



**PRIEŽU IELA 18 - 6,  
KANDAVA, TUKUMA NOVADS,  
NOVĒRTĒJUMS**



Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā  
Reģ. Nr. L15788/ER/2026

IEPIRKUMA LĪGUMS Nr. POSSESSOR/2026/7

**Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA**, reģistrācijas Nr. 40003192154

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Priežu iela 18 - 6, Kandava, Tukuma novads, ko sastāda dzīvoklis Nr. 6 (kadastra Nr. 90119000116) un kopīpašuma 208/2999 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 90110010739001), turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta **tirgus vērtību**. Vērtējuma mērķis - Objekta atsavināšana. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Objekta iespējamā tirgus vērtība 2026. gada 18. februārī varētu būt**

**EUR 1 800 (viens tūkstotis astoņi simti eiro).**

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē minētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki – ar to saistītas personas.

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.


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

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu [birojs@eiroeksperts.lv](mailto:birojs@eiroeksperts.lv).

Vilis Žuromskis  
*valdes loceklis,*  
*LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,*  
*kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā*

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

**NOVĒRTĒJUMA ATSKAITE****Galvenā informācija:**

<b>Vērtējamais Objekts</b>	<b>Dzīvokļa īpašums Priežu iela 18 - 6, Kandava, Tukuma novads</b> , ko sastāda dzīvoklis Nr. 6 (kadastra Nr. 90119000116) un kopīpašuma 208/2999 domājamās daļas no daudzdzīvokļa mājas (kadastra apzīmējums 90110010739001)
<b>Kadastra Nr.</b>	<b>90119000116</b>
<b>Vērtēšanas datums</b>	2026. gada 18. februāris
<b>Pasūtītājs</b>	Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor SIA, nodokļu maksātāju reģistrācijas Nr. 40003192154
<b>Īpašumtiesības uz Objektu un tā sastāvs</b>	Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. Pamats: 2025. gada 10. jūnija Zemgales rajona tiesas 2024. gada 10. aprīļa izpildu raksts krimināllietā Nr. 11815005419, 2025. gada 4. septembra akts. Īpašuma tiesība uz īpašumu nostiprināta Kandavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000456919 - 6
<b>Nesaskaņota būvniecība</b>	<b>Ir.</b> Ēkā un dzīvokļos tiek veikta pārbūve/remonts: skartas būvkonstrukcijas (ēkai izbūvēts 2. stāvs), mainīts telpu plānojums (apvienojot istabas un izbūvējot sanitārās telpas), izbūvētas jaunas koplietošanas un individuāli katram dzīvoklim inženierkomunikācijas, līdz ar to ir nepieciešams izstrādāt pārbūves projektu un to saskaņot būvvaldē. Šajā vērtējumā pieņemam, ka <b>projekta ierosinātājs</b> sedz visas izmaksas, kas saistītas ar augstāk minēto procedūru veikšanu, jaunais projekts tiks saskaņots būvvaldē, ēka un dzīvokļi pēc būvdarbu pabeigšanas tiks pieņemti ekspluatācijā. Līdz ar to <b>šajā vērtējumā projekta izstrādes izmaksas un saskaņošanas izmaksas netiek iekļautas</b>
<b>Piezīmes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Veikta ēkas 2. stāva (jumta stāva) izbūve un iekštelpu pārplānošana.</li> <li>• Ēka, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis, saistīta ar zemes vienību (kadastra apzīmējums 90110010739) – adrese: Priežu iela 18, Kandava, Tukuma novads, kadastra Nr. 90110010739, platība 1316 m<sup>2</sup>; īpašnieks: Tukuma novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000050975; pamats: 2022. gada 19. decembra nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums</li> </ul> 
<b>Aprūtinājumi</b>	<b>Zemesgrāmata</b> – Nav. <b>LR VZD Kadastra dati</b> – Nav. Zemes gabalam (kadastra apzīmējums 90110010739) reģistrētie aprūtinājumi dzīvokļa tirgus vērtību neietekmē. <b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b> – nav reģistrētas (nav zināmas)
<b>Pašreizējā izmantošana</b>	Dzīvoklis remonta stadijā
<b>Labākais izmantošanas veids</b>	Dzīvoklis
<b>Īres/nomas tiesības</b>	Nav reģistrētas (nav zināmas)

<b>Galvenie pieņēmumi</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.</li> <li>Dzīvokļu vērtības aprēķinā pamata aprēķina vienība ir dzīvokļa iekštelpu 1 m<sup>2</sup>. Dzīvojamā māja ir pārplānota, ir izbūvēts otrais stāvs, dzīvokļi ir pārplānoti, tiem ir pievienota 2. stāva telpa, kā arī vēsturiski ēkā esošais gaitenis dabā ir demontēts, tā telpas ir pievienotas dzīvokļu sanitāro telpu izbūvei, atsevišķos dzīvokļos pārplānotas arī ārējās sienas, iekļaujot kādu telpas daļu no kaimiņu dzīvokļa. Līdz ar to katrā no vērtējamiem dzīvokļiem ir kādas izmaiņas plānojumā un dzīvokļa kopējā platībā. Aktuālā dzīvokļu uzmērīšana pēc stāvokļa dabā nav veikta. Līdz ar to aprēķinos varam izmantot dokumentāli fiksētās telpu platības, kas šajā situācijā ir orientējošas, bet ne precīzas. Līdz ar to, noteiktās dzīvokļu vērtības ir orientējošas, bet ne precīzas. <b>Lai veiktu precīzu dzīvokļu vērtību aprēķinu, ir jāveic aktuāla dzīvokļu tehniskā uzmērīšana.</b></li> <li>Šajā vērtējumā pieņemam, ka projekta ierosinātais sedz visas izmaksas, kas saistītas ar apbūves dokumentācijas sakārtošanu, izstrādātais projekts tiks saskaņots būvvaldē, ēka un dzīvokļi pēc būvdarbu pabeigšanas tiks pieņemti ekspluatācijā. Līdz ar to šajā vērtējumā <b>projekta izstrādes izmaksas un saskaņošanas izmaksas netiek iekļautas</b></li> </ul>
---------------------------	--

<b>Vērtējumā izmantotie dokumenti</b>	Izdrukas no vienotās datorizētās zemesgrāmatas; Izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta, 21.09.2006.; Apsekošanas akts, 27.10.2025.
---------------------------------------	--

<b>Īpašie pieņēmumi</b>	Objekta tehniskais stāvoklis tiek pieņemts kā slikts (būvniecības stadijā)
-------------------------	--

<b>Objektu apsekoja</b>	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
-------------------------	---

<b>Vērtējuma atskaiti sagatavoja</b>	Zaiga Stūrmane, asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā
--------------------------------------	---

<b>Objekta apskates datums un datums uz kuru noteikta vērtība</b>	<b>18.02.2026.</b>
---	--------------------

**Ēkas apraksts: - Kadastra dati**

Sērija	Stāvu skaits	Stāvs dzīvoklim	Uzbūvēšanas/ekspluatācijas pieņemšanas gads	Ēkas apsekošanas gads	Ērtības
1972. gada projekta ēka	2 (dokumentāli reģistrēts 1 stāvs)	1	1972./ -	21.09.2006.	Visas

**Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads	Nolietojums pēc VZD KP datiem
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1972.	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks		
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu		
Jumts (segums)	Azbestcements loksnes		

**Būves ilgtspēja un energoefektivitāte**

Apzīmējuma skaidrojums:

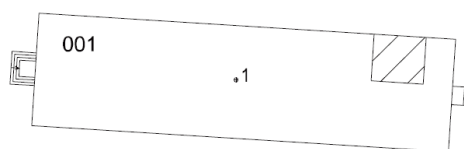
 Jā / Ir Nē / Nav

<b>1.Ēkas ilgtspējas sertifikāts (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku), tikai komercēkām</b>	
BREEAM - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>
LEED - jā/nē, sertifikāta līmenis	<input type="checkbox"/>

2. Energoefektivitātes klase un cita informācija par enerģijas patēriņu un ražošanu (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Apkures veids	Lokāla centrālā apkure	
Apsildāmā platība (kv.m) – dzīvokļu platība, m <sup>2</sup>	405.4	
Gaisa kondicionēšanas sistēma (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	
Ventilācija (ir/nav, kāda)	<input checked="" type="checkbox"/>	dabiskā
Energoefektivitātes sertifikāts (ir/nav)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Energoefektivitātes sertifikāta veids (pamata/pagaidu)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Sertifikāta derīguma datums	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/kv.m. gadā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Gandrīz nulles enerģijas ēka - jā/nē	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
Atbilstība minimālajām energoefektivitātes prasībām (spēkā/drīz stāsies spēkā)	<input type="checkbox"/>	Nav zināms
3. Ar ES taksonomiju saistītie jautājumi (aizpilda atsevišķi par katru VO sastāvā esošo pamatēku)		
Ēkā ir automatizācijas un vadības sistēma (BAS/BMS/BEMS) - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Ēka paredzēta fosilā kurināmā ieguvei, uzglabāšanai, transportēšanai vai ražošanai - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
4. Īpašumā saražotā atjaunojamā enerģija		
Citi enerģijas veidi (vēja, hidroenerģija u.c. , saražotās enerģijas apjoms kWh/gadā)	<input type="checkbox"/>	
5. Ērtības, labiekārtojums un piekļūšanas iespējas		
Viedās mājas vadības sistēma - jā/nē	<input type="checkbox"/>	
Telpu instolācija un dabiskais apgaismojums - pietiekams/nepietiekams	pietiekams	
Atkritumu apsaimniekošana - ir/nav šķirošanas iespējas	<input checked="" type="checkbox"/>	
Elektroauto uzlādes iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	1,52 km Kūrorta ielā 3A
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas - ir/nav NĪ, kādā attālumā tuvākais publiskais punkts	<input checked="" type="checkbox"/>	Pie ēkas
Sabiedriskais transports - tuvums, kustības biežums	Pa Zemītes ielu, pietura pēc pieprasījuma, 0,62 km attālumā, satiksme reta	
Pieejamība personām ar invaliditāti	<input type="checkbox"/>	
6. Tehniskais stāvoklis un pārvaldība		
Ēkas mūsdienīgums un investīciju nepieciešamība	<input type="checkbox"/>	Daļa ēkas remonta (pārbūves) stadijā
Pārvaldības/apsaimniekošanas prakse (piemēram - namu apsaimniekotājs)	NĪ pārvaldības kompānija	

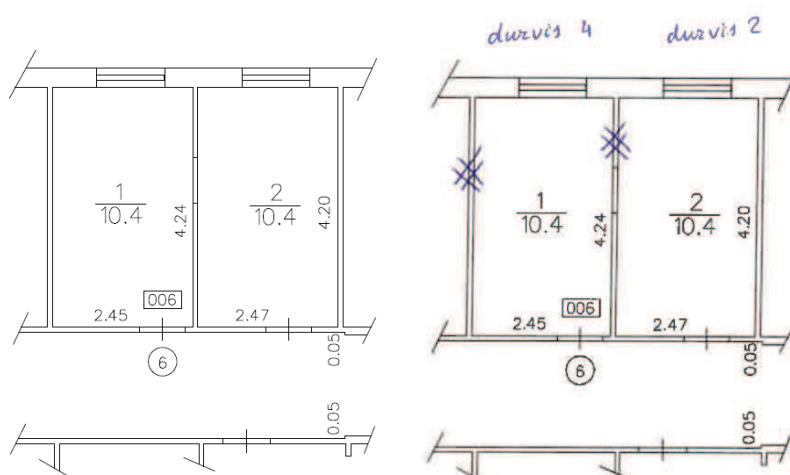
**Vērtējamā dzīvokļa raksturojums**

**Telpu plāns**



Priežu iela

EIROEKSPERTS



Telpu grupas plāns pēc Telpu grupas kadastrālās lietas, 12.05.2015.//Apsekošanas aktā, 27.10.2025. fiksētais.

Istabu skaits	Izolētas istabas	Stāvs	Dzīvokļa apsekošanas datums:	Kopējā platība m <sup>2</sup> /t.sk. ārtelpas m <sup>2</sup>
2 (dabā 1)	1	1	12.05.2015.; 27.10.2025.	20,8/- saskaņā ar ierakstu LR VZD kadastra datos
Piezīmes			Veikta nesaskaņota būvniecība, būvniecības stadijā. Aprēķinos par pamatu ņemti VZD Kadastra datu ieraksti	

**Telpu raksturojums - saskaņā ar VZD Kadastra datiem**

Telpas nr.	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	10.4
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	10.4
<b>Kopā</b>					<b>20.8</b>

**Labiekārtojums, uzlabojumi:**

Elektroapgāde	<input type="checkbox"/>	Aukstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Kanalizācija	<input type="checkbox"/>
Siltumapgāde	<input type="checkbox"/>	Karstā ūdens apgāde	<input type="checkbox"/>	Gāzes apgāde	<input type="checkbox"/>
Slēdzama kāpņu telpa	<input type="checkbox"/>	Slēdzams gaitenis	<input type="checkbox"/>	Moderna santehnika	<input type="checkbox"/>
Lifts	<input type="checkbox"/>	Ārdurvis – metāla	<input type="checkbox"/>	Iebūvēta virtuve	<input type="checkbox"/>

**Telpu nosaukumi un apdare uz vērtēšanas datumu**

Telpas nosaukums	Apdare uz vērtēšanas datumu				
	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi
Istaba	bez apdares	bez apdares	bez apdares		koka rāmji
Istaba	bez apdares	bez apdares	bez apdares		koka rāmji

**Vērtējums:** 1 - nepieciešama rekonstrukcija/slikts; 2 - gandrīz apmierinošs; 3 – apmierinošs; 4 - labs; 5 - ļoti labs

Nosaukums	Vērtējums
Grīdas segumi, stāvoklis	1
Sienu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Griestu iekštelpu apdare, stāvoklis	1
Pēdējais remontu veikšanas laiks (gads)	remonta stadijā
Uzlabojumi: iebūvējamās mēbeles, iebūvējamā virtuve	0

**Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums uz vērtēšanas datumu**

Divu istabu dzīvoklis, izvietots 1972. gadā būvētas 2 (dokumentāli 1) stāvu ēkas 1. stāvā, ēkas vidū.

Dzīvoklis ir pārbūves/remonta stadijā, tas nav apdzīvojams. Vērtējumā dzīvokļa platība pieņemta pēc VZD KP un zemesgrāmatā reģistrētā. Dzīvoklī pašlaik nav pieslēgtas komunikācijas, bet ēkā ir pieejamas un pēc būvniecības darbu pabeigšanas dzīvoklī būs komunikācijas: centralizēta elektrības apgāde, aukstā ūdens apgāde, kanalizācija, centrālā apkure (ēkā izvietots lokāls centrālās apkures katls un apkures sistēma), lokāla karstā ūdens apgāde. Dzīvoklis pašlaik nav apdzīvojams. Kopumā **dzīvokļa** tehniskais/kosmētiskais stāvoklis slikts.

Apsekojot vērtējamo objektu dabā, secinām, ka daļai ēkas pārbūves (remonta) darbi ir pabeigti, daļa ir būvniecības stadijā. Vēsturiski ēkai ir bijis viens stāvs, tā bijusi sadalīta "sekcijās", ar atsevišķu ieeju uz katru dzīvokli. Lai uzlabotu dzīvokļu plānojumu un palielinātu platību, ēkai tiek izbūvēts 2. stāvs. Būvniecība nav saskaņota. **Ēkas** kopējais tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs/slikts.

### Objekta novietojums

<b>Reģions, pilsēta</b>	Kandava
<b>Izvietojums apdzīvotā vietā</b>	Mikrorajons Jaunkandava
<b>Sabiedriskā transporta nodrošinājums</b>	Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu kopumā ir apmierinošs, kursē pa Zemītes ielu, tuvākā autobusu pietura "Pēc pieprasījuma" ~0,62 km no ēkas
<b>Atrašanās vietas raksturojums</b>	<p>Kandava ir pilsēta Kurzemes austrumos, Abavas senlejas austrumu galā, Tukuma novadā. Tā atrodas 97 km no Rīgas un 28 km no Tukuma. Kandava ir vietējas nozīmes tūrisma centrs, pilsētā atrodas dabas liegums Čužu purvs un sākas ūdenstūrisma maršruts pa Abavu. Galvenā ražošanas nozare pilsētā ir kokapstrāde. 1892. gadā Kandava ieguva daļējas pilsētas tiesības. 1904. gadā atklāja Ventpils-Ribinskas dzelzceļu ar tuvāko staciju "Cēre", ko vēlāk nosauca par Kandavas staciju. 1917. gadā Kandavai piešķīra pilsētas tiesības. Līdz 1950. gadam Kandava administratīvi ietilpa Talsu apriņķī, pēc tam bija Kandavas rajona centrs (1950—1959), tad Tukuma rajonā (1960—2009). Kā pirmais Latvijā 1999. gadā tika izveidots Kandavas novads, kurā apvienojās Kandavas pilsēta, Kandavas pagasts un Cēres pagasts. 1997. gadā novadam pievienojās Matkules pagasts un Zemītes pagasts, bet 2009. gadā Vānes pagasts un Zantes pagasts. 2021. gadā Kandavas novadu pievienoja Tukuma novadam.</p> <p>Kandavā ir vairākas izglītības iestādes, sporta un kultūras iestādes: Kandavas Kārļa Mīlenbaha vidusskola, Pulkveža Oskara Kalpaka profesionālā vidusskola, Kandavas Reģionālā pamatskola, Kandavas Lauksaimniecības tehnikums, PII, Kandavas kultūras un sporta centrs, Kandavas novadpētniecības muzejs, Kandavas kultūras nams, Kandavas Amatniecības centrs, Kandavas pilsētas bibliotēka un Kandavas Mākslas galerija.</p> <p>Pilsētas teritorijā atrodas Kandavas kartodroms, kas tiek uzskatīts par modernāko kartinga trasi ne tikai Latvijā, bet arī visā Baltijā. Pilsētas ziemeļaustrumos — Kandavas Lauksaimniecības tehnikuma autodroms. Ir Kandavas Bērnu un jaunatnes sporta skola pie Kandavas sporta halles un sporta klubs "Kandava".</p> <p>Pilsētas galvenie autoceļi ir P130 Līgas-Kandava-Veģi, kas no Ventpils šosejas savieno Abavas ieleju ar Rīgu, Tukumu un Kuldīgu, un P109 Kandava-Saldus. Vietējas nozīmes ceļi no pilsētas ir V1445 Tukums-Jaunsāti-Kandava un V1433 Kandava-Mazsproģi.</p> <p>Pilsētā ir vairākas tirdzniecības vietas, degvielas uzpildes stacija, sabiedriskās ēdināšanas vietas, veselības aprūpes iestādes, pagasta pārvalde, pasts, citas sabiedriski nepieciešamās iestādes.</p>
<b>Cita, būtiska, informācija</b>	Tuvumā esošās ielas ar asfalta segumu, gar tām izbūvēti asfaltēti gājēju ceļiņi, uzstādīti apgaismojuma elementi. Diennakts tumšajā laikā teritorija tiek apgaismota

Iedzīvotāju skaita izmaiņas								
Gads	Iedz.	±% g.p.	Gads	Iedz.	±% g.p.	Gads	Iedz.	±% g.p.
1797	439	—	1959	3 553	+4.60%	2014	4 148	-1.50%
1810	300	-2.89%	1970	4 290	+1.64%	2015	4 073	-1.81%
1858	896	+2.31%	1979	4 495	+0.62%	2016	4 029	-1.08%
1863	982	+1.85%	1989	4 631	+0.30%	2017	3 954	-1.86%
1881	1 520	+2.46%	1997	4 003	-1.81%	2018	3 831	-3.11%
1897	1 843	+1.21%	2000	3 809	-1.64%	2019	3 783	-1.77%
1914	2 300	+1.31%	2004	3 816	+0.05%	2020	3 711	-1.38%
1920	1 055	-12.18%	2010	4 247	+1.80%	2021	3 657	-1.46%
1930	1 628	+4.43%	2011	4 232	-0.35%	2022	3 550	-2.93%
1935	1 718	+1.08%	2012	4 202	-0.71%			
1941	1 581	-1.38%	2013	4 211	+0.21%			

Avots: <https://lv.wikipedia.org>

Ēkas apkārtnē	Kvartālu norobežo Priežu iela, Zemītes iela, Zaļā iela un Priedaine N, SIA ražošanas kvartāls
Automašīnu novietnes iespējas	Auto iespējams novietot ēkas priekšā uz ielas, bez ierobežojuma un maksas.

**OBJEKTA NOVIETOJUMA SHĒMA**



Avots: <https://balticmaps.eu/lv>

## Vērtējamā objekta foto fiksācija

*\*Vērtējamo dzīvokļu fotogrāfijas atbilst stāvoklim dabā, pēc kontaktpersonas norādītās dzīvokļa atrašanās vietas.*



Apkārtne



Ēka (90110010739001), kurā atrodas vērtējamais objekts



Priežu iela



Apkārtne





Vērtējamā ēka



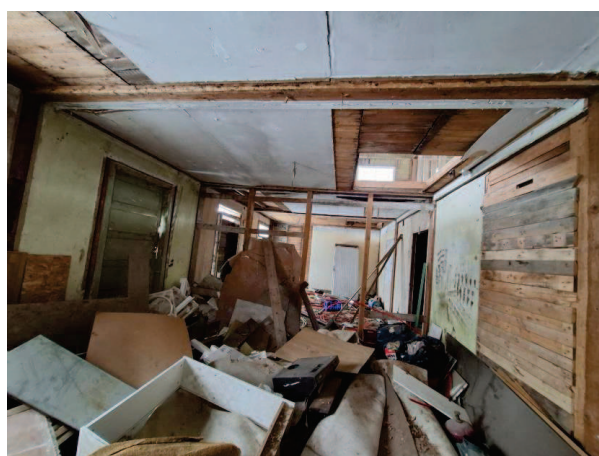
Būvniecības stadijā esošā ēkas daļa



leēja vērtējamā dzīvoklī



Vērtējamā dzīvokļa iekštelpas



### **TIRGUS APSKATS**

Nekustamo īpašumu tirgus Kandava ir raksturīgs kā neliela reģionāla tirgus daļa ar zemāku aktivitāti un cenām nekā lielajās pilsētās (piemēram, Rīgā), taču ar savām specifiskām tendencēm.

Kandava ietilpst Tukuma novada ietekmes zonā, tāpēc tirgus tendences bieži analizē kopā ar tuvējām pilsētām. Tirgus ir mazs un relatīvi neaktīvs, ar nelielu darījumu skaitu gadā. Piedāvājums galvenokārt sastāv no: privātmājām, vecā tipa dzīvokļiem, zemesgabaliem.

Cenas ir zemākas nekā valstī vidēji, īpaši salīdzinot ar Rīgu vai Pierīgu. Tuvējā reģionā (Tukums): māju cenas var svārstīties no ~59 000 EUR līdz 310 000 EUR, atkarībā no kvalitātes un atrašanās vietas; zemes cenas: aptuveni 11–100 EUR/m<sup>2</sup>. Kandavā cenas parasti ir vēl zemākas nekā Tukumā, jo: mazāks pieprasījums, ierobežotākas darba iespējas, mazāka infrastruktūra.

Pieprasījums ir ierobežots, bieži lokāls (vietējie iedzīvotāji vai cilvēki ar saikni ar reģionu). Pircēji bieži meklē: lētākus īpašumus dzīvošanai, lauku mājas vai vasarnīcas. Piedāvājums var būt neliels, bet ilgstoši nepārdots, jo pircēju skaits ir zems, īpašumu kvalitāte bieži ir vidēja vai zema. Īpašuma pārdošana var aizņemt vairākus mēnešus vai pat ilgāk, īpaši mazāk pievilcīgiem objektiem. Latvijā kopumā tirgus pēc stagnācijas 2025. gadā atdzīvojās – pieauga darījumu skaits un pakāpeniski arī cenas, kas ietekmē arī reģionus, bet lēnāk. Galvenās tendences Kandavā: zems cenu līmenis (salīdzinoši pieejams tirgus); vecs dzīvojamais fonds, bieži nepieciešami remontu; pieprasījums pēc lauku īpašumiem (rekreācija, vasarnīcas); demogrāfiska ietekme – iedzīvotāju skaita samazināšanās ierobežo tirgu; atrašanās vietas nozīme – tuvums Tukumam vai lielceļiem paaugstina vērtību.

Secinājums: Kandavas nekustamo īpašumu tirgus ir mazs, lēns un cenu ziņā pieejams, ar ierobežotu pieprasījumu. Tas vairāk orientēts uz vietējo iedzīvotāju vajadzībām un cilvēkiem, kas meklē lētāku vai mierīgāku dzīves vidi ārpus lielajām pilsētām. Tajā pašā laikā kopējā Latvijas tirgus atdzīvošanās pakāpeniski ietekmē arī šo reģionu.

Dzīvokļu tirgus Kandava ir neliels, lokāls un būtiski atšķiras no lielo pilsētu (piemēram, Rīgas) tirgus. Dzīvokļu piedāvājumā Kandavā dominē padomju laika sērijveida dzīvokļi, vecāka tipa mūra ēkās, jauno projektu praktiski nav vai tie ir ļoti reti. Daudzi dzīvokļi ir bez remonta vai ar novecojušu stāvokli.

Dzīvokļu cenas ir vienas no zemākajām Latvijā. Aptuvenais līmenis: ~300–800 €/m<sup>2</sup> (atkarībā no stāvokļa un atrašanās vietas).

Aktuālajā piedāvājumā pašlaik ir apm. 5 dzīvokļi, tie ir remontēti, padomju laika daudzstāvu daudzdzīvokļu mājās, netālu no pilsētas vēsturiskā centra, par summām no EUR 22 000 līdz EUR 45 000 jeb 692 EUR/m<sup>2</sup> līdz 579 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no dzīvokļa platības, pieejamām komunikācijām (centrālā vai krāsns apkure) un remonta kvalitātes. Sliktā tehniskā stāvoklī esoši dzīvokļi aktuālajā piedāvājuma pašlaik netiek konstatēti.

Analizējot zemesgrāmatas datus ar pārdotajiem dzīvokļiem, secinām, ka 2026. gadā reģistrēti 2 darījumi, 2025. gadā – 21 dzīvoklis, 2024. gadā – 25 dzīvokļi, 2023. gadā – 18 dzīvokļi. Reģistrētās darījumu summas jāuztver kritiski, jo, salīdzinot piedāvājuma summu ar darījumu summu, tās daļā darījumu ievērojami atšķiras, vērtētājiem nav zināma visu šo darījumu apstākļi, šādi darījumi aprēķinā netiek izmantoti.

### **Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:**

#### **Pozitīvie:**

- Pietiekama infrastruktūra;
- Nodrošināta sabiedriskā transporta satiksme;
- Pieejami centralizēto inženierkomunikāciju pieslēgumi.

#### **Negatīvie:**

- Ēkas daļa, kurā atrodas vērtējamais dzīvoklis ir pārbūves/remonta stadijā;
- Dzīvoklis būvniecības stadijā;
- Zemes domājamās daļas nav īpašuma sastāvā.

### **Izvēlētās vērtēšanas pieejas**

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

Izmaksu pieeja;

Ieņēmumu pieeja;

Salīdzināmo darījumu pieeja.

Vērtības aprēķinā izmantota tirgus (salīdzināšanas darījumu) pieeja. Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas nav saistāmas ar īpašumu darījumu cenām un neatspoguļo īpašuma reālo tirgus vērtību atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo vērtējamais īpašums netiek uzverts kā īres objekts.

### **Vērtēšanas pieejas definīcija**

#### **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 2 gadu laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta.

### **Dzīvokļa tirgus vērtības noteikšana (tirgus pieeja)**

Aprēķinā izmantojam gan darījumus brīvā tirgū, gan pašvaldības organizētajās izsolēs, pieņemot, ka šie darījumi atspoguļo tirgus situāciju.

Aprēķins tiek veikts ar tirgus pieeju.

Vērtēšanai izmantoti sekojošie Objekti:

#### **Objekts Nr. 1**

##### **Sabiles iela 8 - 17, Kandava, Tukuma nov.**

Dzīvoklis | Kļēģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija					Cena			Domājamās daļas		
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m <sup>2</sup>	Ārtelpas	EUR	Kop., EUR/m <sup>2</sup>	Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	Telpām	Būvei	Zemei
04/02/2026	2277965	90119000879	1/2	1	26.4	0.0	3 000	114	114	1/1	8/301	8/301

Remontējams dzīvoklis. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pieejamas pilsētas komunikācijas (aukstā ūdens apgāde un kanalizācija). Pārdots starp privātpersonām (pirms tam pašvaldības organizētā izsolē).



**Dzīvokļa informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	26.4 m <sup>2</sup>
Iekštelpu platība	26.4 m <sup>2</sup>
Ārtelpas	0.0 m <sup>2</sup>
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	90110010661001005
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

**Būves informācija**

Platība	1328.7 m <sup>2</sup>
Apbūves laukums	861.8 m <sup>2</sup>
Tīpums	5 026 m <sup>2</sup>
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1960
Būves kadastra apzīmējums	90110010661001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	90110010661001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	13/231

**Zemes informācija**

Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	90110010661
Zemes gabala dom. daļas	8/301
Platība	42.3 m <sup>2</sup>
ŅILM	702 (1592 m <sup>2</sup> )

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	17.2
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	8.7
3	Sienas skapis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.5	2.5	2.5	0.5

**Labiekārtojuma veids**

- Apkure, Centralizētā
- Elektroapgāde, Centralizētā

**Objekts Nr. 2**

**Priēžu iela 18 - 1, Kandava, Tukuma nov.**

Dzīvoklis | Kieģeļi

**Darījuma informācija**

Datums	22/03/2025
ID	2089284

**Dzīvokļa informācija**

Kadastra numurs	90119000002
Stāvs	1/1
Istabas	3
Platība, m <sup>2</sup>	31.0
Ārtelpas	0.0

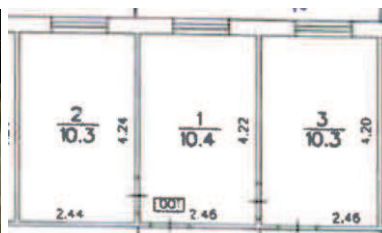
**Cena**

EUR	2 800
Kop., EUR/m <sup>2</sup>	90
Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	90

**Domājamās daļas**

Telpām	1/1
Būvei	310/2999

Vērtējamā objekta ēkā. Darījums starp privātpersonām.



**Dzīvokļa informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	31.0 m <sup>2</sup>
Iekštelpu platība	31.0 m <sup>2</sup>
Ārtelpas	0.0 m <sup>2</sup>
Istabas	3
Stāvs	1/1
Telpu grupas kadastra apzīmējums	90110010739001001
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

**Būves informācija**

Platība	405.4 m <sup>2</sup>
Apbūves laukums	474.8 m <sup>2</sup>
Tīpums	1344 m <sup>2</sup>
Stāvi	1
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1972
Būves kadastra apzīmējums	90110010739001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	90110010739001
Būves veids	Triju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	310/2999
Būves ārlienu materiāls	212 - Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biežāks

**Objekts Nr. 3**

**Lielā iela 44 - 2, Kandava, Tukuma nov.**

Dzīvoklis | Kieģeļi

**Darījuma informācija**

Datums	19/05/2025
ID	2108531

**Dzīvokļa informācija**

Kadastra numurs	90119000913
Stāvs	1/2
Istabas	1
Platība, m <sup>2</sup>	20.1
Ārtelpas	0.0

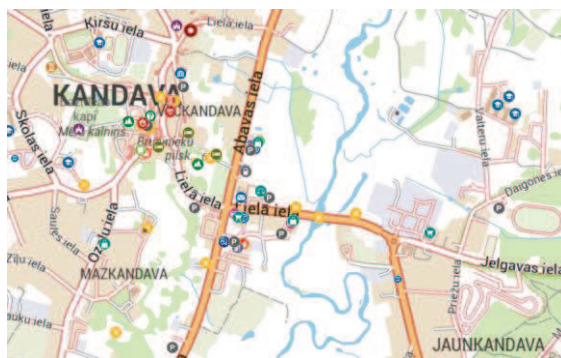
**Cena**

EUR	3 075
Kop., EUR/m <sup>2</sup>	153
Iekš., EUR/m <sup>2</sup>	153

**Domājamās daļas**

Telpām	1/1
Būvei	201/1783
Zemei	201/1783

Remontējams dzīvoklis. Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Pieejamas pilsētas komunikācijas (aukstā ūdens apgāde un kanalizācija). Pārdots pašvaldības organizētā izsolē.



**Dzīvokļa informācija**

Telpu grupu un dzīvokļu skaits	0/1
Platība	20.1 m <sup>2</sup>
Iekštelpu platība	20.1 m <sup>2</sup>
Ārtelpas	0.0 m <sup>2</sup>
Istabas	1
Stāvs	1/2
Telpu grupas kadastra apzīmējums	90110010682001002
Telpu grupas lietošanas veids	Daudzdzīvokļu
Telpu grupas daļas	1/1

**Būves informācija**

Platība	312.1 m <sup>2</sup>
Apgabvies laukums	176.1 m <sup>2</sup>
Tilpums	1 185 m <sup>3</sup>
Stāvi	2
Būves nolietojums	V3
Uzcelšanas gads	1990
Būves kadastra apzīmējums	90110010682001
Būves kadastra apzīmējuma saraksts	90110010682005, 90110010682002, 90110010682001
Būves veids	Tīrju vai vairāku dzīvokļu mājas (1122)
Būves daļas	2011783
Būves ārējo materiāls	212 - Kieģeļu mūra 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks

**Zemes informācija**

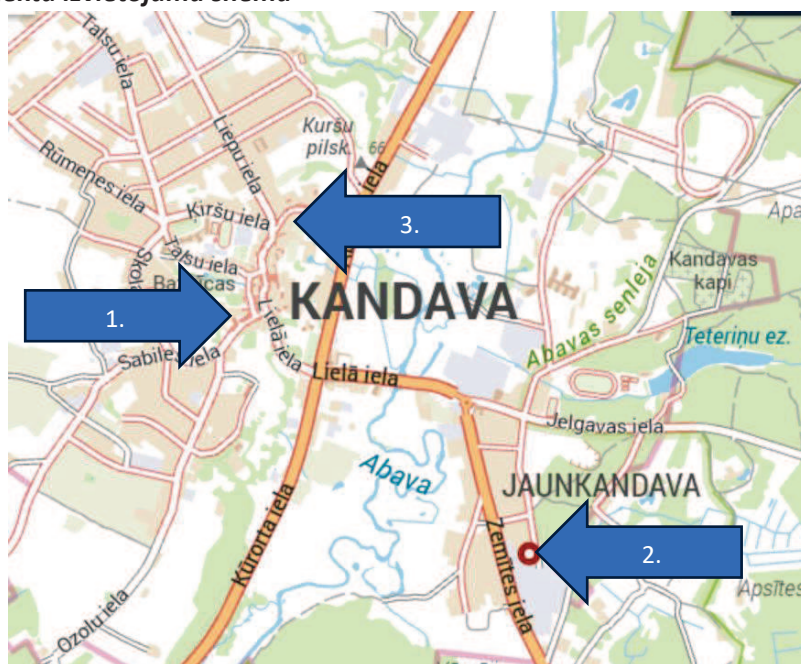
Zemes vienību kadastra apzīmējumu saraksts	90110010682
Zemes gabala dom. daļas	201/1783
Platība	150.8 m <sup>2</sup>
NūLM	701 (1338 m <sup>2</sup> )

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.8	-	-	12.7
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.8	-	-	7.4

**Labiekārtojuma veids**

Elektroapgāde

**Salīdzināmo Objektu izvietojuma shēma**



Avots: balticmaps.eu/lv

**Aprēķinu tabula**

	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Adrese	Priēžu 18-6 Kandava	Sabiles 8-17 Kandava	Priēžu 18-1 Kuldīga	Lielā 44-2 Kandava
Pārdošanas cena, EUR		3 000	2 800	3 075
Dzīvokļa kopējā platība, m <sup>2</sup>	20.80	26.40	31.00	20.10

*EIROEKSPERTS*

No tās ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	0.00	0.00	0.00	0.00
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	20.80	26.40	31.00	20.10
Cena, EUR/m <sup>2</sup>		113.64	90.32	152.99
Korekcija izvietojumam pilsētā, %		-15%		-15%
Cena pēc korekcijas, EUR/m <sup>2</sup>		96.59	90.32	130.04
Istabu skaits	2	1	3	1
Stāvs/stāvu skaits	1/2	1/2	1/1	1/2
Zemes d/d īpašumā	nav	ir	nav	ir
Laiks		febr-2026	marts-2025	maijs-2025
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
stāvs				
ēkas tehniskais stāvoklis		-7%		-10%
ēkas konstrukcijas				
dzīvokļa tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-15%
pieejamās komunikācijas dzīvoklī				
dzīvokļa iekštelpu platība		2%	5%	
telpu plānojums				
piebraukšanas iespējas				
auto novietošanas iespējas				
ārtelpu ietekme uz rezultātu				
zemes domājamās daļas īpašumā		-2%		-2%
Pārrēķina koeficients		-17%	-5%	-27%
Koriģētā 1 m <sup>2</sup> pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>		80.17	85.81	94.93
Vidējā koriģētā m <sup>2</sup> vērtība, EUR/m <sup>2</sup>	86.97			
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 809			
<b>Patiesā pārdošanas vērtība noapaļojot, EUR</b>	<b>1 800</b>			

***Noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 1800.***

**Slēdziens:**

**Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka Objekta iespējamā tirgus vērtība 18.02.2026. varētu būt EUR 1 800 (viens tūkstotis astoņi simti eiro).**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta

Vilis Žuromskis  
valdes loceklis  
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1, nekustamā īpašuma,  
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Zaiga Stūrmane  
Asistente nekustamā īpašuma vērtēšanā

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU

## VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 (p.2.1.11).

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Saskaņā ar LVS 410:2013, lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Dzīvokļu vērtēšanai vispiemērotākā ir tirgus pieeja, ko nosaka sekojoši apstākļi:

- ienākumu pieeja tādu dzīvokļu, kā vērtējamais objekts, vērtējumos izmantojama visai nosacīti, jo šādu dzīvokļu ilgtermiņa iznomāšanas prakse nav plaši pielietota;
- izmaksu pieeja lielākajā daļā gadījumu nav pielietojama – dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi, turklāt celtniecības izmaksas pašreiz lielākajā daļā gadījumu nav saistāmas ar dzīvokļu tirgus vērtību.
- dzīvokļu tirgus šobrīd ir visaktīvākais nekustamā īpašuma tirgus sektors, kā rezultātā ir pieejams pietiekams datu apjoms par notikušiem darījumiem, kā arī piedāvājumiem dažādos pilsētas rajonos – tas dod iespēju izvēlēties pēc novietojuma un kvalitātes pietiekoši tuvus objektus, lai iegūtu kvalitatīvus rezultātus.

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras 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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

## GALVENIE IEROBEŽOJUMI UN PIENĒMUMI

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.

## EIROEKSPERTS

- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.