

Nekustamo īpašumu –

**dzīvokļa Jelgavas novada
Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē,
Niedru ielā 4- 8,
un domājamo daļu no zemes gabala
Jelgavas novada Jaunsvirlaukas
pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma datums: 2023. gada 5. septembris

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

2023. gada 19. septembrī

Par nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindevs" speciālisti ir veikuši nekustamo īpašumu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	5456 900 0571 dzīvoklim un 5456 010 0319 zemei	Jaunsvirlaukas pilsētas ZG nodalījumi:	100000569547 - 8 dzīvoklim, un 100000464302 zemei
Daudzdzīvokļu mājas kad.apz.:	5456 010 0319 001		
Domājamās daļas no būves:	570/11602		
Domājamās daļas no saistītā zemes gabala (kad.apz. 5456 010 0319):	570/11602		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā
------------	--

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1/3	Kopējā platība:	57,0 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	"lietuviešu projekts"

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Atzīme - servitūts ar tiesību uz braucamo ceļu par labu autoceļam 0,005 ha – zemes gabalam. .

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.09.2023.
Īpašumus apskatīja:	Marika Galvanovska	Vērtētāja tel. nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 5. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašumu:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 5. septembrī ir
13 000 EUR (trīspadsmit tūkstoši eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

SIA "Vindevs" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindevs.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMUMU RAKSTUROJUMS.....	4
2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	11
4. SLĒDZIENS	12
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	13

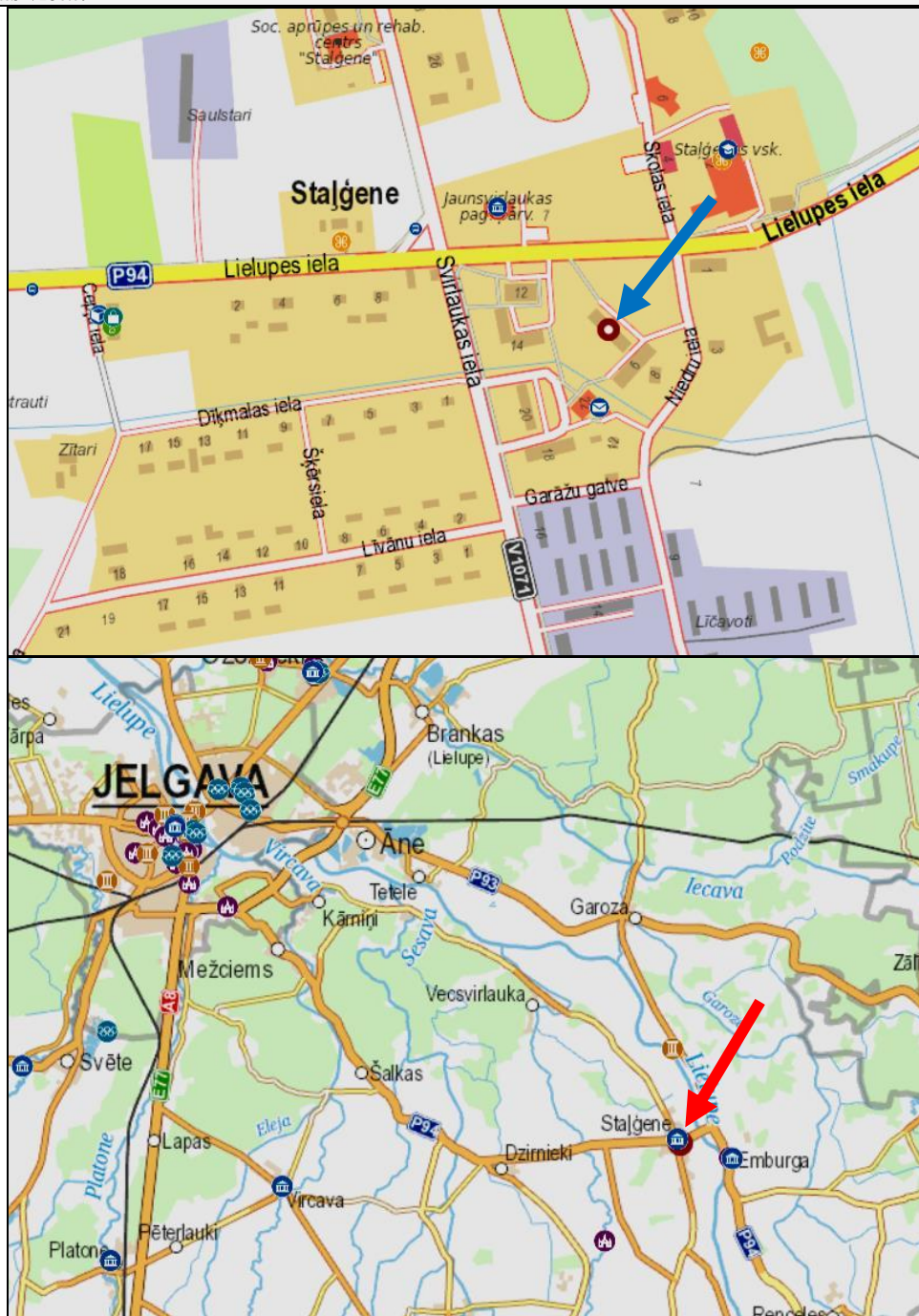
PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatu nodaļījumu noraksti	- 7 lapas;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 7 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

Nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējums

1. ĪPAŠUMUMU RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Staļģenē, kvartālā ko ieskauj Lielupes, Niedru, Svirlaukas ielas un Garāžu gatve. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido „padomju laikos” celtas dzīvojamās ēkas un publiskas nozīmes celtnes. Tuvākajā apkārtnē esošā apbūve pārsvarā apmierinošā un labā tehniskā stāvoklī, pa Niedru ielu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas. Piekļūšanai pie īpašumiem izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā tehniskā stāvoklī, diennakts tumšajā laikā tās tiek apgaismotas. Autotransporta novietošana pie dzīvojamās ēkas ir atļauta. Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā dzīvokļa apkārtnē ir apmierinoša, netālu izvietoti dažādi sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un skola u.c.). Pieejams sabiedriskais transports. Īpašumu atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

Nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējums

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“lietuviešu projekts”	3	1995.	Visas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetona bloki	daļēji labs
sienas:	keramzītbetona paneļi, dzelzsbetona paneļi	daļēji labs
pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	daļēji labs
jumts:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
ārdurvis:	metāla	daļēji labs
kāpņu telpa:	neremontēta	apmierinošs

Vērtējamā dzīvokļa apraksts apskates dienā

Istabu skaits				Stāvs				Platība			
2				1/3				57,0 m ²			
Dzīvokļa izvietojums ēkā:											
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā, telpās laba insolācija.											
Labiekārtojums:											
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – elektroapgāde, aukstais ūdensvads, gāze un kanalizācija. Vietējais apkures katls un vietējā karstā ūdens apgāde.											
Plānojums:											
Dzīvokli veido divas dzīvojamās istabas, divi sienas skapji, tualete, gaitenis, vannas istaba, virtuve un pieliekamais. Telpu griestu augstums ~ 2,5 m.											
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:											
Dzīvokļa telpu apdare ir daļēji apmierinoša/sliktā tehniskā stāvoklī.											
Telpu apdare: kvalitātes apzīmējumi tabulā - teicama „5”; laba „4”; apmierinoša „3”; sliktā „2”.											
Nr.	Izmantošana	Grīdas		Sienas		Griesti		Logi		Durvis	
1	Istaba	Lamināts	4	Tapetes	3	Krāsojums	3	Koka	2	Koka	2
2	Istaba	Mīksta segums	2	Tapetes	2	Krāsojums	3	Koka	2	Koka	2
3	Sienas skapis	Lamināts	3	Tapetes	2	Krāsojums	2	Koka	2	Koka	2
4	Sienas skapis	Lamināts	3	Tapete	2	Krāsojums	2	-	-	-	-
5	Gaitenis	Flīzes	2	Krāsotas	2	Krāsojums	2	Koka	2	-	-
6	Tualete	Flīzes	2	Krāsotas	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	2
7	Vannas istaba	Flīzes	2	Krāsotas/ OSB plāksnes	2	Krāsojums	2	-	-	Koka	2
8	Pieliekamais	Flīzes/lin olejs	2	Krāsotas	2	Krāsojums	2	Koka	2	Koka	2
9	Virtuve	Lamināts	3	Krāsotas	3	Krāsojums	3	Koka	2	-	-
10	Iekštelpa	Lamināts	3	Krāsotas	3	Krāsojums	3	-	-	Koka	-

Nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējums

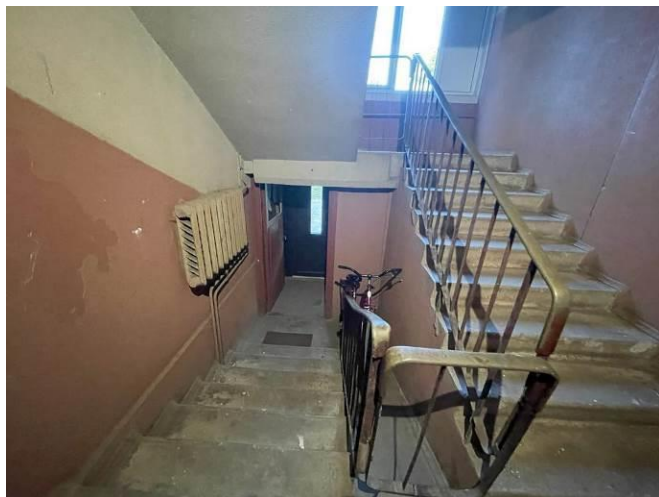
Novērtējamā Objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo ēku



Skats uz ēkas ieejas durvīm



Skats uz kāpņu telpu



Skats uz dzīvokļa ieejas durvīm



Iekštelpa nr.10 un virtuve nr. 9



Virtuve nr. 9

Nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējums



Virtuve nr. 9



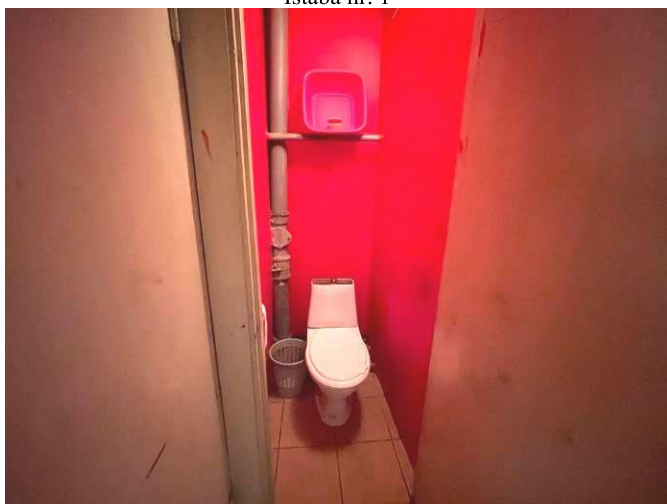
Pieliekamais nr. 8



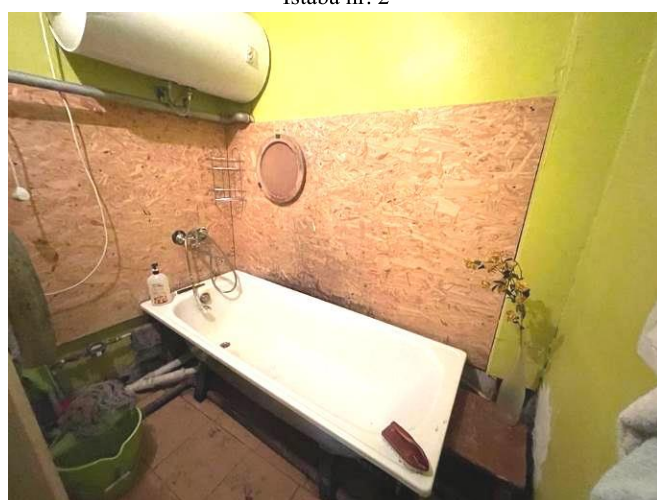
Istaba nr. 1



Istaba nr. 2



Tualete nr. 6



Vannas istaba nr. 7

2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašumu tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu un zemes domājamo daļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešamais korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, dzīvokļa atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas un zemes daļa apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašumu tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pirmo trīs 2023. gada mēnešu aktivitāte darījumos ar dzīvokļiem bija zemāka nekā iepriekšējā gadā. Tās bija sekas ekonomikas fāzei un kredītu procentu likmju pieaugumam.

Sērījveida dzīvokļi joprojām veido lielāko skaitu iegādes darījumos, taču šo ēku nolietojums arvien palielinās, tādējādi ik gadu šo īpašumu vērtība faktiski samazinās. To ņem vērā arī kredītiestādes, izsniedzot finanšu līdzekļus šādu dzīvokļu iegādei. Tiek piemēroti dažādi nosacījumi, kas ir neizdevīgāki nekā iegādājoties īpašumus jaunajos projektos.

Jaunsvirlaukas pagastā daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku apbūvi veido „padomju laikos” celtas ēkas. Jaunsvirlaukas pagasta pievilcību potenciālo dzīvokļu pircēju vidū nostiprina ainaviski pievilcīgā vide, salīdzinoši nelielais attālums līdz Jelgavas pilsētai.

Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka piedāvājums ir salīdzinoši zems. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Jaunsvirlaukas pagastā tika konstatēti četri dzīvokļi „padomju laika” ēkās cenu robežās no 12 000 EUR (dzīvokļi daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz pat 30 000 EUR (dzīvokļi labā vai teicamā tehniskā stāvoklī) jeb no 267 EUR/m² līdz 446 EUR/m².

Pārsvārā pircēji izvēlas dzīvokļus, kas ir labā tehniskā stāvoklī, novērtējot savu laiku un enerģiju augstāk nekā iespējamo finansiālo ieguvumu, iegādājoties dzīvokli bez remonta un veicot nepieciešamos darbus patstāvīgi.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- dzīvoklis atrodas Staļģenē;
- optimālas platības dzīvoklis;
- dzīvoklim ir labs plānojums;
- telpas atrodas dzīvojamās mājas vidusdaļā.

Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas dzīvojamās mājas pirmajā stāvā;
- telpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, nepieciešams veikt remontdarbus.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4- 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējums

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamo īpašumu – dzīvokļa Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4 – 8, un domājamo daļu no zemes gabala Jelgavas novada Jaunsvirlaukas pagasta Staļģenē, Niedru ielā 4, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 5. septembrī ir
13 000 EUR (trīspadsmit tūkstoši eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašumu tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot tos vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašumu tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamajiem īpašumiem, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns