

Atskaite
par nekustamā īpašuma – neapdzīvojamās telpas
“Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads
novērtējumu



Pasūtītājs:	Madonas novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2026.gada 6.februāris

2026.gada 6.februārī
Reģ. Nr. K – 26/13

Madonas novada pašvaldībai

*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 – neapdzīvojamās telpas
“Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads, tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- neapdzīvojamās telpas “Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads (turpmāk tekstā “OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu “OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Aronas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.718 2 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7042 900 0142, kura sastāvā ietilpst **neapdzīvojamā telpa Nr.2 ar kopējo platību 254,3* m² un kopīpašuma 2772/3906 domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7042 004 0038 001) uz zemes (kadastra apzīmējums 7042 004 0038)**, kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojumu kopums, kas atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.

**Zemesgrāmatā uzrādītā neapdzīvojamās telpas platība ir 277,2 m², savukārt, telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā un VZD Kadastra datos - 254,3 m². Vērtējumā par pamatu aprēķiniem tiek izmantota telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietā un VZD Kadastra datos fiksētā platība.*

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

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

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2026.gada 6.februārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 4500

(četri tūkstoši pieci simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamā OBJEKTU un tā sastāvs 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 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

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS.....	9
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	10
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	10
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	10
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	11
VĒRTĒŠANAS METODIKA	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju.....	13
SECINĀJUMI.....	17
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	18

PIELIKUMI (kopijas):

- 1.pielikums- izdruka no datorizētās zemesgrāmatu datu bāzes;
- 2.pielikums- telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
- 3.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Neapdzīvojamā telpa Nr.2 (kadastra apzīmējums 7042 004 0038 001 002), kā arī 2772/3906 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7042 004 0038 001) un zemes (kadastra apzīmējums 7042 004 0038).
Adrese	“Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodalījums	Aronas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.718 2.
Kadastra numurs	7042 900 0142
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz Madonas novada pašvaldības 2025.gada 6.novembra izziņas Nr. 2.1.3.5/25/585 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, nodokļu maksātāja kods 90000054572.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī OBJEKTS ekonomiski pamatoti izmantots netiek.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2026.gada 6.februāris.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2026.gada 6.februāris.

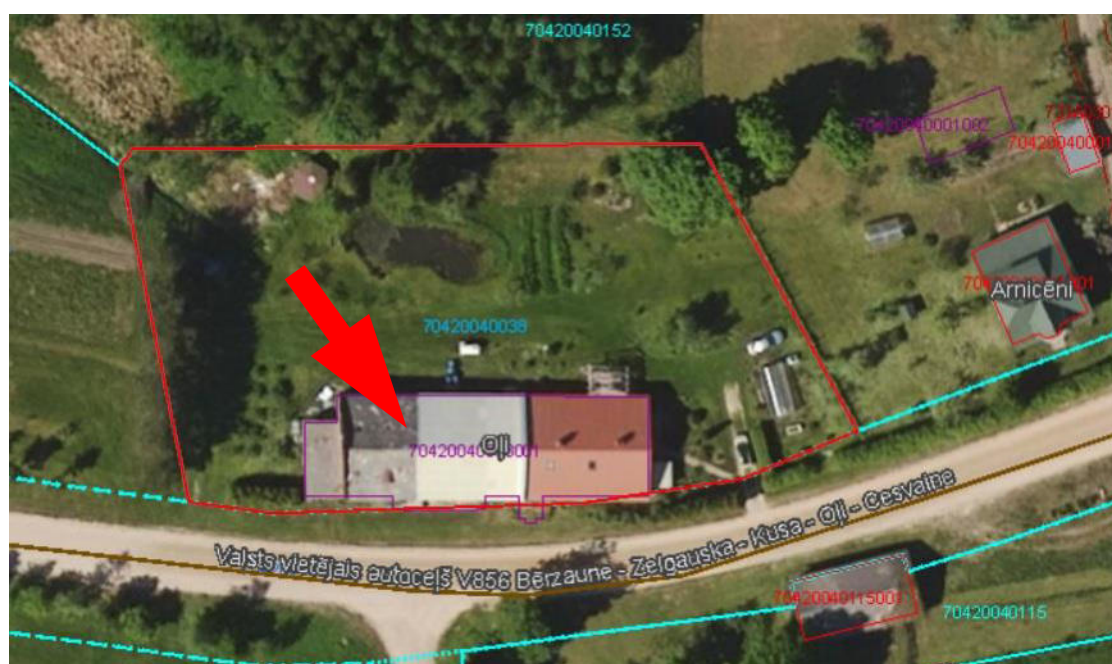
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: Valsts zemes dienests (2026). Kadastrs.lv <https://www.kadastrs.lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1., 2.attēls. Ēkas daļa, kurā atrodas vērtējamās neapdzīvojamās telpas



3., 4.attēls. Ēkas daļa, kurā atrodas vērtējamās neapdzīvojamās telpas



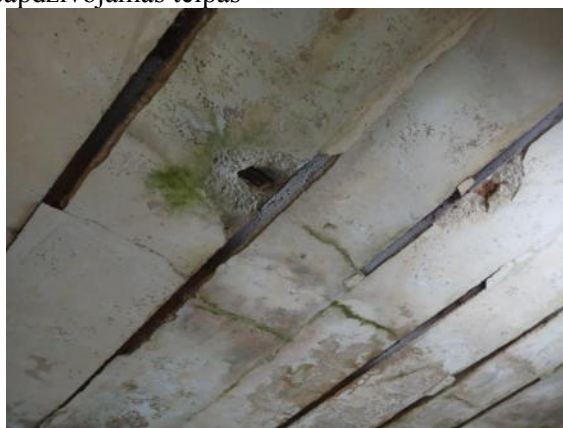
5., 6.attēls. Iekšskats neapdzīvojamās telpās



7., 8.attēls. Iekšskats neapdzīvojamās telpās



9., 10.attēls. Iekšskats neapdzīvojamās telpās



11., 12.attēls. Iekšskats neapdzīvojamās telpās



13., 14.attēls. Iekšskats neapdzīvojamās telpās



15., 16.attēls. Ēkas bēniņi (jumta bojājumi)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	Pie neapdzīvojamās telpas pieder 2772/3906 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 7042 004 0038 001) un zemes (kadastra apzīmējums 7042 004 0038).
OBJEKTA fiskālā kadastrālā vērtība	11 510 EUR.
OBJEKTA universālā kadastrālā vērtība	13 984 EUR.
Funkcionāli saistītās zemes vienības raksturojums	Ēka, kurā atrodas vērtējamais OBJEKTS, atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7042 004 0038, zemes vienības platība- 0,33 ha.
Funkcionālais zonējums	Atbilstoši Madonas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam Aronas pagasta teritorijas plānotās (atļautās) izmantošanas kartei, zemes izmantošanas veids ir <i>lauku zemes (L1)</i> .
Ēkas, kurā atrodas vērtējamais OBJEKTS, raksturojums	
Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 4494 003 0239 001): Konstruktīvie elementi: pamati- akmens mūris; ārsienas- akmens mūris; pārsegumi- metāla sijas; jumta nesošā konstrukcija- koks, jumta segums: daļēji- azbestcements loksnes, daļēji- šķiedrcementa plāksnes. Ēkas uzbūvēšanas gads- ēka celta starpkaru periodā. Stāvu skaits ēkai- vienkārtīga. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, ēkas nolietojuma grupa saskaņā ar VZD Kadastra datiem (nolietojuma noteikšanas datums 25.11.2025)- <i>V3- ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī.</i> <i>Redzamas tehniskā stāvokļa pasliktināšanās pazīmes:</i> • ēkas cokola, ārējo nesošo sienu, apdares bojājumi – lokālas plaisas, mitruma pazīmes vai izdrupumi, plaisu vai izdrupumu remonta pazīmes; • jumta seguma bojājumu vai korozijas pazīmes, jumta segums apsūņojis vai redzamas remonta pazīmes; • redzamas nebūtiskas nesošo konstrukciju izliekumu pazīmes vai novirzes no vertikāles. (Avots: Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi (2023). MK noteikumi Nr. 116, pieņemti Rīgā, 2023.gada 7.martā, Latvijas Vēstnesis, interneta vietne Likumi.lv https://likumi.lv/ta/id/340512-buvju-kadastralas-uzmerisanas-noteikumi). Ēkas daļai, kurā izvietots vērtējamais OBJEKTS, ir bojāts jumta segums, kā rezultātā nokrišņi iekļūst telpās, radot mitruma bojājumus konstrukcijās un veicina to degradāciju.	
OBJEKTA raksturojums	
Telpu grupas nosaukums- nedzīvojamās telpas (k.apz. 7042 004 0038 001 002). Lietošanas veids: 1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa. Telpu eksplikācija- 9 iekštelpas, telpu augstumi variē no 2,55 m līdz 4,23 m. Atbilstoši telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietai un VZD Kadastra datiem telpu kopējā platība ir 254,3 m². Telpu plānojums atbilst telpu grupas plānam kadastrālās uzmērīšanas lietai. Telpu iekšējās apdares stāvoklis vērtēšanas brīdī vērtējams kā daļēji apmierinošs/ slikts. Iekšējā apdare veikta “padomju laikos”, kopumā ir nolietojusies, ko vēl vairāk pastiprina jumta bojājumi. Iekšējās apdares apraksts: <i>grīda</i>- betons; <i>sienas</i>- apmetums (atsevišķās telpās daļēji veikta sienu apdare ar flīzēm); <i>griesti</i>- apmetums; <i>logi</i>- koka rāmji ar vienkāršo stiklojumu; <i>durvis</i>- koka. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums: telpām ir elektroapgādes tīklu pievads (iekšējie tīkli ir nolietojusies). Telpām nav funkcionējošas apkures.	
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir zema/minimāla: • ēkai nav izstrādāts energosertifikāts (Avots: Būvniecības valsts kontroles birojs (2026). Būvniecības informācijas sistēma. Ēku energosertifikātu reģistrs. https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents, sk. 06.02.2026.);

	Ēku energosertifikātu reģistrs > Izvērstā meklēšana Dokumenta veids: Dokumenta numurs: Kadastra apzīmējums: Adrese : Madonas nov., Aronas pag. Oļi, LV-4847 X v Statuss: Notīrīt Meklēt Ēku energosertifikāti netika atrasti. • plūdu riska scenāriji 1/10 gados: nē; • plūdu riska scenāriji 1/100 gados: nē (<i>Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2026). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes. https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema);</i> • karstuma viļņu risks – mazs; • savvaļas ugunsgrēku risks – mazs; • vētras risks – mazs; • īpaši smagi nokrišņu risks – mazs.
Apkārtne	OBJEKTS atrodas Madonas novada Aronas pagastā, lauku apvidū, pie vietējās nozīmes autoceļa V856 (Bērzaune-Zelgauska-Kusa-Oļi-Cesvaine). Apdzīvotā vieta izveidojusies ap bijušās Oļu muižas (<i>Ohlenhof</i>) centru. Tuvākie sociālās infrastruktūras objekti (pagasta pārvalde, pamatskola, sporta centrs, pirmsskolas izglītības iestāde, bibliotēka, feldšerpunkts) atrodas Kusas ciemā, ~ 6 km attālumā. Madonas pilsētas centrs atrodas ~13-15 km attālumā.
Satiksme, piebraukšana	Piebraukšana pa grantētu autoceļu.
Piezīmes	Īpašuma remontam nepieciešami apjomīgi kapitālieguldījumi.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremsējoties, piemēram, pandēmijas “pirmā viļņa” laikā. Šobrīd īpašumu cenu pieaugums ir apstājies, ko ir ietekmējis kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus, daļēji arī ģeopolitiskā situācija un energoresursu cenu pieaugums, kas ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompaktas platības un augstu energoefektivitāti. Neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Inflācijas pieaugums un pirktpējas samazināšanās ietekmē arī pieprasījumu NĪ tirgū, kura attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Neapdzīvojamo (administratīvo, pakalpojumu) telpu tirgus lauku apdzīvotās vietās Vidzemē, kā arī citviet Latvijā ir mazaktīvs, ko nosaka ekonomiskā situācija. Darījumi ar līdzīgām neapdzīvojamām telpām pagastu NĪ tirgū notiek maz, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu, kas, savukārt, ietekmē iedzīvotāju pirktpēju un veicina migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Galvenie faktori, kas ietekmē neapdzīvojamo telpu cenu ir attālums līdz novada centram/ lielākām apdzīvotām vietām, izvietojums mājā, inženierkomunikāciju pieejamība, telpu platība un tehniskais stāvoklis, plānojuma atbilstība potenciālajai izmantošanai.

NĪ tirgū vērojama pieprasījuma rakstura un pircēja profila maiņa. Pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki, rūpīgāk izvērtē pirkumu un savas iespējas nākotnē (attiecībā un darba vietu un

ienākumiem), novērtē mājas kvalitāti ilgtermiņā. Raksturīgi, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek neizmantojot kredītiestāžu aizdevumus.

Līdzīgu īpašumu piedāvājums ir ierobežots, kas saistīts ar nelielo šāda rakstura objektu skaitu. Apzinot pēc telpu lietošanas veida līdzīgu īpašumu pārdevuma cenas reģionā, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 15 līdz 30 EUR/m². Pircēji pārsvarā meklē īpašumus, kas ir sakārtoti, renovēti, lai uzreiz varētu uzsākt komercdarbību, neveicot būtiskas investīcijas.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli un potenciālās izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā ierobežotas.

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

Ar jēdzienu “tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: **„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 piespēšanas.

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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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 vērtējamo OBJEKTU var izmantot kā neapdzīvojamās telpas (darbnīca, noliktava), veicot nepieciešamos remontdarbus telpu grupas fiziskā stāvokļa uzlabošanai.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- OBJEKTS atrodas ~ 6 km attālumā no apdzīvotas vietas Kusa, izvietots blakus vietējās nozīmes autoceļam;
- OBJEKTA sastāvā domājamo daļu veidā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- ēkas daļai, kurā atrodas vērtējamās telpas, daļēji nomainīts jumta segums.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- telpām nav apkures;
- iekšējie elektroapgādes tīkli ir nolietojušies;
- ēkas daļai, kurā izvietots vērtējamais OBJEKTS, ir bojāts jumta segums, kā rezultātā nokrišņi iekļūst telpās, radot mitruma bojājumus konstrukcijās un veicina to degradāciju;

- telpu iekšējās apdares stāvoklis vērtēšanas brīdī vērtējams kā daļēji apmierinošs/ slikts;
- nomas telpu tirgus lauku apdzīvotās vietās Madonas novadā un reģionā kopumā ir vāji aktīvs;
- īpašuma remontam ir nepieciešamie apjomīgi kapitālieguldījumi un ierobežotas ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/nomas un/vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

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 brīdi jeb reversijas brīdi 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 izvēlētajās 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.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo nomas telpu tirgus lauku teritorijās ir vāji aktīvs, lauku apvidū izvietotu neapdzīvojamo telpu iznomāšanas iespējamība ir zema, nomas maksas nekorelē ar īpašumu tirgus vērtību un iespējamie ieņēmumi nedos objektīvu priekšstatu par situāciju nekustamā īpašuma tirgū.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – NEAPDZĪVOJAMĀS TELPAS “OLĪ”-2, ARONAS PAGASTS, MADONAS NOVADS
NOVĒRTĒJUMS, 06.02.2026.

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, telpu platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*.

Vērtētāja rīcībā ir informācija par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem:

Objekts Nr.1:  <i>Avots: Google Maps (2026).</i> https://www.google.com/maps/	2022.gada februārī pārdotas neapdzīvojamās (veikala) telpas adresē “Dimanti”, Mētriena, Mētrienas pagasts, Madonas novads, 70,3 m² platībā. Pie telpām pieder 703/18967 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Telpas atrodas trīsstāvu ķieģeļu/ paneļu daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā. Telpas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, nav precīzas informācijas par telpu apkuri/ apkures veidu. Pārdošanas cena- 2000 EUR.
Objekts Nr.2:  <i>Avots: Google Maps (2026).</i> https://www.google.com/maps/	2023.gada oktobrī pārdotas neapdzīvojamās telpas adresē “Kārķu skola”, Cesvaines pagasts, Madonas novads, 152,3 m² platībā. Pie telpām pieder 1523/4320 kopīpašuma domājamās daļas no divu dzīvokļu mājas un zemes. Telpas atrodas 1885.gadā celtās vienkārtas akmens mūra divu dzīvokļu mājā. Telpas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem, nav precīzas informācijas par telpu apkuri/ apkures veidu. Pārdošanas cena- 2400 EUR.
Objekts Nr.3:  <i>Avots: Google Maps (2026).</i> https://www.google.com/maps/	2022.gada novembrī pārdotas neapdzīvojamās (veikala) telpas adresē “Vecais pagasta nams”, Jāņukalns, Kalsnavas pagasts, Madonas novads, 86,4 m² platībā. Pie telpām pieder 216/1675 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes. Telpas atrodas divstāvu ķieģeļu/ akmens mūra daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā. Telpas ir pieslēgtas elektroapgādes tīkliem, nav precīzas informācijas par telpu apkuri/ apkures veidu. Pārdošanas cena- 2000 EUR.

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot līdzīgas funkcionalitātes telpu kopējās platības 1 m^2 cenas un ņemot vērā vērtējamā objekta fizisko stāvokli var secināt, ka neapdzīvojamo telpu 1 m^2 tirgus vērtība ir *17,69 EUR*. Funkcionāli saistītās zemes un būves kopīpašuma domājamās daļas ir ievērtētas neapdzīvojamo telpu 1 m^2 cenā. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (1.tabula).

OBJEKTA “Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads tirgus vērtības noteikšana:
 $254,3 \text{ m}^2 \times 17,69 \text{ EUR/m}^2 = 4498,57 \text{ EUR}$, ~ **4500 EUR**, kur

$254,3 \text{ m}^2$ – neapdzīvojamo telpu kopējā platība,
 $17,69 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā telpu 1 m^2 vērtība.

VĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2026). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>



Vērtējamā objekta atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta Nr. 1 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta Nr. 2 atrašanās vieta
 Salīdzināmā objekta Nr. 3 atrašanās vieta

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
	"Oļi"-2, Aronas pag., Madonas nov.	Dimanti - 14, Mētriena, Mētrienas pag., Madonas nov.	Kārķu skola - 601, Cesvaines pag., Madonas nov.	Vecais pagasta nams - 601, Jāņukalns, Kalsnavas pag., Madonas nov.
Darījuma laiks	2026-02	2022-02	2023-10	2022-11
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas	neapdzīvojamās telpas
Zemes īpašumtiesības	d/d	d/d	d/d	d/d
Īpašuma pārdošanas cena		2000	2400	2000
Telpu kopējā platība, m ²	254,3	70,3	152,3	86,4
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		28,45	15,76	23,15
Pamatkorekcijas				
Korekcija uz pārdošanas laiku		8	5	6
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		8	5	6
Pamatkorekcijas koeficients		1,08	1,05	1,06
Pamatkorekcijās koriģētā 1m² pārdošanas cena		30,73	16,55	24,54
Labiekārtojums				
* elektroapgāde	ir pievads	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pieslēgums
* ūdensapgāde (centralizētā)	nav	ciemata centralizētā	nav	nav
* kanalizācija (centralizētā)	nav	ciemata centralizētā	nav	vietējā
* apkure (ciemata/ vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav informācijas	nav informācijas	nav informācijas
Korekcijas				
Korekcija uz atrašanās vietu reģionā		-5	0	0
Korekcija uz zemes gabala d/d īpašuma sastāvā		0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0
Korekcija uz ēkas tehnisko stāvokli		-5	-5	-5
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-5	0	-5
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem		-7	-7	-7
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		-15	0	-5
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0
Citas korekcijas		0	0	0
Kopējā korekcija		-37	-12	-22
Korekcijas koeficients		0,63	0,88	0,78
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	17,69	19,36	14,56	19,14
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	4498,57			
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	4500			

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – **neapdzīvojamās telpas “Oļi”-2, Aronas pagasts, Madonas novads** novērtējumu 2026.gada 6.februārī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 4500
(četri tūkstoši pieci simti euro).

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 novērtēšanas 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 novērtējamo 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.