Atskaite

par nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zaļumi 6”, Dzelzavas pagasts, Madonas novads novērtēšanu



Pasūtītājs:	**Madonas novada pašvaldība**

Novērtēšanas datums:	**2025.gada 1.septembris**

2025.gada 1.septembrī
Reģ. Nr. Z-25/271

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- zemes vienības „Zaļumi 6", Dzelzavas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes vienības **„Zaļumi 6", Dzelzavas pagastā, Madonas novadā**, (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS" tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Dzelzavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0094 2922 nostiprināts Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7050 005 0397, kas sastāv no **zemes vienības (kadastra apzīmējums 7050 005 0397) 1,18 ha platībā.***

** Zemes vienība ir starpgabals.*

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

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

Pēc veiktā novērtējuma 2025.gada 1.septembrī visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 4 400
(četri tūkstoši četri simti euro).

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 īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 4. panta 4.daļas 8.punktu (par īpašuma atsavināšanas ierosināšanu), 5.panta 1. daļu (par atsavināšanas atļauju) un 8.panta 2.daļu (par atsavināmā īpašuma novērtēšanu). 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 atskaitei 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 6
FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU 6
VĒRTĒŠANAS METODIKA 8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA 11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS....12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS 13
SECINĀJUMI……15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS 18
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 19
PIELIKUMI....20

PIELIKUMI (kopijas)

1.pielikums - izdruka no datorizētas zemesgrāmatu datu bāzes;
2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
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.

DARBA UZDEVUMS

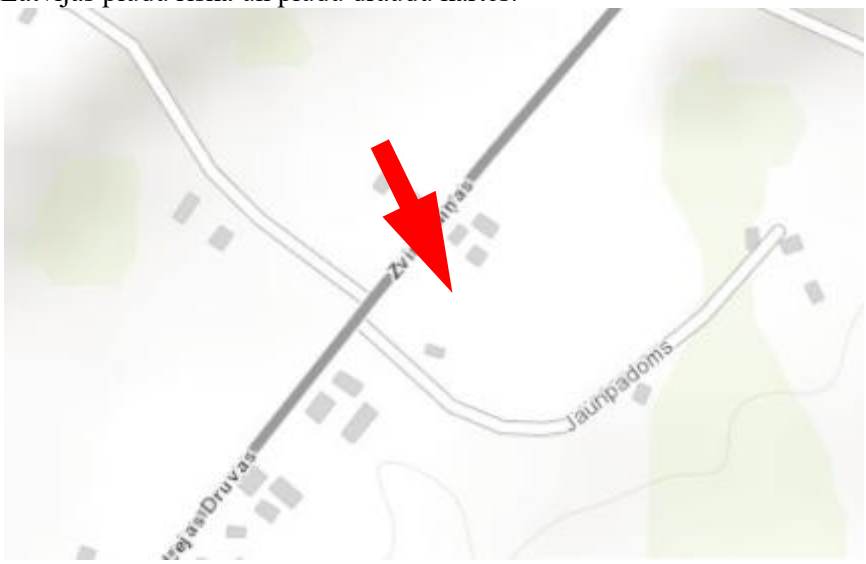
Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības „Zaļumi 6", Dzelzavas pagastā, Madonas novadā,, *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana" LVS 401:2013):

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas" LVS 401:2013).

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Nosaukums	„Zaļumi 6"
Adrese	Dzelzavas pagasts, Madonas novads
Kadastra numurs	7050 005 0397
Zemes vienības kadastra apzīmējums	7050 005 0397
Īpašumtiesības	Uz 2025.gada 28.februāra uzziņas par pašvaldībai piekrītošo zemes gabalu Nr.2.1.3.5/25/120 pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Madonas novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90000054572.
Apgrūtinājumi Zemesgrāmatā	1. Ceļa servitūta teritorija – 0,05 ha. 2. Zemes vienība ir starpgabals.
Apgrūtinājumi VZD Kadastrā	1. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju– 0,0194 ha. 2. Zemes vienība ir zemes starpgabals.
Apgrūtinājumi, kas ir norādīti uz zemes robežu plānā.	1. Aizsargjoslas teritorija gar valsts 1.šķiros autoceļu P 37 - 0,22ha. 2. Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0ha. 3. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās – 0,17 ha. 4. Ceļa servitūta teritorija – 0,05 ha.
Nomas līgums	Nav informācijas.
Vērtējuma pasūtītājs	Madonas novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2025.gada 1.septembrī
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	835 EUR.
Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025.	2296 EUR
Zemes vienības platība un lietošanas veidu eksplikācija	1,18 ha, t.sk. pļavu platība - 1,11 ha, zeme zem ūdeņiem 0,02 ha, zeme zem ceļiem - 0,05 ha.
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40
Zemes vienības konfigurācija, reljefs	Konfigurācija- regulāra daudzstūra forma, reljefs- samēra līdzens.
Gruntsūdens līmenis	Vidējs
Komunikācijas	Nav
Labiekārtojums	Zemes vienība tiek apstrādāta.

Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība.
Zemes vienības lietošanas mērķis	Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība tiek apstrādāta.
Pašreizējā izmantošana	LIZ.
Labākais izmantošanas veids	LIZ.
Apkārtne, piebraukšana	Novērtējamais OBJEKTS atrodas Madonas novada Dzelzavas pagasta ~ 2,5km attālumā no Dzelzavas pagasta centra Dzelzava pie autoceļa P 37 Pļaviņas - Gulbene. Tuvāko apkārtni veido lauksaimniecībā izmantojamās zemes laukumi (LIZ), meža nogabali, lauku viensētu apbūve.
ESG faktoru analīze	ESG faktoru ietekme uz tirgus vērtību ir maza: • Plūdu riska scenāriji 1/10 gados: mazs; • Plūdu riska scenāriji 1/100 gados: mazs. Avots: Latvijas vides, ģeoloģijas un metodoloģijas centrs (2025). Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes.  Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/iebuvets/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes • 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	Zemes vienība ir starpgabals, izsoles procedūrā varēs piedalīties ierobežots pretendentu loks.

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:

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 labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantojama zeme.

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. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē, kā arī 2022.gada globālie notikumi ieviesīs pārmaiņas ārējās un iekšējās ekonomikas attīstībā.

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte reģionos pēdējo divu gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, atsevišķos tirgus segmentos tika novērotās krāsās izmaiņas, kas tika saistītās ar "Covid 19" pandēmiju. Tirgus attīstību bremzējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. 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.

Lauksaimniecības zeme visā Latvijas teritorijā joprojām ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem. Darījumi ar LIZ objektiem notiek regulāri praktiski visā Latvijas teritorijā. Cenas svārstās no 1500-5000 EUR/ha Latgalē līdz pat 12000 EUR/ha Zemgalē. Latvijā ir daudz aizaugušas, neizmantotas lauksaimniecības zemes, kuru pārdošanas cenas ir ~1500 -1800 EUR/ha. LIZ pārsvarā iegādājas vietējie lauksaimnieki, dažādi fondi un ārvalstu investori. Laika

periodā no 2011. līdz 2025. gadam lauksaimnieciskās zemes cena Latvijā ir palielinājusies vairāk kā 3 reizes, taču šobrīd cena par vienu hektāru Latvijā joprojām ir viena no zemākajām Eiropā.

Pieprasījums pēc LIZ Vidzemes reģionā ir augsts, tiek pieprasīti apstrādāti LIZ laukumi ar izdevīgu ģeogrāfisko izvietojumu. Būtisku ietekmi uz zemes gabalu vērtību atstāj to platība, konfigurācija, apstrādes iespējas, piebraukšanas iespējas un lauksaimnieciskais stāvoklis. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha ir zems. Tas, galvenokārt, veidojas no blakus esošo objektu īpašnieku puses. Vidējā LIZ cena nelielām zemes vienībām Vidzemes reģionā ir no 1500 eiro līdz 5000 eiro par hektāru.

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.

2022. gada 24. februārī uzsāktas kara darbības rezultātā (starp Krievijas Federāciju un Ukrainu) būtiski cieta normālā ekonomiskā darbībā Latvijā un citās valstīs. Šobrīd ir pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, platību, konfigurāciju un izmantošanas iespējas, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas brīvā NĪ tirgū vērtējamas kā vidējas.

FAKTORI, KAS IETEKMĒ NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĪBU

- īpašums atrodas Dzelzavas pagastā, Madonas novadā, ~2,5 km attālumā no Dzelzavas pagasta centra ciemata Dzelzava;
- īpašuma sastāvs - kopējā platība 1,18 ha, t.sk. pļavas 1,11 ha, 0,02 ha zeme zem ūdeņiem, 0,05 ha zeme zem ceļiem;
- zemes vienība ir starpgabals - īpašumu nevar realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū, saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 44. panta 8.daļas 1.punktu (par zemes starpgabalu);
- labs piebraucamais ceļš P 37 Pļaviņas - Gulbene, pietiekami ērta piekļuve lauksaimniecības tehnikai;
- zemes mērķis - zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība (kods 0101).
- zemes vienības reljefs- samēra līdzens, vidējs gruntsūdeņu līmenis, konfigurācija- regulārs daudzstūris;
- zemes vienībā nav pieejamas inženierkomunikācijas;
- reģistrēti apgrūtinājumi;
- nav informācijas par noslēgtu zemes nomas līgumu;
- ESG faktoru ietekme ir nebūtiska.

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 uzņēmējsabiedrības 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. Vērtētājam 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 atmestas 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 nekustāmā 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 izmaksas. 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 izvēlētās 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 lietojamos 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.

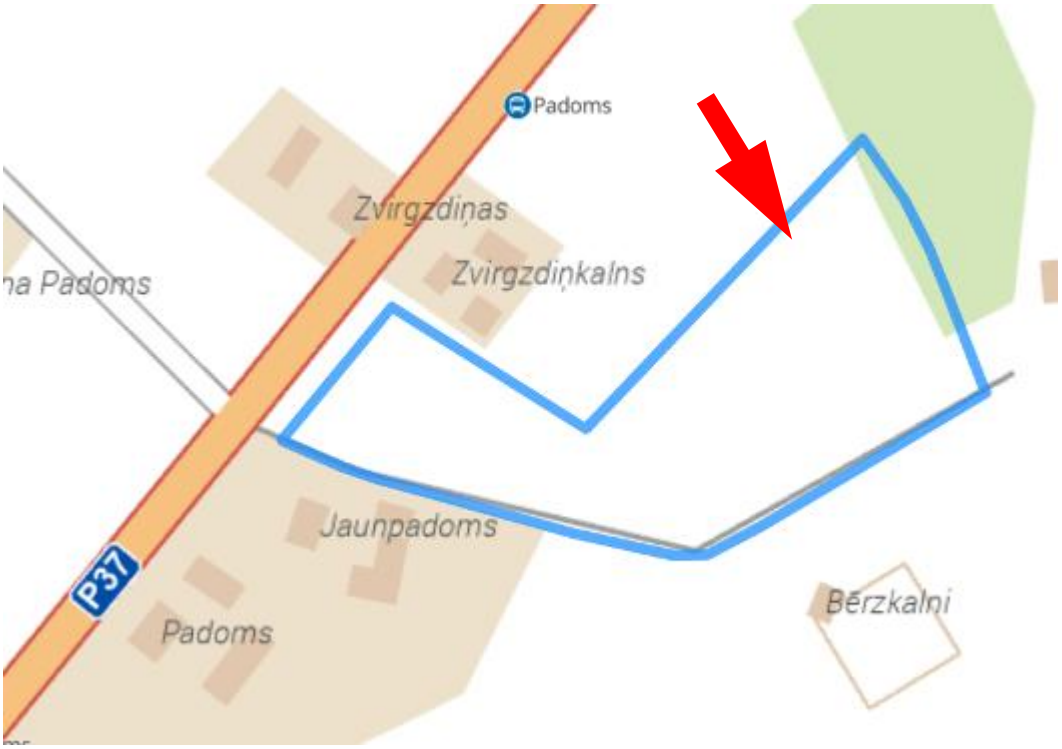
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Dzelzavas pagastā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

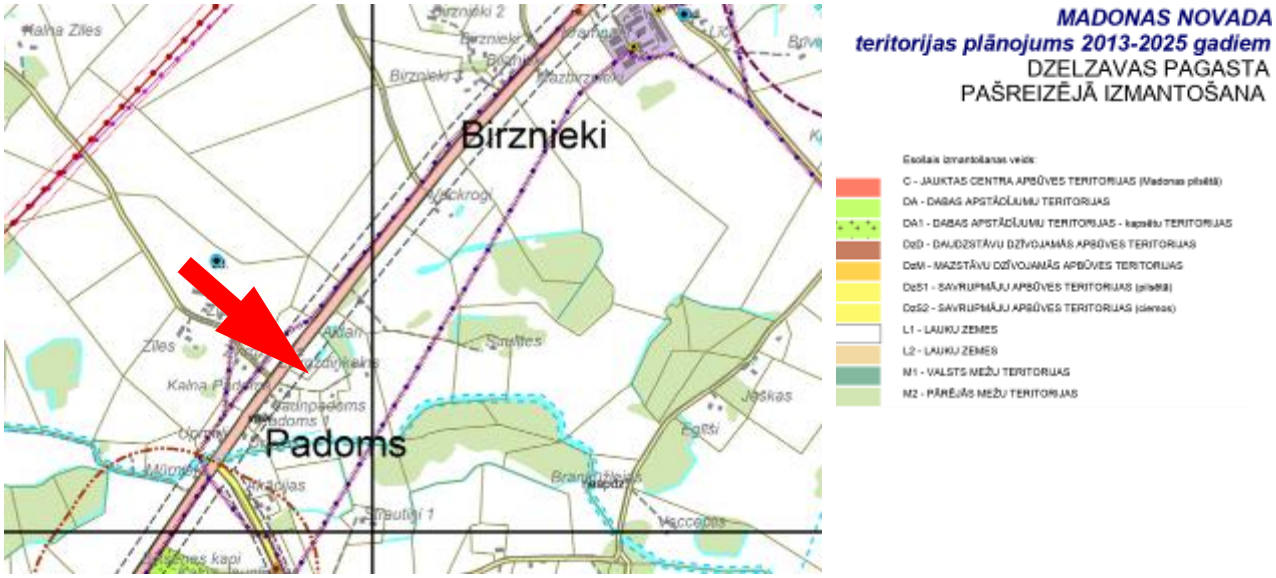
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.022945-26.437353-15/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F70500050397

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA PLĀNOTĀ (ATĻAUTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://www.madona.lv/lat/box/files/teritorija/dzelzavas_pag._p7_p.pdf



Avots: kadastrs.lv

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS





1.,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 faktorus:

- ✓ 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 m^2, 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 m^2 cenas, var secināt, ka vērtējamajam OBJEKTAM atbilstošāki ir zemāk minētie zemes īpašumi. (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmo objektu apraksts

Objekts Nr.1 *Īpašums Ozolkalns 3, Dzelzavas pag., Madonas nov.*  *Avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Madonas novada Dzelzavas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes 3,81 ha, no tiem l/s zeme 3,64 ha, kadastra Nr.7050 007 0085, auglības balle 35. Zemes vienības konfigurācija- regulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, zeme tiek apstrādāta. Zemes vienība atrodas lauka vidū un tieša piebraucamā ceļa nav, bet VZD Kadastra statusa „starpgabals" nav. Zeme šķērso meliorācijas grāvis. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 01.11.2023. pārdošanas cena 14 400 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1738965
Objekts Nr.2 *Īpašums Medņi 1, Dzelzavas pag., Madonas nov.*  *Avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Madonas novada Dzelzavas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 2,26 ha, no tiem l/s zeme 2,22 ha, kadastra Nr.7050 003 0194, auglības balle 40. Zemes vienības konfigurācija- regulārs četrstūris, reljefs- līdzens, zeme tiek apstrādāta. Labs piebraucamais ceļš P37 Pļaviņas - Gulbene. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 12.05.2025. pārdošanas cena 8588 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2129997
Objekts Nr.3 *Īpašums Skrastiņi, Dzelzavas pag., Madonas nov.*  *Avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Madonas novada Dzelzavas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes vienības 0,86 ha, no tiem l/s zeme 0,8 ha, kadastra Nr. 7050 004 0009, auglības balle 50. Zemes vienības konfigurācija- daudzstūra, reljefs- samēra līdzens, zemes lielāka daļa tiek apstrādāta. Ir piebraucamais ceļš. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 17.10.2024. pārdošanas cena 3600 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/1993453
Objekts Nr.4 *Īpašums Ūsiņi, Dzelzavas pag., Madonas nov.*  *Avots: kadastrs.lv*	Īpašums atrodas Madonas novada Dzelzavas pagastā. Īpašums sastāv no vienas zemes 4,8 ha, no tiem l/s zeme 4,6 ha, kadastra Nr.7050 004 0205, auglības balle 44. Zemes vienības konfigurācija- regulārs daudzstūris, reljefs- līdzens, zeme tiek apstrādāta. Zemes vienība atrodas lauka vidū un tieša piebraucamā ceļa nav, bet VZD Kadastra statusa „starpgabals" nav. Zemes lietošanas mērķis - LIZ. Darījuma laiks: 03.04.2025. pārdošanas cena 20 700 EUR. Avots: https://cenubanka.lv/lv/object/2091330

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



avots: https://balticmaps.eu/lv/c%5F%5F%5F57.020632-26.417681-12/f%5F%5F%5Fp-htbS0ZUSt5-p-ZUXS0XTts5-p-VsXS0Rwvs5-p-fcnS0rdWt5-p-bZdS0purs5/bl%5F%5F%5Fcl/q%5F%5F%5F

Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Salīdzināmā objekta nr.1 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.3 atrašanās vieta
Salīdzināmā objekta nr.4 atrašanās vieta

2.tabula

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 hacenu ietekmējošiem faktoriem

.	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Zaļumi 6, Dzelzavas pag., Madonas novads	**Ozolkans 3, Dzelzavas pag., Madonas novads**	**Medņi, Dzelzavas pag., Madonas novads**	**Skrastiņi, Dzelzavas pag., Madonas novads**	**Ūsiņi, Dzelzavas pag., Madonas novads**
Darījuma datums	01.09.2025	03.11.2023	12.05.2025	17.10.2024	03.04.2025
Pārdošanas nosacījumi *(tūlītējs pārdevums/ uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Īpašuma juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Zemes gabala konfigurācija	1 z.v.(daudzstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)	1 z.v. (četrstūra forma)	1 z.v.(daudzstūra forma)	1 z.v. (daudzstūra forma)
Zemes gabals apbūvēts/nav apbūvēts	nav	nav	nav	nav	nav
Piebraucamais ceļš	labs ceļš P37	lauku vidū, ceļa nav	labs ceļš P 37	ir ceļš	lauka vidū, ceļa nav
Auglības balle	40	35	40	50	44
Zemes gabala platība, ha	1,18	3,81	2,26	0,86	4,80
t.sk. l/s zeme	1,11	3,64	2,22	0,80	4,60
Zemes gabala					
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		14400	8588	3600	20700
Īpašuma 1 ha pārdošanas cena, EUR		3780	3800	4186	4313
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz darījuma noslēgšanas laiku		5	0	0	0
Korekcija uz īpašuma juridisko statusu		0	0	0	0
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		5	0	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,05	1,00	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1ha pārdošanas cena		3968,50	3800,00	4186,05	4312,50
Zemes lietošanas mērķis	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101	lauksaimniecības zeme, kods 0101
Korekcijas					
Korekcija uz objekta novietni reģionā		-3	0	0	-3
Korekcija uz objekta platības ietekmi uz 1ha vērtību		-3	-1	0	-5
Korekcija uz sastāvu		0	0	0	0
Korekcija uz objekta konfigurāciju		0	0	0	0
Korekcija uz objekta reljefu		0	0	0	0
Korekcija uz novērtējumu auglības ballēs		3	0	-5	-2
Korekcija uz lauksaimniecisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz zemes izmantošanas iespējām (starpgabals)		-5	-5	-5	-5
Korekcija uz piebraukšanas iespējām		7	0	0	7
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0
Korekcija uz iespējām šķeldas ieguvei no krūmiem īpašumā		0	0	0	0
Korekcija uz apgrūtinājumiem		-2	-2	-2	-2
Citas korekcijas		0	0	0	0
Kopējā korekcija		-3	-8	-12	-10
Korekcijas koeficients		0,97	0,92	0,88	0,90
Koriģētā 1 ha pārdošana cena, EUR	3727,60	3849,45	3496,00	3683,72	3881,25
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	**4399**				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	**4400**				

Analizējot līdzīgu zemes gabalu 1 ha cenas un veicot atbilstošās korekcijas, var secināt, ka OBJEKTA 1 ha tirgus vērtība ir *3727,60 EUR*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat. 2.tabulu). Tuvāka informācija par salīdzinošajiem zemes gabaliem ir vērtētāja rīcībā un saņemama pēc iepriekšēja pieprasījuma (m.29421087).

Zemes vienības „Zaļumi 6", Dzelzavas pagastā, Madonas novadā tirgus vērtības aprēķins:
1,18 ha x 3727,60 EUR/ha = 4399 EUR, **~4 400 EUR,** kur

1,18 ha – zemes vienības kopējā platība,
3727,60 EUR/ha – noteiktā 1 ha vērtība

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma- zemes vienības „**Zaļumi 6**”**, Dzelzavas pagastā, Madonas novadā,** novērtējumu 2025.gada 1.septembrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 4 400
(četri tūkstoši četri 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 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.