

Atskaite
par nekustamā īpašuma – zemes vienības Skolas iela
28A, Madona, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:

Madonas novada pašvaldība

Novērtēšanas datums:

2025.gada 5.novembris

2025.gada 5.novembrī
Reģ. Nr. Z –25/338

Madonas novada pašvaldība

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - zemes vienības Skolas iela 28A, Madonā, Madonas novadā tirgus
vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar noslēgto Pakalpojuma līgumu par nekustamo īpašumu tirgus vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības *Skolas iela 28A, Madonā, Madonas novadā*, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Madonas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000449165 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7001 001 1516, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7001 001 2247) 0,0624 ha platībā.**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, kā arī Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.*

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 6 (seši) mēneši.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 5.novembrī
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 000
(divi tūkstoši eiro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Cieņā

SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	5
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	16
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
PIELIKUMI.....	18

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatu apliecība;
- 2.pielikums- zemes robežu plāns;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības Skolas iela 28A, Madonā, Madonas novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Skolas iela 28A, Madona, Madonas novads.
Kadastra numurs	7001 001 1516
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7001 001 2247
Īpašumtiesības	Uz 2008.gada 4. novembra Madonas pilsētas domes uzziņas par pašvaldībai piederošo zemes gabalu Nr.906/1-18 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000054572.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā un apgrūtinājumu plānā nav reģistrēti apgrūtinājumi.</i> <i>LR VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēti apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu – 0,0044 ha; 2.Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0,0039. Noteiktie apgrūtinājumi nebūtiski ietekmē OBJEKTA izmantošanas iespējas.
Nomas līgums	Nav informācijas. Vērtētājam netika iesniegts zemes nomas līgums.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	09.10.2025.
Objekta apsekotājs	Sertificēta vērtētāja asistents Dāvis Danilāns.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 02.09.2025.	1 895 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.09.2025.	3 245 EUR.
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	Kopējā platība – 0,0624 ha; Zemes zem ūdeņiem platība – 0,0383; Pārējās zemes platība – 0,0241 ha.
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- neregulāra četrstūra forma, reljefs – līdzens, ar nogāzi.
Gruntsūdens līmenis	Augsts.
Komunikācijas	Uz zemes vienības nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Madonas novada teritorijas funkcionālā zonējuma karti, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir DzS1 – savrupmāju apbūves teritorija (pilsētā).
Zemes vienības lietošanas mērķis	Individuālo dzīvojamo māju apbūve (kods 0601).
Starpgabals	Saskaņā ar Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, zemes vienība nav starpgabals.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota, lielākā daļa zemes iz zem ūdens (dīķis). Aug atsevišķi stāvoši koki, zālājs ir kopts/noplauts.

Pašreizējā izmantošana	Īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Individuālo dzīvojamo māju apbūve.
Apkārtne, piebraukšana	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novada Madonas pilsētā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru. Apkārtne dominē individuālo dzīvojamo māju un pilsētas apbūve. Vērtējamais OBJEKTS atrodas pilsētas nomalē. Madonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra, tur ir vairākas mācību iestādes, veikali, apskates vietas, slimnīca, VUGD. Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas ~ 300 m attālumā. Piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā labas.
ESG riska faktoru analīze	•Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; •Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes, sk. 05.11.2025.); •ūdenstilpnes krasta erozijas risks – mazs; •ūdens erozijas risks – mazs; •vēja erozijas risks – mazs; •karstuma viļņu risks – mazs; •savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; •vētras risks – mazs; •īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Piezīmes	Pamatojoties uz Madonas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes vienības uz kurām drīkst būvēt savrupmāju ir jābūt ne mazākām par 600 m ² un apbūves blīvumam ne lielākam par 30%, līdz ar ko vērtējamais OBJEKTS tiek salīdzināts ar līdzīga lietošanas un plānotā izmantošanas mērķa objektiem, pielietojot pazeminošu koeficientu uz zemes izmantošanas iespējām.

EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo māju apbūve.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc

izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izsolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Citu ierobežojumu starpā, pircējiem jāsaņem vietējās pašvaldībās īpaši izveidotu komisiju atļaujas. Zemes tirgū ir palicis mazāk starpnieku, kuri paši zemi neapstrādā, bet vēlas nopelnīt, pārdodot zemi dārgāk. Aizaugušas zemes īpašnieki iemanījušies mainīt tai lietošanas mērķi, pārvēršot to par meža zemi, jo tad to ir vieglāk pārdot.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām.

Pieprasījums pēc apbūvei piemērotiem zemes gabaliem Rēzeknē vērtēšanas brīdī ir vidējs. Analizējot zemes tirgu, jāatzīmē, ka noteicošais faktors, kas ietekmē zemes gabala vērtību, ir atrašanās vieta, centrālo komunikāciju pieejamība un izmantošanas iespējas. Liela nozīme tiek piešķirta mikrovidei un sociālajai infrastruktūrai, tiek ņemta vērā teritorijas atļautā izmantošana (zonējums). Pieprasījumu pēc līdzīgiem OBJEKTIEM ierobežo to izmantošanas iespējas. Pamatā pieprasījums veidojas no apbūves īpašnieku puses, kas, iegūstot īpašumā zemi, vēlas palielināt kopējo īpašuma vērtību un samazināt izdevumus īpašuma uzturēšanai.

Pēdējo divu gadu laikā Madonas pilsētā tika reģistrēts 22 pirkšanas/pārdošanas darījums ar neapbūvētiem, savrupmāju apbūves īpašumiem, zemes cenas svārstījās robežās no 1,22 līdz 13,86 EUR/m². Tirgū vēl aizvien ir sastopami spekulatīvi darījumi. Šie darījumi neatspoguļo esošo tirgus situāciju.

2022. gada 24. februārī uzsāktās kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Saistībā ar šo notikumu un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Energoresursu un preču cenu kāpums izraisījis iedzīvotājos interesi pēc energoefektīvākiem mājokļiem, lai samazinātu izdevumus īpašumu uzturēšanai. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par labi/vidēji eksponējamu Madonas novada nekustamā īpašuma tirgū.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- īpašums atrodas Madonas pilsētā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašumā ietilpst neapbūvēta zemes vienība 0,0624 ha platībā;
- piebraukšanas iespējas pie Objekta vērtējamās kā labas;
- zemes vienības reljefs – līdzens ar nogāzi, augsts gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija - neregulārs četrstūris;
- zemes vienība netiek ekonomiski pamatoti izmantota;
- lielākā daļa zemes vienības tiek izmantota kā dīķis;
- ir noteikti apgrūtinājumi, kas būtiski nepasliktina īpašuma izmantošanas iespējas;

- nav noslēgts zemes nomas līgums;
- ESG riska faktoru līmenis- zems;
- labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir individuālo dzīvojamo māju apbūve.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu

korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atmetas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētais vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas.

Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

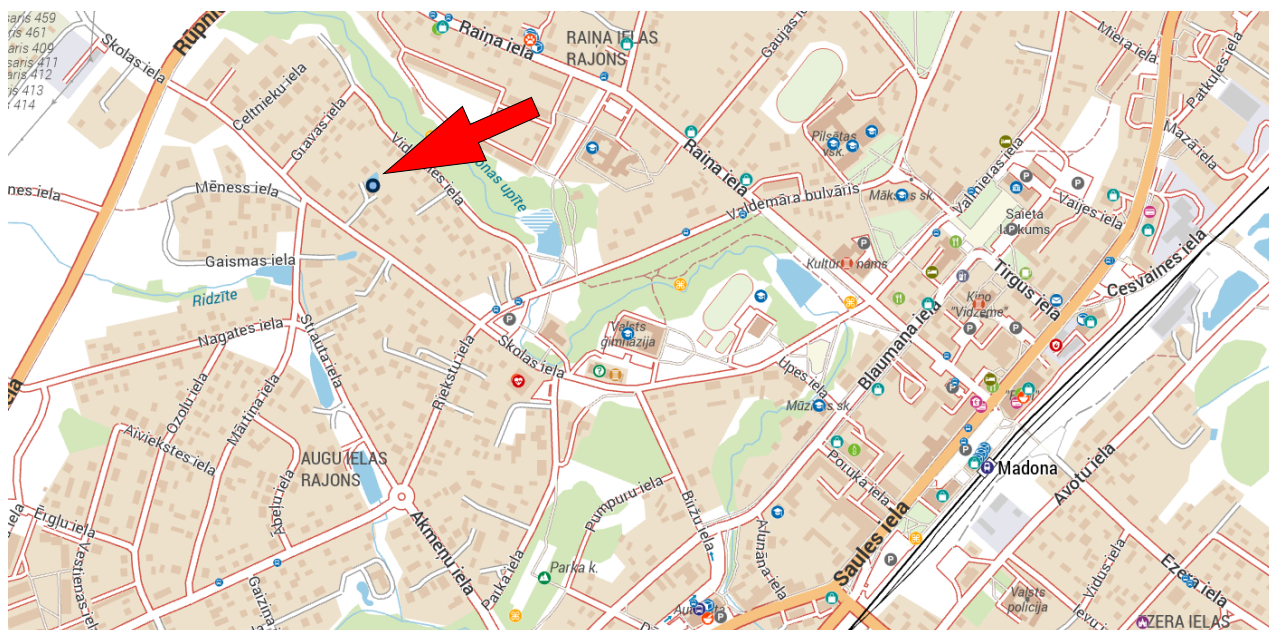
- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

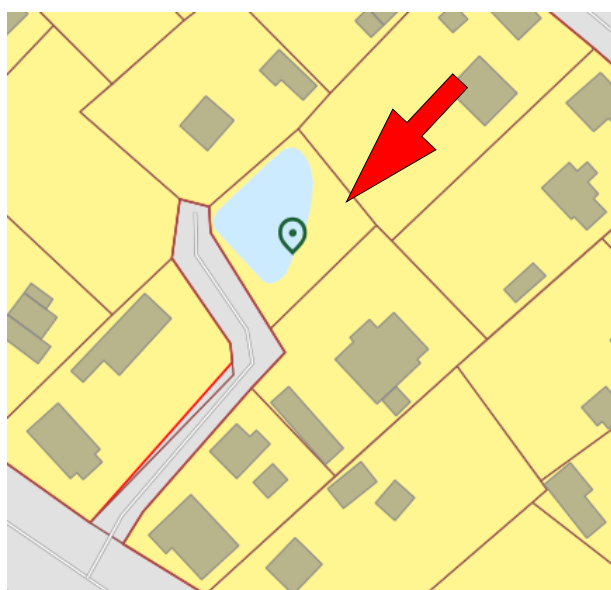
Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo zemes nomas tirgus Krišjāņu pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2025). BalticMaps. <http://www.balticmaps.eu/>, sk.05.11.2025.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻĀUTĀ) IZMANTOŠANA



TERITORIJAS FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA1)
	Mežu teritorija (M)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Indeksētās zonas robeža

Avots: Madonas pilsētas teritorijas funkcionālā zonējuma karte.



1.attēls. Zemes vienība



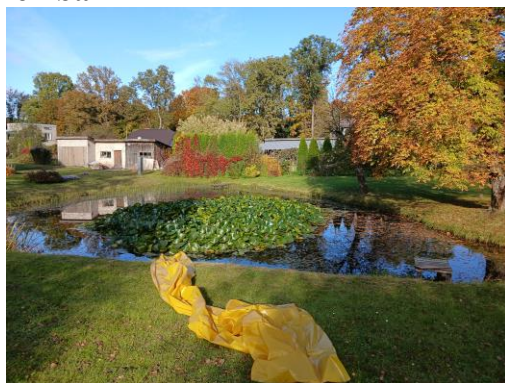
2.attēls. Zemes vienība



3.,4.attēls. Zemes vienība



5.,6.attēls. Zemes vienība



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas-pārdošanas darījumi, kā arī piedāvājums nekustamā īpašuma tirgū ar vērtējamajam zemes gabalam izvietojuma, lietošanas veida, platības u.c. kvalitatīvi raksturojošo rādītāju ziņā līdzīgu īpašumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktoros:

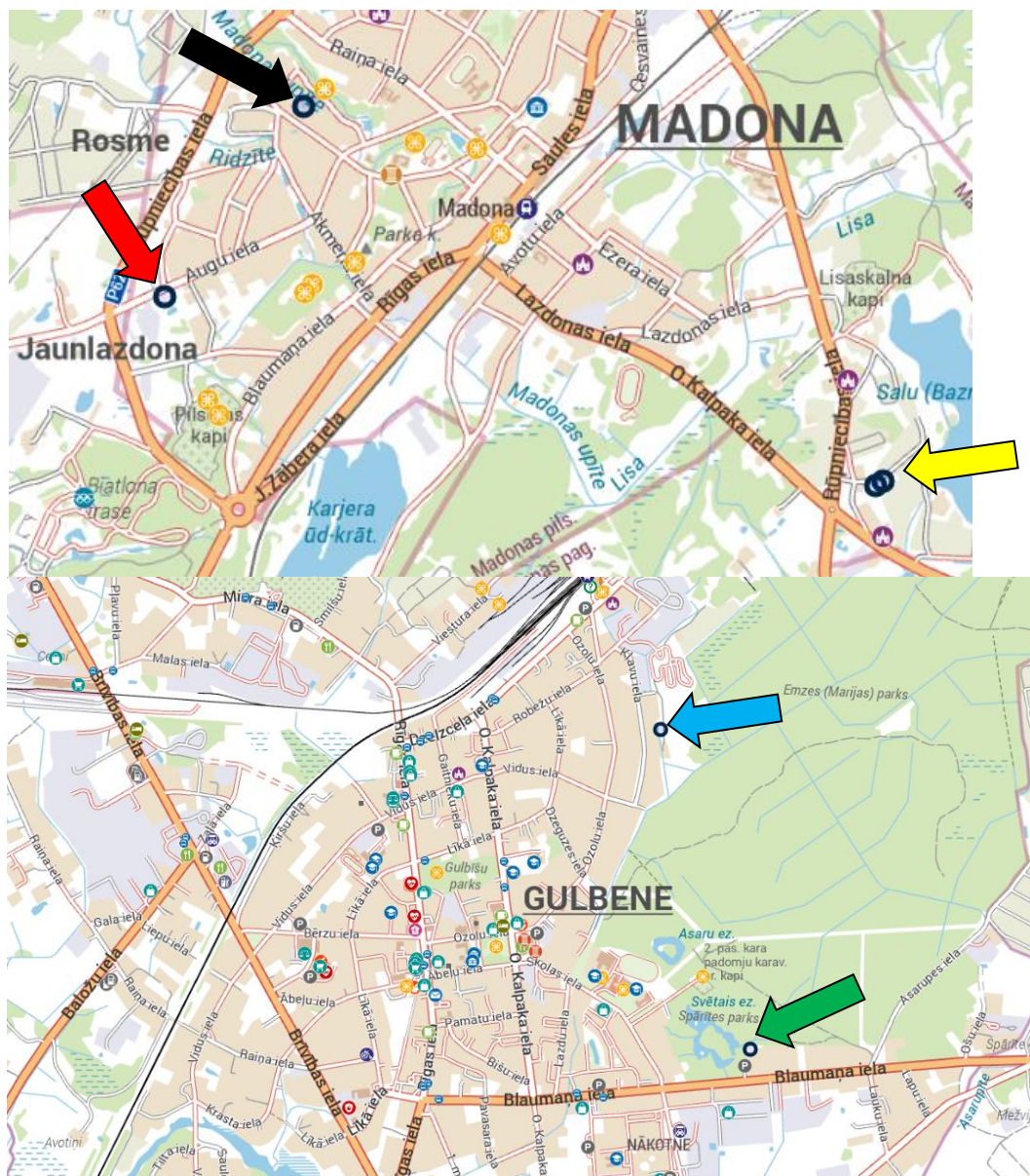
- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti nekustamā īpašuma tirgū pārdoti līdzīgi, labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam atbilstoši, zemes gabali, par salīdzināšanas pamatvienību izvēloties zemes 1 m², izejot no kuras tiek noteikta OBJEKTA vērtība. Konkrētajā gadījumā kā būtiski vērtību ietekmējošie faktori uzskatāmi salīdzināmo objektu atrašanās vieta, sastāvs, platība, piebraukšanas iespējas. Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo īpašumu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu)

Salīdzināmo objektu apraksts

<i>Objekts Nr.1</i> <i>īpašums Augu iela 25A,</i> <i>Madona, Madonas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Madonas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2685 m² platībā. Zemes vienības konfigurācija - neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Zemes vienība nav iznomāta. Apgrūtinājumi - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma laiks: 2024.gada augusts, pārdošanas cena 9 000 EUR.
<i>Objekts Nr.2</i> <i>īpašums Salu iela 6,</i> <i>Madona, Madonas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Madonas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1508 m² platībā. Zemes vienības konfigurācija - neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Zemes vienība nav iznomāta. Apgrūtinājumi - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena 5 200 EUR.
<i>Objekts Nr.3</i> <i>īpašums Salu iela 8,</i> <i>Madona, Madonas nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Madonas pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1682 m² platībā. Zemes vienības konfigurācija - neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Zemes vienība nav iznomāta. Apgrūtinājumi - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. Pārdevējs – nav zināms. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena 5 800 EUR.
<i>Objekts Nr.4</i> <i>īpašums Kļavu iela 22A,</i> <i>Gulbene, Gulbenes nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Gulbenes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1572 m² platībā. Zemes vienības konfigurācija - neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Zemes vienība nav iznomāta. Apgrūtinājumu nav. Pārdevējs – pašvaldība. Darījuma laiks: 2024.gada jūlijs, pārdošanas cena 4 830 EUR.
<i>Objekts Nr.5</i> <i>īpašums Blaumaņa iela</i> <i>29C, Gulbene, Gulbenes</i> <i>nov.</i>  Avots: https://karte.lad.gov.lv	Īpašums atrodas Gulbenes pilsētas nomalē. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 1276 m² platībā. Zemes vienības konfigurācija - neregulārs četrstūris, reljefs - līdzens, gruntsūdeņu līmenis - zems. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā ierobežotas. Zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas. Plānotā izmantošana - savrupmāju apbūves teritorija. NĪLM – Individuālo dzīvojamo māju apbūve (0601). Zemes vienība nav iznomāta. Apgrūtinājumu nav. Pārdevējs – fiziska persona. Darījuma laiks: 2024.gada marts, pārdošanas cena 4 200 EUR.



- Vērtējamā objekta atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.2 un nr.3 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta
- Salīdzināmā objekta nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 m² tirgus vērtība ir 3,23 EUR. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinājumiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (t.29421087).

Zemes vienības Skolas iela 28A, Madonā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:

$$624 \text{ m}^2 \times 3,23 \text{ EUR/m}^2 = 2015,52 \text{ EUR}, \sim 2 \text{ 000 EUR}, \text{ kur}$$

624 m² – zemes vienības kopējā platība,
3,23 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 ha cenu ietekmējošiem faktoriem**

Radītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie objekti				
	Skolas iela 28A, Madona, Madonas novads	īpašums Augu iela 25A, Madona, Madonas nov.	īpašums Salu iela 6, Madona, Madonas nov.	īpašums Salu iela 8, Madona, Madonas nov.	īpašums Kļavu iela 22A, Gulbene, Gulbenes nov.	īpašums Blaumaņa iela 29C, Gulbene, Gulbenes nov.
Darījuma datums	2025-11	2024-08	2024-07	2024-07	2024-07	2024-03
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)						
Zemes gabala sastāvs	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts	neapbūvēts
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma	neregulāra četrstūra forma	regulāra daudzstūra forma	regulāra daudzstūra forma	neregulāra daudzstūra forma
Zemes gabala platība, m2	624	2685	1508	1682	1572	1276
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		9000	5200	5800	4830	4200
Īpašuma 1 m2 pārdošanas cena, EUR		3,35	3,45	3,45	3,07	3,29
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		4	5	5	5	6
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu (starpgabals)		0	0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		4	5	5	5	6
Pamatkorekcijas koeficients		1,04	1,05	1,05	1,05	1,06
Pamatkorekcijas koriģētā 1ha pārdošanas cena		3,49	3,62	3,62	3,23	3,49
Komunikācijas						
* ūdensapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* kanalizācija	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* elektroapgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
* gāzes apgāde	nav	nav	nav	nav	nav	nav
Zemes lietošanas mērķis						
* ražošanas objektu apbūve	-	-	-	-	-	-
* dzīvojamā apbūve	x	x	x	x	x	x
* komercapbūve	-	-	-	-	-	-
* lauksaimniecības zeme	-	-	-	-	-	-
Pālnotā (atļautā) izmantošana	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija	savrupmāju apbūves teritorija
Korekcijas						
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti teritorijā		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta novietni pilsētā/reģionā		1	5	5	5	5
Korekcija uz īpašuma sastāvu		-5	-5	-5	-5	-5
Korekcija uz apkārtni		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz īpašuma apjoma ietekmi uz cenu		4	2	2	2	2
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu, gruntsūdens līmeni		-3	-3	-3	-3	-3
Korekcija uz labiekārtojumu		0	0	0	0	0
Korekcija uz komunikāciju pieejamību		0	0	0	0	0
Korekcija uz atļauto izmantošanas veidu		0	0	0	0	0
Korekcijas uz apgrūtinājumiem		0	-1	-1	-2	-2
Korekcija uz piebraukšanas/pieklūšanas iespējām		0	0	0	0	1
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām		-5	-5	-5	-5	-5
Kopējā korekcija		-8	-7	-7	-8	-7
Korekcijas koeficients		0,92	0,93	0,93	0,92	0,93
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3,23	3,21	3,37	3,37	2,97	3,24
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	2015,52					
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	2000					

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma - zemes vienības Skolas iela 28A, Madonā, Madonas novadā, novērtējumu 2025.gada 5.novembrī, ir noteikts, ka

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 2 000
(divi tūkstoši eiro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. 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 vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.