

Nekustamā īpašuma novērtējums

Pasūtītājs a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Iecavas novads, Iecava, Puškina iela 1 - 9

Kadastra Nr. 40649001893



DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.

Rīga, 2020. gada 07. aprīlī

Reģ. Nr. V/20-1053

Par dzīvokļa ar adresi

Iecavas novads, Iecava, Puškina iela 1 - 9, novērtēšanu

a/s "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Cienītās dāmas un godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Iecavas novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 706 – 9 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 40649001893, ar adresi **Iecavas novads, Iecava, Puškina iela 1 - 9**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 2 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 43,9m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 4390/55540 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kadastra apzīmējums 40640101509001) un zemes (kadastra apzīmējums 40640101509). Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – informatīviem nolūkiem. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "LATIO" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2020. gada 02. aprīlī, aprēķinātā **vērtējamā objekta**: tirgus vērtība **pieņemtā tehniskā stāvoklī*** ir **EUR 16 900 (sešpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro)**.

**-Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa iekštelpu vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka dzīvokļa īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai..*

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārklīšs

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Ilze Rēdere

SIA "LATIO" vērtēšanas speciāliste

1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas, ekspertu viedokļi krasi atšķiras. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

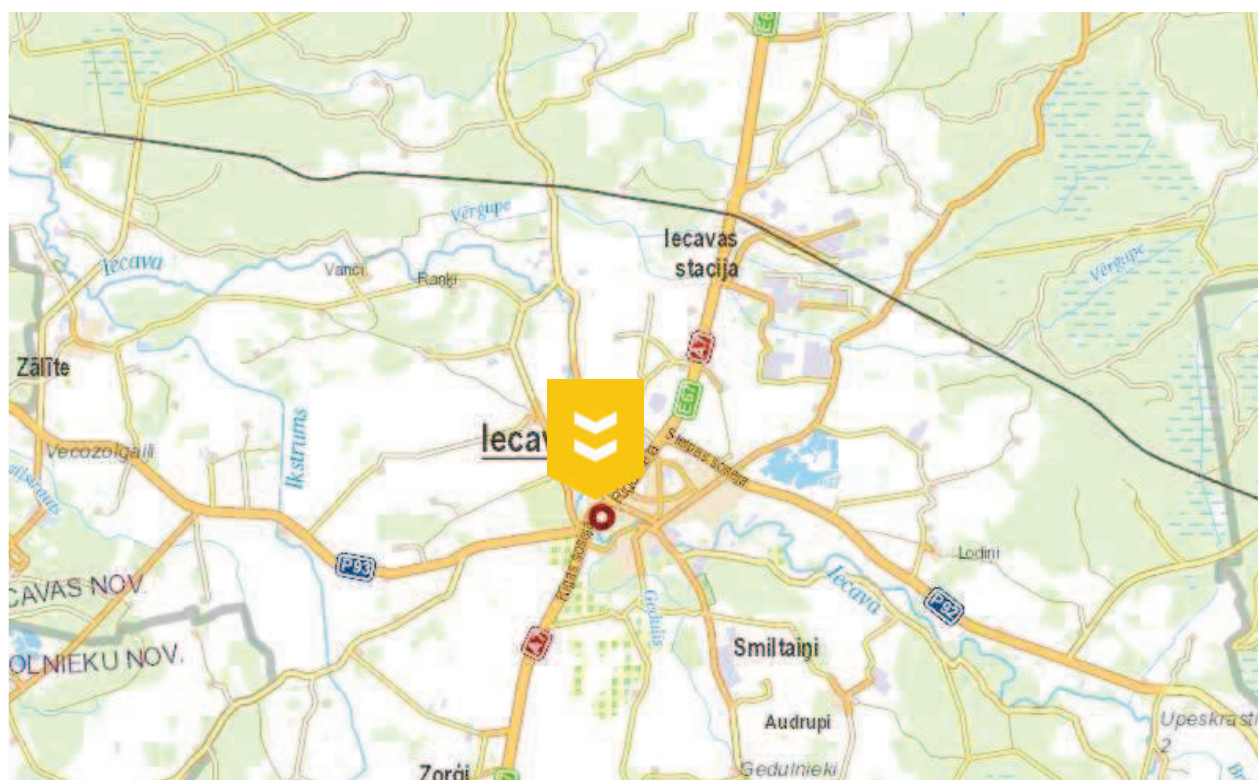
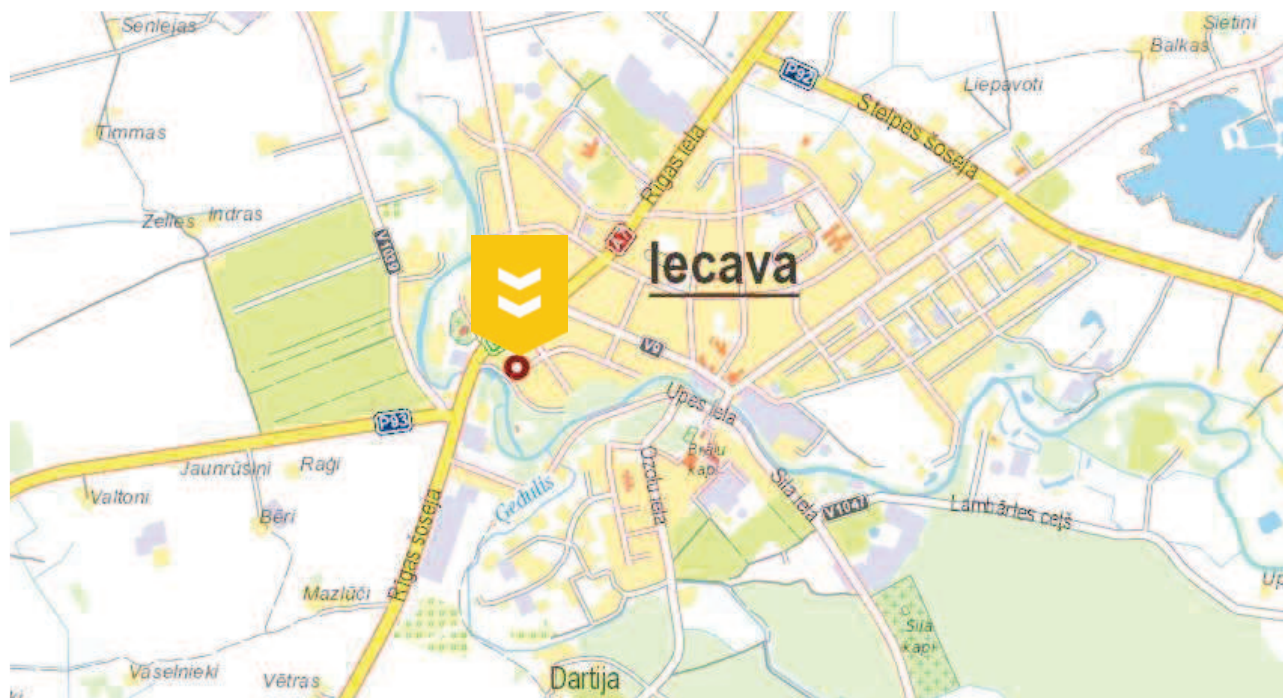
Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot maksimāli samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	2 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Iecavas novads, Iecava, Puškina iela 1 - 9
Kadastra Nr:	40649001893
Īpašuma tiesības:	Iecavas novada zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 706 - 9 ir reģistrētas uz Latvijas valsts AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.
Apgrūtinājumi:	Zemesgrāmatā nav reģistrēti, citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Iecavas pilsētas dienvidu daļā. Tuvāko apbūvi veido dažas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, privātmājas, uz rietumiem no ēkas atrodas Iecavas upe. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu labs. Līdz starppilsētu autoostai ~300m. Tuvākajā apkārtnē ir labi attīstīta pilsētas infrastruktūra un tuvumā atrodas gan izglītības, gan veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikals, atsevišķi nelieli veikaliņi un citi sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā. Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai. Ēka un dzīvoklis tika apsekoti vizuāli no ārpuses, komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.
Pārbūves:	Tiek pieņemts, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai.
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori :	<p>Pozitīvie:</p> <p>Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala;</p> <p>Nelielā attālumā atrodas viss infrastruktūras nodrošinājums;</p> <p>Pieejams sabiedriskais transports.</p> <p>Negatīvie:</p> <p>Kāpņu telpa nav aprīkota ar koda atslēgu;</p> <p>Dzīvoklim nav ārtelpas;</p> <p>Dzīvoklis ir vienpusēji izgaismots;</p> <p>Koplietošanas telpas ir tikai apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī;</p> <p>Īpašums netika apsekots no iekšpuses un nav informācijas par īpašuma iekštelpu tehnisko stāvokli, labiekārtojumiem – tiek pieņemts, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir tikai apmierinošs.</p>
Vērtējumā izmantotie dokumenti:	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka; VZD Kadastrālās uzmērīšanas lieta; LR VZD Kadastra izdruka
Īpašie pieņēmumi:	Tirgus vērtība noteikta pie pieņēmuma, ka dzīvokļa īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai.

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

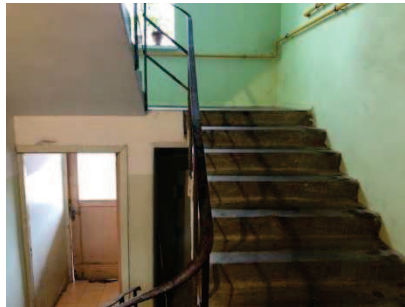
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



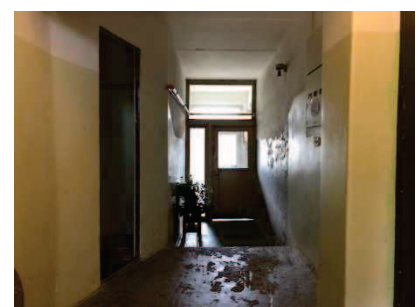
Dzīvojamās ēkas fasādes



Ieejas durvis ēkā



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Ieejas durvis dzīvoklī



Dzīvokļa logi



Puškina iela

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas tips (sērija) : Specprojekts, ķieģeļu/paneļu

Apskates datums 02.04.2020.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1979.

Adrese Iecavas novads, Iecava, Puškina iela 1 - 9

2	- istabu skaits
2	- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
43,9	- dzīvokļa kopējā platība, m ²

2	- dzīvoklis atrodas (stāvā)
2	- mājai ir (stāvi)
43,9	- dzīvokļa iekštelpu platība, m ²

Dzīvokļa vispārējais raksturojums

-	- dzīvoklis atrodas ēkas vidū
x	- ēkas stūrī
x	- aukstā ūdens padeve
-	- siltā ūdens padeve

Ēkas vispārējais raksturojums

-	- lifts
-	- kāpņu telpa ir slēdzama
-	- gaitenis stāvā ir slēdzams
-	- dzīvoklim ir metāla durvis

Transporta maršruti: Autobusi. Netālu atrodas starppilsētu autobusu pietura.

Telpu iekšējās apdares raksturojums esošā tehniskā stāvoklī

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Nav informācija	Tiek pieņemts apmierinošs
Sienas	Nav informācija	Tiek pieņemts apmierinošs
Griesti	Nav informācija	Tiek pieņemts apmierinošs
Logi	Stikla paketes plastmasas rāmjos	labs
Durvis	Ārdurvis –koka konstrukcijas Iekšdurvis – nav informācijas	apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- elektrība- pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem;
- apkure- malkas krāsnis, tiek pieņemts.
- ūdens-pieslēgums centralizētiem tīkliem;
- kanalizācija- pieslēgums centralizētiem tīkliem;

Cits aprīkojums /iekārtas:

- nav informācijas

Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Apsēkojot dzīvojamo ēku, kurā atrodas vērtēšanas objekts, vērtētājs konstatēja, ka tā kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir celta 1979.gadā.

Tā kā vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa vizuālā apsekošana un līdz ar to nebija iespējams noteikt telpu apdares un konstrukciju tehnisko stāvokli, vērtējumā ir izdarīts pieņēmums, ka Īpašumam ir pilna iekšējā apdare, dzīvokļa tehniskais stāvoklis vērtēšanas dienā ir apmierinošs, tiek veikts pieņēmums, ka dzīvoklim nav veiktas telpu pārbūves un tas atbilst telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietai. Ēka un dzīvoklis tika apsekoti vizuāli no ārpuses, komunikāciju un tehnisko sistēmu vērtība atsevišķi netika noteikta, tā ir iekļauta summārajā vērtībā.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati vizuāli no ārpuses veica,
SIA "LATIO" vērtēšanas nodaļas speciāliste

Ilze Rēdere

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
	Sila iela 14, lecava, lecavas nov.	Sila iela 8, lecava, lecavas nov.	Ozolu iela 3, lecava, lecavas nov.	
Pārdots/Piedāvāts	pārdevums	pārdevums	pārdevums	
P/P laiks - mēnesis, gads	10.2019.	10.2019.	03.2019.	
Projekts (sērija)	Specprojekts, ķieģeļu, 1975.g.	Specprojekts, ķieģeļu, 1970.g.	Specprojekts, ķieģeļu, 1970.g.	Specprojekts, ķieģeļu, paneļu
Istabu skaits	2	2	2	2
Stāvs (kurš no cik)	3 no 3	3 no 3	1 no 3	2 no 2
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	3	3	4	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	apmierinošs	daļēji remontēts	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums		caurstaigājama istaba		
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Ārtelpas, platība m ²	1,2		3,3	
Iebūvētas virtuves mēbeles, iekārtas	nav	nav	nav	Nav informācijas
Cits	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	Pieslēgums centralizētiem tīkliem	Krāsns apkure

Dzīvokļa cena, EUR	20 000	16 900	23 000	
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	52,5	41	53,7	43,9
Cena, EUR/m ²	381	412	428	

Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	20 000	16 900	23 000
Koriģētā 1/m ² pārdošanas cena, EUR	381	412	428

Projekts (sērija)			
Istabu skaits/platība	3%	-1%	4%
Atrašanās vieta pilsētā	2%	2%	2%
Izvietojums ēkā			5%
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums			-5%
Plānojums		5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis			
Zemes kopīpašuma domājamās daļas			
Ārtelpas, platība	-1%		-2%
Iebūvētas virtuves mēbeles, iekārtas			
Cits (inženiertehniskais nodrošinājums, apkure)	-10%	-10%	-10%
Kopējā korekcija, %	-6%	-4%	-6%
Dzīvokļa 1 m ² koriģētā cena, EUR	360	395	402

Vidējā m ² cena uz iekštelpu platību, EUR	386
Vidējā m ² cena uz kopējo platību, EUR	386

Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	16 932
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	16 900
Dzīvokļa vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR	11 800

7. Tirgus analīze

Latvijas un starptautiskie analītiķi 2019. un 2020. gadā prognozē mērenu ekonomikas pieaugumu gan pasaulē, gan Latvijā, ko būtiski ietekmē ārējie faktori un neskaidrības, piemēram, saistībā ar Brexit. Šobrīd tiek īstenoti vairāki daudzdzīvokļu māju projekti, neskatoties uz to, ka būvniecības izmaksas pieaug (par 4,4 % 2018. gadu, salīdzinot ar 2017. gadu) un trūkst darbaspēka. Kopumā dzīvokļu tirgus pieprasījums ir stabils, cenu līmenim ir mērens pieauguma temps. Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Latvijā 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 4%, savukārt kopējā darījumu summa pieauga par 3%. Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (44% no visiem pārdevumiem). Pieprasījums pēc vienas istabas dzīvokļiem pieauga uz trīs istabu dzīvokļu pieprasījuma samazinājuma rēķina. Vidējās pieprasītākās platības ir 50 m². Dzīvokļu īpašumu darījumu skaits Zemgalē 2019. gada pirmajos 6 mēnešos, salīdzinot ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu, samazinājās par 7% (sasniežot 660 darījumus), kopējā darījumu summa samazinājās par 2% (sasniežot 8,4 milj. EUR). Joprojām pieprasītākie ir 2 istabu dzīvokļi (47% no visiem pārdevumiem). Darījumi ar vienas istabas dzīvokļiem notika 29% gadījumu, bet 3 istabu dzīvokļiem – 19%. Vidējās pieprasītākās platības ir 36-56 m².

Dzīvokļu tirgu lecavas novadā šobrīd var raksturot kā mēreni aktīvu. 2019.gadā, pēdējo sešu mēnešu laikā lecavā, Zemesgrāmatu nodalījumā tika reģistrēts 31 darījums ar dzīvokļu īpašumiem.

Dzīvokļu piedāvājums ir nepietiekošs. Pie tam samērā bieži zemesgrāmatā reģistrētās darījuma summas neparāda patieso pārdevuma cenu. Vidējās platības sērijveida dzīvokļa cena lecavā ir vidēji 230 - 630 EUR/m², atsevišķos gadījumos arī vairāk, atkarībā no atrašanās vietas, lieluma, pieejamām inženierkomunikācijām. Salīdzinoši dārgāki ir specprojekta, renovētu ēku un 103. sērijas dzīvokļi. Lētāki ir dzīvokļi paneļu ēkās. Pircēji sērijveida dzīvokļu tirgū lielu uzmanību pievērš mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte, kā arī tas, vai zeme pieder dzīvokļu īpašniekiem vai tiek nomāta.

Vērtēšanas datumā populārākajos sludinājumu portālos internetā ir salīdzinoši ierobežots piedāvājums. Publicēti aptuveni 7 dzīvokļu pārdošanas piedāvājumi cenu kategorijā no 400-700EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem ir par aptuveni 5 – 15% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas, ekspertu viedokļi krasi atšķiras. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā var samazināties.

Vēršam Jūsu uzmanību, ka vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu vērtētāja kā profesionāļa pieredzes, mainīgas tirgus situācijas izpratnes un vērtējamā objekta ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Vērtējot mākslīgi samazināta pieprasījuma tirgus apstākļos, lielā mērā tiek izmantoti salīdzināmie tirgus indikatori kādi tie bija pirms ārkārtas situācijas ietekmes.

Šajā vērtējumā ir izmantoti tirgus salīdzināmie indikatori (salīdzināmie pārdošanas darījumi), kādi tie bija līdz ārkārtas situācijas ieviešanai valstī 2020. gada 12. martā. Vērtētāju skatījumā, ārkārtas situācijas radītā ietekme vērtēšanas datumā varētu radīt iespējamās pārdošanas cenas izmaiņas, tomēr kopš ārkārtas situācijas izsludināšanas valstī ir pagājis pārāk īss laiks, lai būtiski koriģētu esošos vērtējumus un līdz faktiski konstatējamām tirgus datu izmaiņām, šādas vērtību izmaiņu korekcijas netiek veiktas. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas. Izsludinātās ārkārtas situācijas ietekme uz tirgu būs saprotama pēc tās beigām, kad tirgū būs pieejami dati par ārkārtas situācijas ietekmē notikušajiem darījumiem, tādēļ rekomendējam pēc ārkārtas situācijas beigām veikt vērtējamā objekta pārvērtēšanu.

Vērtējamajam objektam var tikt prognozēta salīdzinoši vidēja likviditāte. Atbilstoši vērtētāju rīcībā esošai informācijai par salīdzināmu dzīvokļu ekspozīciju tirgū, par noteikto tirgus vērtību šādu objektu brīvā tirgū būtu

iespējams pārdot aptuveni 9 mēnešu laikā. Ierobežotas ekspozīcijas (aptuveni 3 mēneši) apstākļos piedāvājuma cenas samazinājums varētu būt aptuveni 30% no tirgus vērtības.

8. Vērtējumā pielietoto terminu definīcijas

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā Īpašumam būtu jāpāriet no viena Īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā Īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams Īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

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.

9. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Tiek pieņemts, ka nav rakstisku vienošanos vai Īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai Īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties. Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no Īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama novērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šajā novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un Īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Novērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt vērtētāju sertifikācijas vai uzņēmuma sertifikācijas vajadzībām, kā arī vērtējuma kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumā.
- Ne viss novērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu Īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja novērtējumā nav atrunāts citādi.
- Novērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā novērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.