

Nekustamā īpašuma -  
**zemesgabala un apbūves**  
**Kuldīgas novada Pelču pagasta**  
**Pelčos, “Kučieri”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Kuldīgas novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 19. augusts

## Kuldīgas novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kuldīgas novada  
Pelču pagastā, "Kučieri", novērtēšanu

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

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

|                                           |                   |                            |              |
|-------------------------------------------|-------------------|----------------------------|--------------|
| Kadastra nr.:                             | 6274 002 0339     | Pelču pagasta ZG nodaļums: | 100000956735 |
| Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums: | 6274 002 0123 001 |                            |              |
| Zemes kadastra apzīmējums:                | 6274 002 0334     |                            |              |

### Īpašumtiesības:

|                    |                            |      |             |
|--------------------|----------------------------|------|-------------|
| Objekta īpašnieks: | Kuldīgas novada pašvaldība | NMK: | 90000015950 |
|--------------------|----------------------------|------|-------------|

### Zemes raksturojums:

|                           |                                                                                                                                   |        |              |
|---------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| Platība, m <sup>2</sup> : | 2 810                                                                                                                             | Forma: | Daudzstūris. |
| Komunikācijas u.c.:       | 380V elektrolīnija, vietējā ūdensapgāde – aka pagrabā, centralizētā kanalizācijas sistēma – pievadītas ēkai, centralizētā apkure. |        |              |

### Apbūves raksturojums:

|                    |                                 |               |                          |                      |
|--------------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| Ēkas nosaukums:    | Uzcelšanas gads:                | Stāvu skaits: | Platība m <sup>2</sup> : | Fiziskais stāvoklis: |
| Administratīvā ēka | 1900.,<br>iekštelas atjaunotas. | 2 / -1        | 197,5                    | Apmierinošs. V3      |

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

| Apgrūtinājuma apraksts                                                                                                                                                                                                                                              | Apgrūtinājumam piekritīgā platība |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------|
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu                                                                                                                                                                                             | 0.096ha                           |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju                                                                                                                                                         | 0.0128ha                          |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes | 0.0003ha                          |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju                                                                                                                                                                                          | 0.0199ha                          |
| ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi                                                                                                                                                                       | 0.0324ha                          |

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

|                                |                     |                                 |                                       |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 19.08.2026.         | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums |
| Īpašumu apskatītājs:           | Ritvars Bērziņš     | Vērtētāja tel.nr.               | 29186338                              |
| Apskates apstākļi:             | Bez ierobežojumiem. |                                 |                                       |

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 19. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākcenu.

### 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 – zemesgabala un apbūves Kuldīgas novada Pelču pagasta Pelčos, “Kučieri”:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 19. augustā, ir  
**45 500 EUR** (četrdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro);  
tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot): 4 500 EUR;*
- *apbūves vērtība (noapaļojot): 41 000 EUR.*

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

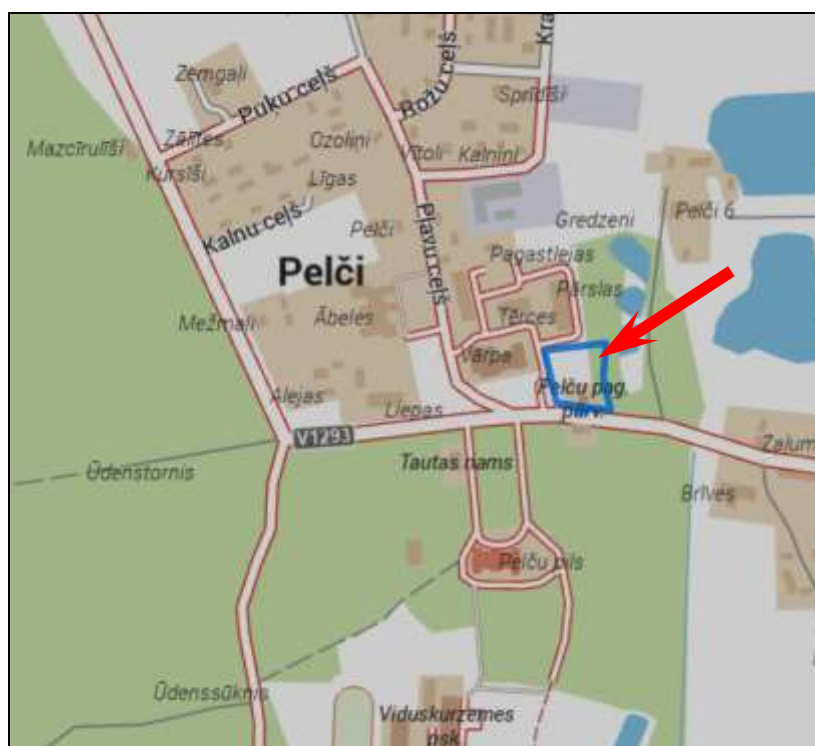
|                                                                               |           |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>                                          | <b>5</b>  |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA 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         |
| <b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>                                             | <b>10</b> |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....                        | 10        |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....                                         | 10        |
| <b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>                                      | <b>11</b> |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....                                          | 11        |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....                   | 11        |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....                                      | 11        |
| 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....                              | 11        |
| 3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....                             | 12        |
| 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU ..... | 12        |
| 3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....                                   | 14        |
| 3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....     | 15        |
| <b>4. SLĒDZIENS.....</b>                                                      | <b>16</b> |
| <b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>                            | <b>17</b> |
| <b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>                            | <b>18</b> |

### PIELIKUMI

|              |                                                            |             |
|--------------|------------------------------------------------------------|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas                          | - 1 lapa;   |
| 2. pielikums | Kadastra izdrukas                                          | - 5 lapas;  |
| 3. pielikums | Zemes plāns                                                | - 4 lapas;  |
| 4. pielikums | Atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi                 | - 36 lapas; |
| 5. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas.  |

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Pelču pagasta Pelčos, apdzīvotās vietas centrā, aptuveni 6 km attālumā no Kuldīgas centra. Īpašuma tuvākajā apkārtnē izvietotas individuālās un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, veikals, Pelču pils ar parku.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

|                             |                                                                                                                    |
|-----------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| platība:                    | 2 810 m <sup>2</sup> ;                                                                                             |
| forma:                      | daudzstūris;                                                                                                       |
| reljefs:                    | līdzens;                                                                                                           |
| apaugums:                   | zālājs, pils parka daļa;                                                                                           |
| labiekārtojums, uzlabojumi: | teritorija ap ēkām nav iežogota, apkārtnē un pagalmā ir kopts, ierīkots gājēju ceļš no auto stāvlaukuma līdz ēkai. |

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- 380V elektroapgāde;
- vietējā ūdensapgāde (aka pagrabā), ūdensvads ir pievadīts ēkai;
- centralizētā kanalizācijas sistēma;
- ciemata centralizētā apkure.

Apbūve izvietota zemes gabala daļā pie ceļa, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls.



|                                                           |
|-----------------------------------------------------------|
| <b>Funkcionālais zonējums</b>                             |
| • Publiskās apbūves teritorija                            |
| <b>Papildu informācija</b>                                |
| • Zemes vienība: 62740020334 (skatīt papildu informāciju) |
| • Ciems "Pelči"                                           |



#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido divstāvu administratīvā ēka (bijusī pagasta pārvaldes ēka). Vērtētāju rīcībā ir izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā.

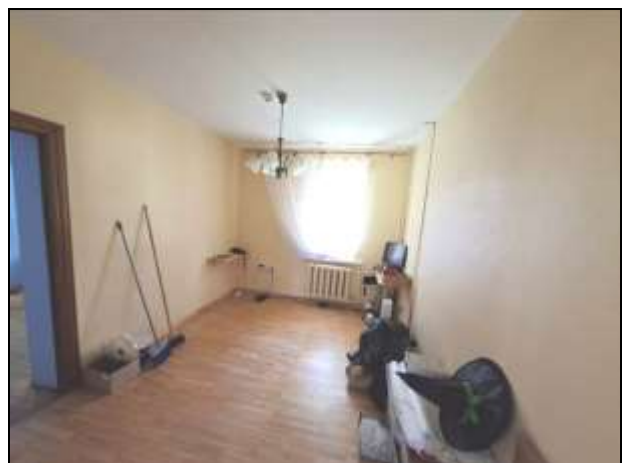
Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

##### *Administratīvā ēka*

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                               |                |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------|--|
| Nr.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 001                                           |                |  |
| Nosaukums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Administratīvā ēka                            |                |  |
| Stāvoklis apskates brīdī                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                               |                |  |
| Fiziskie parametri                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                               |                |  |
| Apbūves laukums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | 125,30                                        | m <sup>2</sup> |  |
| Būvtilpums:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 743,0                                         | m <sup>3</sup> |  |
| Kopējā platība:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 197,5                                         | m <sup>2</sup> |  |
| Stāvu skaits:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | 2 / -1                                        |                |  |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | 1930.g. vēsturiskā ēka, iekštelpas atjaunotas |                |  |
| Konstruktīvais risinājums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                               |                |  |
| Pamati:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | akmens mūris                                  | apmierinošs    |  |
| Ārsienas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | ķieģeļu mūris                                 | apmierinošs    |  |
| Ārējā apdare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | -                                             | -              |  |
| Nesošās iekšsienas:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | ķieģeļi                                       | apmierinošs    |  |
| Pārsegumi:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | koka konstrukcijas                            | apmierinošs    |  |
| Ailes:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | koka logi ar stiklojumu, koka durvis          | apmierinošs    |  |
| Jumts:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | koka konstrukcija, māla kārniņu segums        | apmierinošs    |  |
| Inženiertīkli                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                               |                |  |
| Elektroapgāde:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ir                                            |                |  |
| Ūdensapgāde:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | aka pagrabā, ūdensvads pievadīts ēkai         |                |  |
| Kanalizācija:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | centralizēta                                  |                |  |
| Apkure:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | ciemata centralizētā                          |                |  |
| Telpu apdare                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                               |                |  |
| Iekštelpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, nesen pirmā stāva telpās veikts kosmētiskais remonts - mainīti logi (koka, atbilstoši ēkas statusam), ārdurvis, iebūvētas jaunas santehniskās ietaises. Telpu plānojums neatšķiras no VZD datos uzrādītā. Apdare: grīdas – parkets; sienas – krāsojums; griesti – krāsojums. Sanmezgla apdarei izmantotas flīzes. |                                               |                |  |

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkas pirmajā stāvā atrodas biroja telpu grupa: 7 nedzīvojamās telpas – zāle, kabineti, palīgtelpas. Telpu griestu augstums 2,6 – 2,7 m. Otrajā stāvā atrodas divas daļēji izbūvētas palīgtelpas. Pagraba stāvā atrodas 2 palīgtelpas un aka.

### **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.

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 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 biroju, sabiedriskā ēka (muzejs, bibliotēka u.c.) un zemes gabals apbūves uzturēšanai.***

***Neraugoties uz ēkas nelielo platību, izvērtējot tās plānojumu, arhitektūru (vēsturiskā vērtība) un atrašanās vietu, nav piemērota dzīvojamās mājas vajadzībām.***

Šis vērtējuma atskaite 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 APRĒĶINS**

---

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Neskatoties uz ekonomiskās situācijas stagnāciju valstī, ir vērojams neliels pieprasījuma kāpums pēc individuālām dzīvojamām mājām gan pilsētās, gan lauku apdzīvotās vietās. Lielākā aktivitāte ir vērojama specifisku īpašumu tirgū – mājas vai vasarnīcas ainaviski pievilcīgās vietās, parasti ūdeņu tiešā tuvumā. Šādu īpašumu pircēji galvenokārt ir iedzīvotāji, kuri būtisku nozīmi piešķir iespējai dzīvot vai pavadīt brīvdienas klusā, ekoloģiski tīrā, sakoptā vidē, vienlaikus nodrošinot iespēju salīdzinoši ātri nokļūt pilsētā, ar kuru saistīts darbs, mācības un citas sabiedriskās aktivitātes.

Pēdējo divu gadu laikā Kuldīgas novadā reģistrēti 7 darījumi ar publiskām vai līdzīgām ēkām (ar nelielām saistītās zemes platībām). Cenu līmenis ir plašā amplitūdā sākot no 70 EUR/m<sup>2</sup> par ēkām sliktā stāvoklī līdz 550 EUR/m<sup>2</sup> par atjaunotām ēkām. Darījumi biežāk ir robežās no 25 000 EUR līdz 80 000 EUR. Novērojams stabils pieprasījuma un cenu kāpums pēc lauku viensētām, kuras galvenokārt tiek pirktas vasaras māju un vasarnīcu vajadzībām. Piedāvājuma (ss.com) praktiski nav. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvātas lauku viensētas sliktā stāvoklī par salīdzinoši augstām cenām.

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

##### Pozitīvie:

- īpašums atrodas pie ceļa, ciemata centrā, pils parkā;
- ēkas pirmajā stāvā veikts remonts, ir pieslēgums centralizētai apkurei, komunikācijām;
- specifisks, autonomš ūdens ieguves avots – aka pagrabā;
- ēkas vēsturiskā un arhitektoniskā vērtība.

##### Negatīvie:

- ēkas lielais hronoloģiskais vecums;
- otrā stāva telpas netiek izmantotas;
- telpu specifiskais plānojums, ēkas ierobežotās alternatīva pielietojuma iespējas.

#### **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 īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā 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 sastāvu un 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 tiek izīrēti vai iznomāti samērā reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas/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 Objekta 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 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 reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus VZD vai zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem reģiona lauku apvidos:

īpašumu "Sieksātes pagasta nams", Rudbāržu pagastā, Kuldīgas novadā. Zemes gabala platība 11 500 m<sup>2</sup>, administratīvās ēkas kopējā platība (ar pagraba un ārtelpām) 231,1 m<sup>2</sup>. 1930. gadā būvēta, daļēji atjaunota 2-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2025. gada 24. aprīlī par 51 000 EUR jeb 220,68 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 6282 005 0153;



īpašumu "Viesu nams Mazsālijas", Snēpeles pagastā, Kuldīgas novadā. Zemes gabala platība 5 134 m<sup>2</sup>, viesnīcu ēkas kopējā platība (ar pagraba un ārtelpām) 237,9 m<sup>2</sup>. 1991. gadā būvēta 2-stāvu akmens mūra ēka daļēji labā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2025. gada 20. janvārī par 55 000 EUR jeb 231,19 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 6282 005 0153;



Īpašumu Kuldīgas novada Skrundā, Stūra ielā 7. Zemes gabala platība 842 m<sup>2</sup>, administratīvās ēkas kopējā platība (ar pagrabu un ārtelpām) 139,6 m<sup>2</sup>. 2010. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2024. gada 19. novembrī par 33 700 EUR jeb 241,40 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 6209 002 0214.



Īpašumu Kuldīgas novada Vārmes pagasta Vārmes centrā, muižas parkā, "Censoņi". Zemes gabala platība 2 320 m<sup>2</sup>, komerc/dzīvojamās ēkas kopējā platība (ar pagrabu un ārtelpām) 302,0 m<sup>2</sup>. 1925. gadā būvēta, daļēji atjaunota 2-stāvu ķieģeļu ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav palīgēku. Īpašums tiek piedāvāts 2026. gada augustā (www.ss.lv) par 78 000 EUR jeb 258,28 EUR/m<sup>2</sup>. Īpašuma kadastra nr. 6296 003 0211.



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 dzīvojamās ēkas 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              |
|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------|-----------------------------------------|
|                                                                                 | Kuldīgas n. Pelču p. "KUČIERI" | Īpašums Kuldīgas n. Rudbāržu p. "Siekātes pagasta nams" | Īpašums Kuldīgas n. Snēpeles p. "Viesu nams Mazsālijas" | Īpašums Kuldīgas n. Skrundā, Stūra ielā 7 | Īpašums Kuldīgas n. Vārmes p. "Censoņi" |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR                           | ----                           | 51 000                                                  | 55 000                                                  | 33 700                                    | 78 000                                  |
| Darījuma laiks                                                                  |                                | 24.04.2025.                                             | 20.01.2025.                                             | 19.11.2024.                               | piedāvājums                             |
| Zemes platība, m <sup>2</sup>                                                   | 2 810                          | 11 500                                                  | 5 134                                                   | 842                                       | 2 320                                   |
| Ēkas kopplatība (ar pagrabu un ārtelpām), m <sup>2</sup>                        | 197.5                          | 231.1                                                   | 237.9                                                   | 139.6                                     | 302.0                                   |
| Ēkas tehniskais stāvoklis                                                       | apmierinošs                    | apmierinošs                                             | daļēji labs                                             | apmierinošs                               | apmierinošs                             |
| Telpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>  | ----                           | 220.68                                                  | 231.19                                                  | 241.40                                    | 258.28                                  |
| Korekcijas:                                                                     |                                | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu  |                                                         |                                           |                                         |
| 1. Darījumu finansēšanas apstākļi                                               |                                | līdzvērtīgi                                             | 0%                                                      | līdzvērtīgi                               | 0%                                      |
|                                                                                 |                                | EUR 221                                                 | EUR 231                                                 | EUR 241                                   | EUR 258                                 |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.) |                                | līdzvērtīgi                                             | 0%                                                      | līdzvērtīgi                               | 0%                                      |
|                                                                                 |                                | EUR 221                                                 | EUR 231                                                 | EUR 241                                   | EUR 258                                 |
| 3. Pārdošanas laiks, piedāvājums                                                |                                | sliktāk                                                 | 2%                                                      | sliktāk                                   | 5%                                      |
|                                                                                 |                                | EUR 225                                                 | EUR 243                                                 | EUR 253                                   | EUR 232                                 |
| 4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā                                          |                                | līdzvērtīgi                                             | 0%                                                      | labāks                                    | -10%                                    |
|                                                                                 |                                | EUR 225                                                 | EUR 243                                                 | EUR 228                                   | EUR 232                                 |
| 5. Ēkas platība                                                                 |                                | līdzvērtīga                                             | 0%                                                      | līdzvērtīga                               | 0%                                      |
|                                                                                 |                                | EUR 225                                                 | EUR 243                                                 | EUR 228                                   | EUR 256                                 |

|                                                                          |             |      |             |      |             |     |             |    |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------|------|-------------|------|-------------|-----|-------------|----|
| 6. Zemes platība                                                         | lielāka     | -10% | lielāka     | -3%  | mazāka      | 10% | līdzvērtīga | 0% |
|                                                                          | EUR 203     |      | EUR 235     |      | EUR 251     |     | EUR 256     |    |
| 7. Ēkas konstruktīvais risinājums                                        | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%  | līdzvērtīgs | 0% |
|                                                                          | EUR 203     |      | EUR 235     |      | EUR 251     |     | EUR 256     |    |
| 8. Ēkas tehniskais stāvoklis                                             | līdzvērtīgs | 0%   | labāks      | -10% | līdzvērtīgs | 0%  | līdzvērtīgs | 0% |
|                                                                          | EUR 203     |      | EUR 212     |      | EUR 251     |     | EUR 256     |    |
| 9. Nodrošinājums ar komunikācijām                                        | sliktāks    | 10%  | sliktāks    | 10%  | līdzvērtīgs | 0%  | līdzvērtīgs | 0% |
|                                                                          | EUR 223     |      | EUR 233     |      | EUR 251     |     | EUR 256     |    |
| 10. Palīgēkas                                                            | līdzvērtīgi | 0%   | labāk       | -5%  | labāk       | -5% | līdzvērtīgi | 0% |
|                                                                          | EUR 223     |      | EUR 221     |      | EUR 238     |     | EUR 256     |    |
| 11. Ēkas uzlabojumi:                                                     |             |      |             |      |             |     |             |    |
| - arhitektoniskais veidols                                               | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0% |
| - telpu plānojums (pagraba un ārtelpu lielums, bēniņu telpas u.c.)       | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%   | līdzvērtīgs | 0%  | līdzvērtīgs | 0% |
| - teritorijas labiekārtojums                                             | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0% |
| - apkārtējā ainava, blakus īpašumi                                       | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0% |
| - mēbelējums, iebūvēta virtuves iekārta, u.c.                            | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%   | līdzvērtīgi | 0%  | līdzvērtīgi | 0% |
| - KOPĀ apbūves uzlabojumi                                                |             | 0%   |             | 0%   |             | 0%  |             | 0% |
|                                                                          | EUR 223     |      | EUR 221     |      | EUR 238     |     | EUR 256     |    |
| Pārreķinu koeficients                                                    | 1%          |      | -4%         |      | -1%         |     | -1%         |    |
| Pārreķinu korekcija                                                      | EUR 2       |      | -EUR 10     |      | -EUR 3      |     | -EUR 3      |    |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                        | EUR 51 500  |      | EUR 52 684  |      | EUR 33 280  |     | EUR 77 220  |    |
| 12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:                             |             |      |             |      |             |     |             |    |
| - citi apstākļi                                                          | EUR 0       |      | EUR 0       |      | EUR 0       |     | EUR 0       |    |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena                                        | EUR 51 500  |      | EUR 52 684  |      | EUR 33 280  |     | EUR 77 220  |    |
| Koriģētā 1 m² cena                                                       | EUR 223     |      | EUR 221     |      | EUR 238     |     | EUR 256     |    |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients                                    | 0.4         |      | 0.3         |      | 0.1         |     | 0.2         |    |
| Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 231     |      |             |      |             |     |             |    |
| Īpašuma tirgus vērtība                                                   | EUR 45 534  |      |             |      |             |     |             |    |

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 45 534.

### 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 45 500**.

### 3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. 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 vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību 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 vērtību, 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 vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-40%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 10,0%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

| Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana |                              |              |                           |
|---------------------------------------------------------------------|------------------------------|--------------|---------------------------|
|                                                                     | % no kopējās tirgus vērtības | Vērtība, EUR | Vērtība (noapaļojot), EUR |
| <b>Zemes vērtība</b>                                                | 10,0%                        | 4 550        | <b>4 500</b>              |
| <b>Apbūves vērtība</b>                                              | 90,0%                        | 40 950       | <b>41 000</b>             |
|                                                                     | 100%                         |              | <b>45 500</b>             |

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **4 500 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **41 000 EUR**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves novērtējumu, ir noteikta:

- tirgus vērtība**, kas 2026. gada 19. augustā, ir  
**45 500 EUR** (četrdesmit pieci tūkstoši pieci simti eiro);  
tai skaitā:
- *zemes gabala vērtība (noapaļojot): 4 500 EUR;*
  - *apbūves vērtība (noapaļojot): 41 000 EUR.*

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 atskaite 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 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Rītvards Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

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