

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Ventspils, Pērkoņu iela 17, dzīvoklis Nr. 10

Kadastra Nr. 2700 901 1521



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

Ventspils, 2020. gada 30. martā
Reģ. Nr.V20-1014

Par dzīvokļa ar adresi

Ventspils, Pērkoņu iela 17 – 10 novērtēšanu

AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor

Cienītās dāmas un Godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000472817 - 10 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 901 1521, ar adresi **Ventspils, Pērkoņu iela 17 – 10** novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir 3 - istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 72,8 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 7280/118580 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkas ar kadastra apzīmējumu Nr. 2700 019 0305 001 un 7280/123680 kopīpašuma domājamās daļas no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu Nr. 2700 019 0305. 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 – personīgai lietošanai. 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 21. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta**:

- tirgus vērtība ir **EUR 12 900 (divpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro)**,
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 9 000 (deviņi tūkstoši eiro)** ar pārdošanas termiņu 3 (trīs) mēneši.

Apskates laikā konstatēts, ka novērtējamajā objektā ir veiktas nesaskaņotas pārbūves. Apskatot vērtējamo objektu dabā, vērtētājs nekonstatēja pārbūves ēkas nesošajās konstrukcijās. Tirgus vērtības aprēķinā ietvertas prognozējamās izmaksas atbilstošās dokumentācijas saskaņošanai.

Ar cieņu, Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

īpašuma vērtēšanai Nr.3

Ingars Kārkliņš

SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Edijs Sproģis

SIA "Latio" vērtēšanas speciālists

Sintija Klasone

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).

Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā. Vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtējamā objekta pārdošanai vai iekļāšanai, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas objektu.

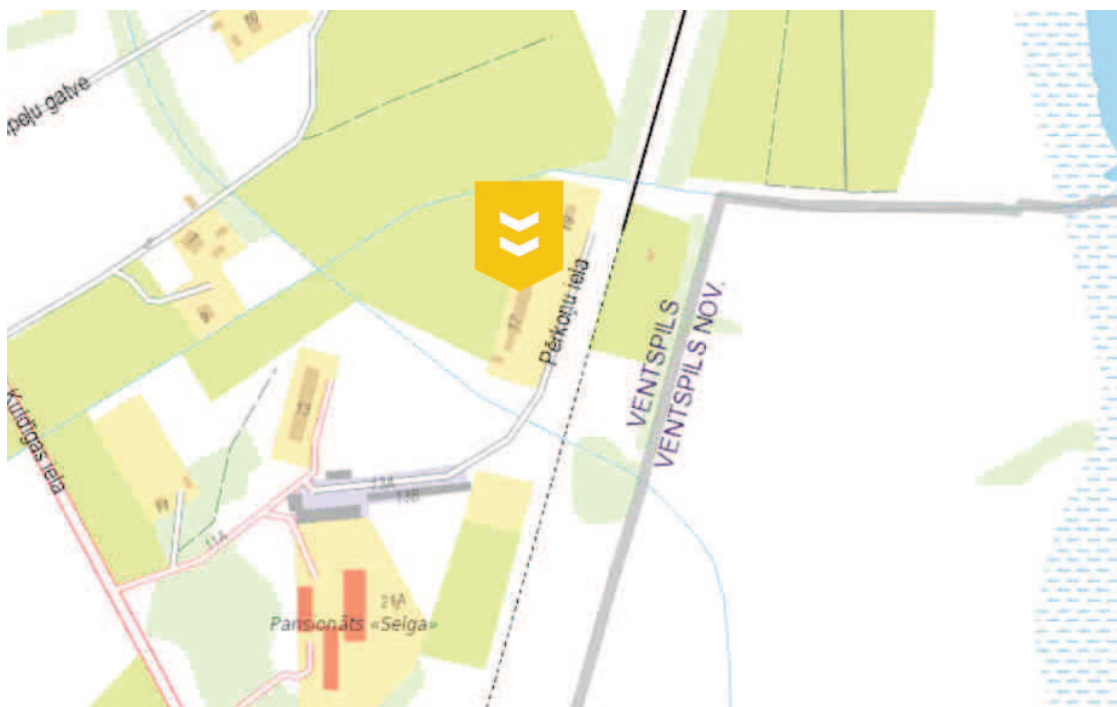
Atbilstoši pašreizējai ārkārtas situācijai valstī un globālajā telpā, kas noteikta saistībā ar koronavīrusa "Covid-19" pandēmijas ierobežošanu, kopējās ekonomikas attīstības un izaugsmes prognozes ir nenoteiktas. Šādā situācijā pieprasījums pēc nekustamā īpašuma īsā un vidējā termiņā visticamāk samazināsies. Vērtētāju skatījumā pieprasījumam pēc nekustamā īpašuma ilgtermiņā ir jāatjaunojas.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	3 - istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Ventspils, Pērkoņu iela 17 – 10
Kadastra Nr:	2700 901 1521
Īpašuma tiesības:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000472817 - 10 uz AS Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor, reģistrācijas numurs 40003192154, vārda.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Vērtējamais objekts atrodas Ventspils pilsētas Dienvidu daļā, pilsētas nomalē, pie pilsētas administratīvās robežas. Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu apmierinošs. Tuvākajā apkārtnē ir vāji attīstīta pilsētas infrastruktūra, bet ~ 3 km attālumā, tuvāk Ventspils centra daļai ir pieejami infrastruktūras objekti - izglītības, veselības aprūpes iestādes, pārtikas lielveikali, DUS un citi sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Daudzdzīvokļu ēka atrodas pie ielas. Piebraucamā ceļa segums sastāv no asfaltēta seguma un zemes ceļa. Tuvākā apkārtnē dažas daudzdzīvokļu ēkas un nedzīvojamo ēku apbūves teritorijas. Tuvākā apkārtnē ir labi apzaļumota. Samērā netālu atrodas pilsētas autobusu pietura.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz Pērkoņu ielu un uz pagalmu. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā nosacīti apmierinošs, ar būtiski fizisko un morālo apdares nolietojumu. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Dzīvokļa plānojums neatbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam – nojaukta starpsiena starp telpām Nr. 010-5 (pieliekamais) un Nr. 010-8 (gaitenis), apvienojot minētās telpas vienotā, plašākā gaitenī.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Dzīvoklim ir ārtelpas; Funkcionāli labs telpu plānojums - izolētas istabas; Dzīvoklis ir izvietots ēkas 2. stāvā; Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. Negatīvie: Dzīvoklis ir tikai nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar būtisku apdares nolietojumu; Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ir celta padomju gados, ar tam laikam raksturīgiem plānojuma un būvniecības tehnoloģiju ierobežojumiem, ēka nav renovēta; Īpašums izvietots pilsētas nomalē, atstatus no infrastruktūru veidojošiem objektiem; Dzīvoklim ir krāsns apkure; Nesaskaņota pārbūve.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdrukā, Kadastrālās uzmērīšanas lieta, Izdruckas no VZD Kadastra Reģistra,
Īpašie pieņēmumi:	-
Pieņēmumi	-

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Dzīvojamās ēkas fasādes daļa



Dzīvokļu korpusa ieejas durvis



Kāpņutelpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Gaitenis (telpa Nr. 010-8)



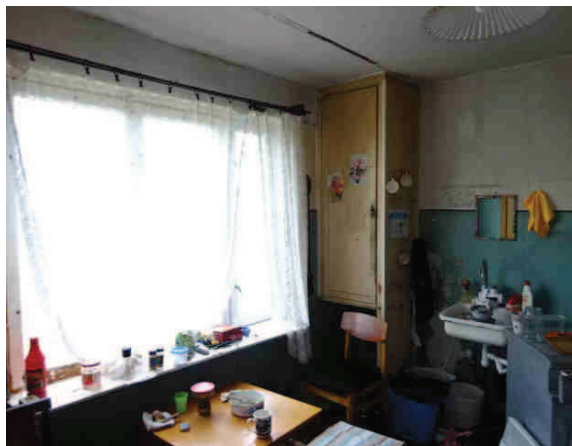
Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 010-1)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 010-3)



Virtuve (telpa Nr. 010-4)



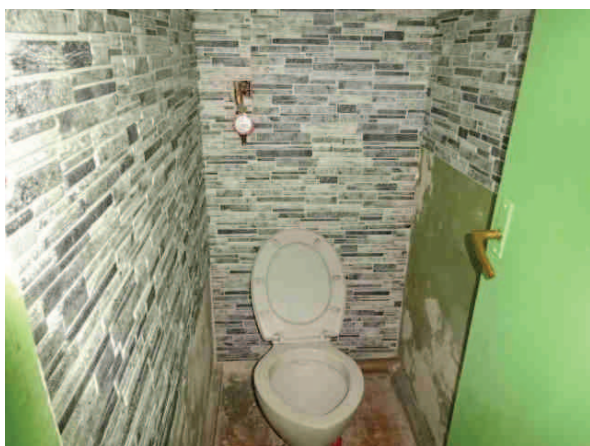
Virtuve (telpa Nr. 010-6)



Dzīvojamā istaba (telpa Nr. 010-2)



Vannas istaba (telpa Nr. 010-6)



Tualete (telpa Nr. 010-7)



Pieliekamais (telpa Nr. 010-5)

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Specprojekts, ķieģeļu/paneļu ēka
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1975.

Apskates datums 21.03.2020.
Adrese Ventspils, Pērkoņu iela 17 – 10

3
3
72,8

- istabu skaits
- izolētu (necairstaigājamu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

2
3
66,4

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Koka dēļi, linolejs	nosacīti apmierinošs
Sienas	Krāsotas, tapetes, flīzējums	nosacīti apmierinošs
Griesti	Krāsoti	nosacīti apmierinošs
Logi	Koka rāmjos	nosacīti apmierinošs
Durvis	Ārdurvis – koka konstrukcijas Iekšdurvis – koka konstrukcijas.	nosacīti apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdens apgādes tīkliem (auksts ūdens);
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- siltumapgāde – krāsns apkure

Cits aprīkojums /iekārtas:

- sanitārtehniskās iekārtas – „padomju laika”, nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī,

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums

Dzīvoklis atrodas 3 stāvu ēkas 2. stāvā. Ieeja kāpņu telpā no ielas puses. Dzīvokļa logi vērsti uz Pērkoņu ielu un uz pagalmu.

Dzīvokļa tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā nosacīti apmierinošs, ar būtiski fizisko un morālo apdares nolietojumu. Dzīvoklī esošās iekārtas un inženierkomunikācijas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

SIA “Latio” vērtēšanas nodaļas speciāliste

Sintija Klasone

6. Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

	Salīdzināmie objekti			Vērtēšanas Objekts
Adrese	Ganību iela 128, Ventspils	Ganību iela 120, Ventspils	Pērkoņu iela 11, Ventspils	Pērkoņu iela 17 - 10, Ventspils
Pārdots/Piedāvāts	pārdots	pārdots	pārdots	
P/P laiks - mēnesis, gads	2018. Maijs	2019. Jūnijs	2019. Jūlijs	
Projekts (sērija)	specprojekts, klieģeļu	specprojekts, klieģeļu	koka ar klieģeļu apmūrējumu, 1968.g.	specprojekts, klieģeļu/paneļu
Istabu skaits	3	3	2	3
Stāvs (kurš no cik)	1 no 2	3 no 3	2 no 2	2 no 3
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis (no1 līdz 10)	3	6	6	3
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	apmierinošs	diezgan labs	diezgan labs	apmierinošs
Dzīvokļa plānojums	2 izolētas istabas	3 izolētas istabas	1 izolēta istaba	3 izolētas istabas
Ēkas tehniskais stāvoklis	vidējs	vidējs	vidējs	vidējs
Zemes kopīpašuma domājamās daļas	ir	ir	ir	ir
Iebūvētas virtuves mēbeles, iekārtas	nav	nav	nav	nav
Apkures veids		vietējā centrālā ar cietā kurināmā apkures katlu		
	krāsns		krāsns	krāsns

Dzīvokļa cena, EUR	10 000	29 500	6 500	
Dzīvokļa kopējā platība, m ²	47,7	80,4	35,9	72,8
Ārtelpas, platība m ²	0,0	9,0	0,0	6,4
Dzīvokļa iekštelpu platība, m ²	47,7	71,4	35,9	66,4
Cena, EUR/m ²	210	413	181	

Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	2%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	10 200	29 500	6 500	
Koriģētā 1/m ² pārdošanas cena, EUR	214	413	181	

Projekts (sērija)			5%	
Platība	-6%	2%	-10%	
Atrašanās vieta pilsētā	-10%	-10%		
Izvietojums ēkā	10%	5%	5%	
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums	-10%	-30%	-20%	
Plānojums	2%		5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis, celšanas gads				
Zemes kopīpašuma domājamās daļas				
Ārtelpas, platība	5%		5%	
Nesaskaņota pārbūve	-2%	-1%		
Apkures veids		-10%		
Kopējā korekcija, %	-11%	-44%	-10%	
Dzīvokļa 1 m ² koriģētā cena, EUR	190	230	163	
Vidējā m ² cena uz iekštelpu platību, EUR				194
Vidējā m ² cena uz kopējo platību, EUR				177

Dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	12 892
Dzīvokļa tirgus vērtība noapaļojot, EUR	12 900
Dzīvokļa vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļojot, EUR	9 000

Salīdzināmo objektu precīzas adreses netiek uzrādītas, bet tās ir SIA Latio rīcībā.

7. Tirgus analīze

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī. Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Dzīvokļi Dienvidu pilsētas daļā, kuri pēdējos gados ir kvalitatīvi remontēti, ir pārdoti par 350 – 500 EUR/m², rēķinot uz dzīvokļa iekštelpu platību, savukārt dzīvokļi, kuros uzlabojumi nav veikti pēdējos gados, ir pārdoti vidēji par 150 - 350 EUR/m². Piedāvājumu cenas, salīdzinot ar pārdošanas darījumiem, ir par aptuveni 5 – 15% augstākas nekā fiksēts oficiālajos Valsts pārdošanas darījumu reģistros.

Tā kā Ventspilī patreiz nenotiek jaunu daudzstāvu dzīvojamo ēku būvniecība, tad nekustamā īpašuma tirgū pašlaik un tuvākajā nākotnē būs pārsvarā tipveida padomju laika dzīvokļi. Izvērtējot šos projektus, dzīvokļu pircēji dod priekšroku dzīvokļiem „staļina” tipa ēkās un specprojektos. Mazāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem 9–stāvu ēkās. Nav novērojama būtiska atšķirība dzīvokļu cenās starp blakus esošiem pilsētas rajoniem, taču ir atšķirība starp Ventspils kreisā krasta jeb centrālo daļu un Dienvidu pilsētas daļu. Augstāks pieprasījums ir pēc dzīvokļiem ar daļējām ērtībām, kas skaidrojams ar zemākām ekspluatācijas izmaksām. Nekustamo īpašumu tirgū tiek piedāvāti remontēti, labi uzturēti, kā arī neremontēti un nolaisti dzīvokļi.

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.

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/

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkaVentspils no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķiVentspils vērtības bāze. /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 vērtējumā, 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 vērtējumā 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.
- Vērtējumu nav atļauts kopēt vai publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā vērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas.
- Vērtējuma 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 vērtējums, 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 atklājamās tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.