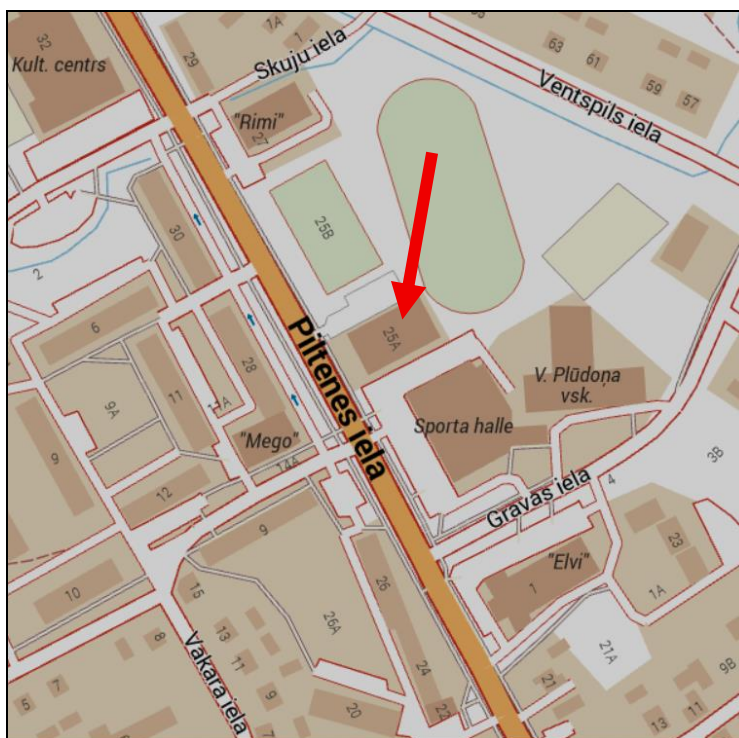
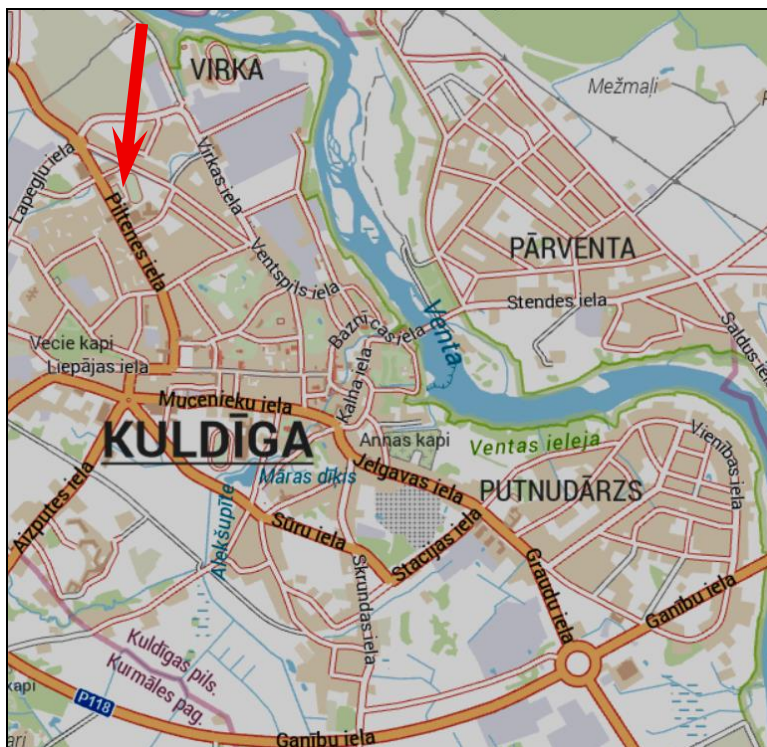
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	18
3.8. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA.....	18
3.9. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU NOMAS MAKSU SAKARĪBU ANALĪZE	18
4. SLĒDZIENS.....	19
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	21

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapa;
2. pielikums	Zemes un apbūves situācijas plāns	- 1 lapa;
3. pielikums	Zemes plāni	- 6 lapas;
4. pielikums	Tehniskā inventarizācijas lietas kopija	- 7 lapas;
5. pielikums	Tehniskās apskates atzinums	- 115 lapas;
6. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Kuldīgā, pilsētas Z daļā, teritorijā starp Piltenes, Skuju, Ventspils un Gravās ielām. Attālums līdz Kuldīgas pilsētas centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, ir aptuveni 0,5 km. Īpašuma tiešā tuvumā atrodas skola, sporta halle, veikali, stadions, kultūras centrs, daudzstāvu dzīvojamās mājas. Zemes gabals robežojas ar Piltenes ielu un stadionu. Pa Piltenes ielu kursē pilsētas sabiedriskais transports.

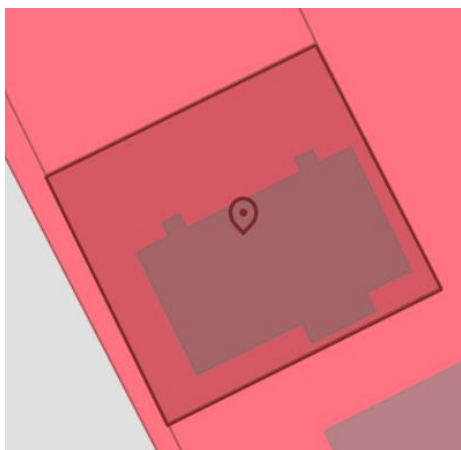
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Platība 2 817 m² - zeme zem ēkām un pagalmiem (VZD Kadastra dati). Laukumu daļa pie ēkas nav iežogota, grants segums, izbūvēta iebrauktuve no Piltenes ielas.

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli (VZD dati):

- 380V elektroapgāde;
- pieslēgums centralizētajiem ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētajam kanalizācijas tīklam;
- pilsētas centralizētā apkure (atvienota).

Apbūve izvietota zemes gabala vidus daļā, Publiskās apbūves teritorijā (www.geolatvija.lv), tās izvietojums gruntsgabalā ir racionāls.



Funkcionālais zonējums

- Publiskās apbūves teritorija

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu

Papildu informācija

- Zemes vienība: 62010080259 ([skatīt papildu informāciju](#))
- Pilsēta "Kuldīga"



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido sporta zāle (bijušās tirdzniecības telpas, rūpniecības preču tirgus). Vērtētāju rīcībā ir ēkas tehniskās inventarizācijas lietas un tehniskās apskates atzinuma kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie celtnes fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Sporta zāle.

Nr.:	002	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1169,20	m ²
Būvtilpums:	10 177	m ³
Kopējā platība:	1 180,0	m²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1988.g.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	metāla konstrukcijas	apmierinošs
Ārējā apdare	metāla loksnes, daļēji siltinātas, korozijas bojājumi, deformācijas	daļēji apmierinošs
Iekšsienas:	atvieglotas konstrukcijas	apmierinošs
Pārsegumi:	metāla konstrukcijas	apmierinošs
Ailes:	alumīnija logu bloki ar stiklojumu koka līstēs (bijušas stikla paketes, kas demontētas), atsevišķas logu ailes aizpildītas ar USB loksniem, kas daļēji deformējušās; PVC ieejas durvis	slikts
Jumts:	metāla konstrukcija, metāla loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	pilsētas centralizētā, ēka netiek apkurināta	
<i>Telpu apdare</i>		
<p>Ēkā izvietota tirdzniecības telpa bez kolonnām un starpsienām, griestu augstums 8,90 m, platība 1 083,80 m², vējtverī, noliktavas, laikošanas kabīne, tualete – attiecīgi griestu augstums 2,4 – 3,4 m. Palīgtelpas no tirdzniecības zāles atdalītas ar atvieglotas konstrukcijas starpsienām. Iekštelpas bez speciālas apdares, ir betona grīdu segums. Santehnikās ietaises nolietotojušās, bet darba kārtībā. Atsevišķās vietās redzami ēkas ārsienas apdares un siltinājuma bojājumi, pilnībā nomaināmi logi. Kopumā ēka daļēji apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī. Pirms turpmākās ēkas pilnvērtīgas ekspluatācijas atsākšanas, nepieciešams veikt remontdarbus, atbilstoši ēkas tehniskās apskates atzinuma norādēm trūkumu novēršanai. Apskates datumā telpas netiek ekspluatētas un apkurinātas.</p>		

1.5. 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, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība un tirgus nomas maksa.

Tirgus vērtības un tirgus nomas maksas definīcijas 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.

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.

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 objektu 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 vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir noliktavu, tirdzniecības, sportisko aktivitāšu telpas pēc nepieciešamo remontdarbu pabeigšanas un zemes vienība apbūves uzturēšanai.

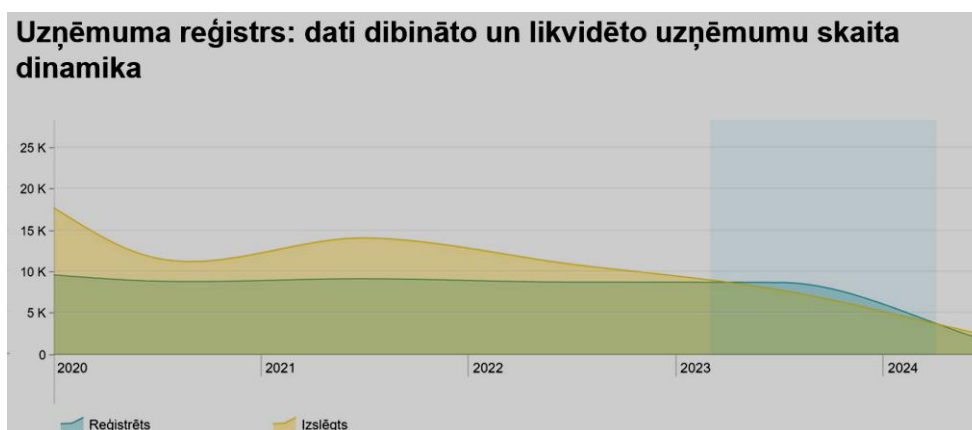
Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

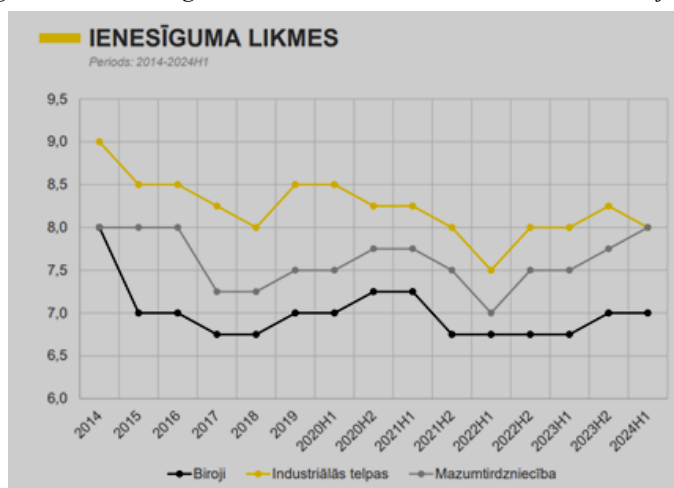
Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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 augšupvērstš. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir reālistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.

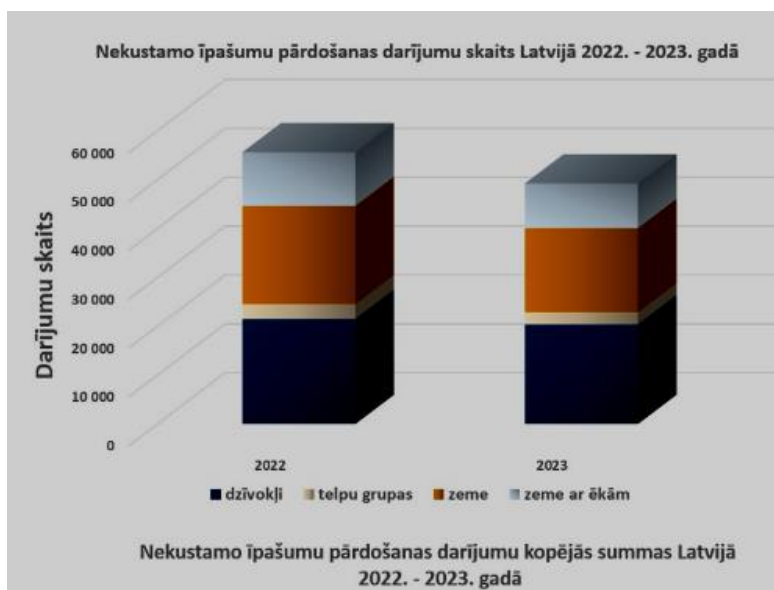


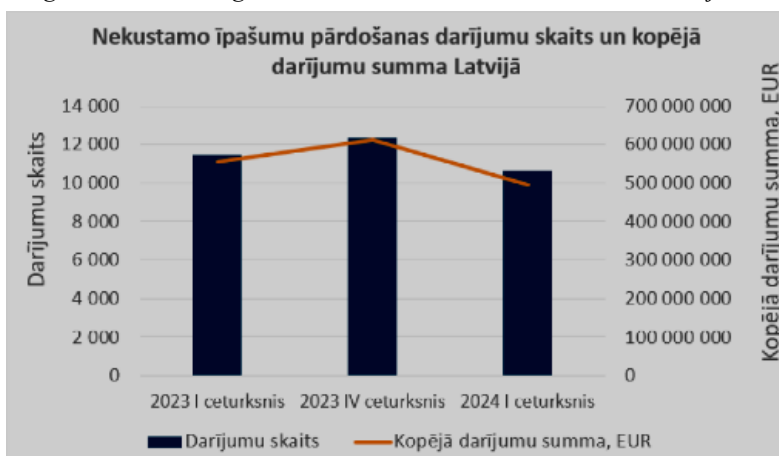
Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2026. gadā, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2026. gada otrajā pusē izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2026. gadā saglabāsies iepriekšējā gada līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2027. gadā. Paralēli visam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē, kur ieguldīt un veidot savu biznesu. Ir investori, kuri tieši šajā laikā meklē iespējas, turklāt ne tikai ārvalstu, bet arī vietējie investori. Neskaidrības laiks ir īstais, kad cenas ir atraktīvākas un izdevīgāk var iepirkt aktīvus un veikt ieguldījumus. Viss ir atkarīgs no investoru skatījuma uz pieņemamo riska līmeni.



2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023. gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Savukārt, kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.





Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu vidējas vai nelielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēku Kurzemes reģiona pilsētās analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir līdzvērtīgi īpašumi cenu robežās no 80 000 EUR (nelielas ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 250 000 EUR (vidējas platības ēkas labā tehniskā stāvoklī).

Darījumi ar vidējas vai nelielas platības “padomju laika” komerciālas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Kurzemes reģiona pilsētās ir robežās no 70 – 400 EUR/m². Pēdējo 2 gadu laikā tika konstatēti ~7-9 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu vidējas vai nelielas komerciālas nozīmes vērtējamam Objektam līdzīgu telpu nomas maksu Kurzemes reģiona pilsētās analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels, ievērojami atšķiras iznomājamo objektu stāvoklis, pielietojuma iespējas, atrašanās vieta u.c. Attiecīgi vienots redzējums par līdzīgu objektu nomas maksu dinamiku neveidojas – iepriekš minētās objektu atšķirības, salīdzinoši nelielais iznomāto, zināmo objektu skaits.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas netālu no Kuldīgas centra, teritorijā ar labi attīstītu infrastruktūru;
- pieejamas centralizētās komunikācijas, izveidoti pieslēgumi;
- labas piebraukšanas iespējas – ir piebrauktuve no Piltenes ielas;
- pie ēkas ir plašs autostāvlaukums.

Negatīvie:

- ēkai ievērojama fiziskais nolietojums;
- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēkas remontam;
- ēka ilgstoši netiek apkurināta un apsaimniekota;
- stāvlaukums pie ēkas ar grants segumu, teritorija nav iežogota.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. 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 īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti Kurzemē tiek iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. 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 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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Īpašumu Kuldīgas novada Kuldīgā, Ventspils ielā 107. Zemes gabala platība 5 000 m², noliktavu/tirdzniecības ēkas kopējā platība 996,0 m². Aptuveni 2010. gadā būvēta 2-stāvu metāla konstrukciju ēka labā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 0%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 02. februārī par 85 000 EUR jeb 85 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6201 003 0030.



Īpašumu Saldus novada Saldū, Dzirnauvu ielā 34. Zemes gabala platība 1 408 m², noliktavu ēkas kopējā platība 643,0 m². 1970. gadā būvēta 1-stāva metāla konstrukciju ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 02. augustā par 134 100 EUR jeb 209 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 84010090147



Īpašumu Liepājā, Cukura ielā 1B. Zemes gabala platība 2 127 m², noliktavu ēkas kopējā platība 898,40 m². 1988. gadā būvēta 2-stāvu metāla konstrukciju ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V2. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2025. gada 22. septembrī par 156 000 EUR jeb 174 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 1700 023 0092;



Īpašumu Jelgavā, Dzirnauvu ielā 3F. Zemes gabala platība 1 546 m², noliktavu ēkas kopējā platība 427,60 m². 1985. gadā būvēta 1-stāva metāla konstrukciju ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V2. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2025. gada 10. novembrī par 50 000 EUR jeb 117 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 0900 016 1236.



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			
	Piltenes iela 25A, Kuldīga, Kuldīgas nov.	Īpašums Kuldīgas n. Kuldīga, Ventspils iela 107	Īpašums Saldus n. Saldus, Dzīnavu iela 34	Īpašums Liepājā, Cukura ielā 1B	Īpašums Jelgavā, Dzīnavu ielā 3F			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	---	85 000	134 100	156 000	50 000			
Darījuma laiks		02.02.2024.	02.08.2024.	22.09.2025.	10.11.2025.			
Zemes platība, m ²	2 817	5 000	1 408	2 127	1 546			
Ēkas platība, m²	1180.00	996.00	643.00	898.40	427.60			
Ēkas tehniskais stāvoklis	daļēji apm.	labs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs			
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	---	85.34	208.55	173.64	116.93			
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 85		EUR 209		EUR 174		EUR 117	
2. Darījuma apstākļi (tipisks darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 85		EUR 209		EUR 174		EUR 117	
3. Pārdošanas laiks	slīktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 90		EUR 209		EUR 174		EUR 117	
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 90		EUR 209		EUR 156		EUR 105	
5. Ēkas platība	līdzvērtīga	0%	mazāka	-10%	mazāka	-5%	mazāka	-15%
	EUR 90		EUR 188		EUR 148		EUR 89	
6. Zemes platība	lielāka	-3%	mazāka	3%	lielāka	-5%	mazāka	3%
	EUR 87		EUR 193		EUR 141		EUR 92	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 87		EUR 193		EUR 141		EUR 92	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	labāks	-15%	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 74		EUR 174		EUR 127		EUR 83	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 74		EUR 174		EUR 127		EUR 83	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 73.9		EUR 174.0		EUR 126.9		EUR 82.9	
11. Ēkas uzlabojumi:								
- <i>apdares kvalitāte</i>	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - ūdens, gaisa kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- <i>teritorijas labiekārtojums</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		-15%		0%		0%		0%
	EUR 62.8		EUR 174.0		EUR 126.9		EUR 82.9	
Pārreķinu koeficients (starp rezultāti)	-26%		-17%		-27%		-29%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 22.5		-EUR 34.6		-EUR 46.7		-EUR 34.0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 62 549		EUR 111 880		EUR 114 040		EUR 35 458	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>izdevumi pārbūvju reģistrācijai u.c</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 62 549		EUR 111 880		EUR 114 040		EUR 35 458	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 62.8		EUR 174.0		EUR 126.9		EUR 82.9	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40		0.20		0.20		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)					EUR 101.9			
Īpašuma tirgus vērtība					EUR 120 231			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 120 231.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) 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. 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 tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 120 200**.

3.8. TIRGUS NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA

Pašreizējos nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu tirgus nomas maksa parasti sastāda 4-8% no tās tirgus vērtības gadā. Minētais nomas maksas līmenis parasti nodrošina ieņēmumus, kas apmierina investorus un garantē investīciju atmaksāšanos saprātīgā un pieņemamā laika periodā. Īpašnieka izdevumi līdzīgu objektu iznomāšanas gadījumā ir nenozīmīgi un netika ņemti vērā. Tātad tirgus nomas maksa pie 4% likmes ir nosakāma sekojoši:

$$120\,200\text{ EUR} \times 4\% = 4\,808\text{ EUR.}$$

Attiecīgi **Objekta iespējamā tirgus nomas maksa**, pie nosacījuma, ka nekustamā īpašuma nodokli, komunālos maksājumus un citus izdevumus sedz nomnieks, ņemot vērā iepriekš noteikto tirgus vērtību, ir (aprēķinu rezultātus noapaļojot) **EUR 4 800 gadā, bez PVN, jeb 400 EUR mēnesī, bez PVN**.

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto īpašumu.

3.9. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU NOMAS MAKSU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus nomas maksas formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus nomas maksas lielumu nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu tirgus nomas maksas lielumu, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās nomas maksu attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā nomas maksā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā nomas maksā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma daļas novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvobjektu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās nomas maksas īpatsvars varētu būt aptuveni 25%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu nomas maksas ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās nomas maksas gadā		
	% no kopējās nomas maksas	Nosacītā nomas maksa, EUR
Zemes gabala daļas nosacītā nomas maksa	25.0%	1 200
Apbūves daļas nosacītā nomas maksa	75.0%	3 600
Kopā	100%	4 800

- zemes gabala nomas maksa: 1 200 EUR;
- apbūves nomas maksa: 3 600 EUR.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves Kuldīgas novads Kuldīgā, Piltenes ielā 25A (īpašuma kad.nr. 6201 008 0043), novērtējumu, ir noteikta:

iespējamā tirgus nomas maksa, kas 2026. gada 9. martā varētu būt 4 800 EUR/gadā,

**tai skaitā apbūves nomas maksa 3 600 EUR/gadā,
zemes gabala nomas maksa 1 200 EUR/gadā.**

Nomnieks papildus nomas maksai maksā PVN un iznomātājam normatīvajos aktos noteiktos nodokļus vai to kompensāciju, kuri attiecināmi uz iznomāto īpašumu.

Augstāk minētās vērtības 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. 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 īpašumu 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)