

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

Blaumaņa iela 56, Sabile, Talsu novads

Kadastra Nr. 8813 005 0117



Rīga, 2024. gada 5. februārī

Reģ. Nr.V/24 - 412

Par nekustamā īpašuma

Blaumaņa ielā 56, Sabilē, Talsu novadā, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8813 005 0117, kas atrodas **Blaumaņa ielā 56, Sabilē, Talsu novadā** un ir reģistrēts Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 0174 – zemes gabala ar kopējo platību 3937 m², novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Blaumaņa ielā 56, Sabilē, Talsu novadā**, 2024. gada 2. februārī aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 10 800** (desmit tūkstoši astoņi simti eiro).

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

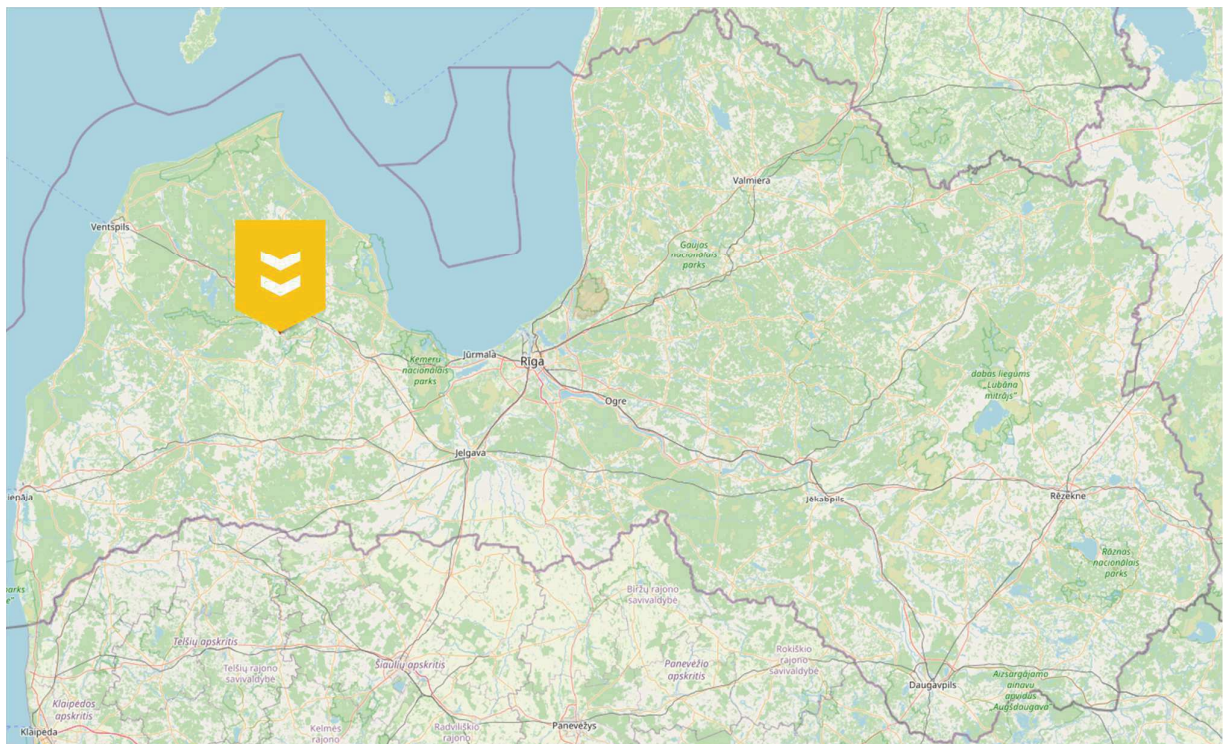
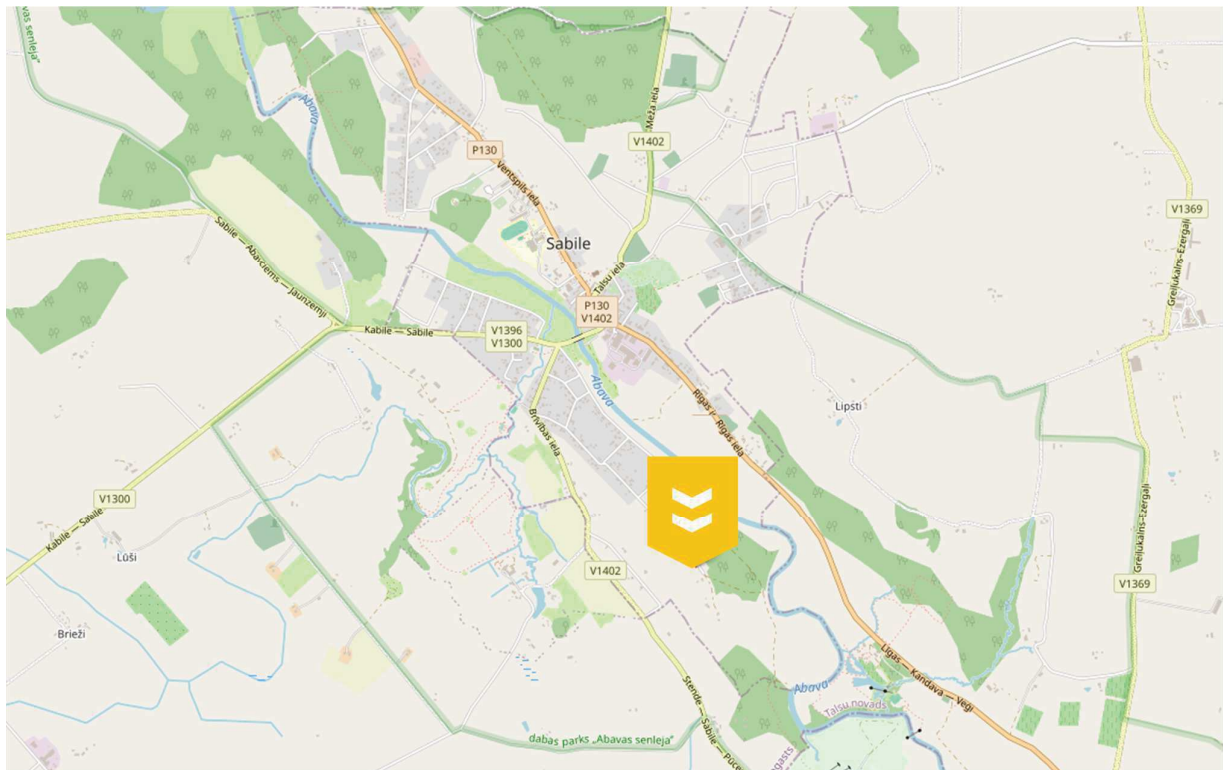
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	7
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	7
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	7
8. Vērtību definīcija	9
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	9
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	10
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	10
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	12
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	14
15. Neatkarības apliecinājums	14
16. Slēdziens	14

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Nekustamā īpašuma vērtētāja sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

39

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes vienības ziemeļu daļu



Skats uz zemes vienības dienvidu daļu



Iela gar vērtēšanas objektu

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals bez apbūves.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Blaumaņa iela 56, Sabile, Talsu novads
Kadastra numurs	8813 005 0117
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zeme	Kopējā platība, m ²
Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8813 005 0117	3937
Apskates datums un vērtības noteikšanas datums	02.02.2024.
Atskaites sagatavošanas datums	05.02.2024.
Īpašuma tiesības uz zemi un apbūvi	Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0045 0174 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): -Atzīme - atrodas dabas parka Abavas senleja neitrālajā zonā. – 3937 m ² ; -Atzīme - Abavas ielejas īpaši aizsargājamā kultūrvēsturiskā teritorija. – 3937 m ² ; LR VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): -dabas parka neitrālās zonas teritorija – 0,3936 ha; -vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,123 ha; -kultūras pieminekļa rezervāts – 0,3937 ha.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals bez apbūves.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals savrupmāju apbūves izveidei.
Tirgus vērtība	10 800 EUR
Pieņēmumi	-
Īpašie pieņēmumi	

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 8813 005 0117, kas atrodas **Blaumaņa ielā 56, Sabilē, Talsu novadā** un ir reģistrēts Sabiles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000 0045 0174.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasts zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8813 005 0117 – kopējā platība – 3937 m², kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Talsu novada pašvaldībai – slēdzienu par minētā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Pasūtītāja iesniegtā informācija:

- Zemesgrāmatu apliecība;
- Zemes robežu plāns;

Papildus izmantotā informācija:

- Izdruka no LR VZD kadastra datiem;
- Informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma par zemes atļauto izmantošanu;
- Tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Sabiles pilsētā.

Sabile ir neliela mazpilsētiņa, kura terasveidīgi izveidota Abavas upes ielejas posmā Talsu novada dienvidu daļā. Attālums līdz novada centram ir aptuveni 24 km.

Vērtēšanas objekts ir izvietots pilsētas DA daļā. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 1,5 km. Vērtēšanas objekts atrodas aptuveni 300 m no Abavas upes.

Apkārtnes apbūves intensitāte šobrīd nav vērtējama kā augsta. Apkārtējo apbūvi veido atsevišķas savrupmājas.

Sabiles nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā apmierinošs. Sabilē darbojas bērnu dārzs, pamatskola, vairāki veikali, aptieka, ārstu privātprakses utt. Vērtēšanas objektam tuvākie vietējo infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Sabiles centrālajā daļā.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā un pilsētā ir vērtējams kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams piekļūt ar autotransportu. Pie vērtēšanas objekta sastāvā esošā zemes gabala pieved Blaumaņa iela, kas apskatāmajā posmā ir klāta ar grants segumu.

Tuvākā sabiedriskā transporta pieturas vieta atrodas Sabiles autoostā, aptuveni 1,5 km attālumā. Satiksmi ar novada centru un Rīgu vairākas reizes dienā nodrošina starppilsētu autobusu maršruti.

7.2. Zemes gabala ar kadastra apz.8813 005 0117 raksturojums

Zemesgabala platība	3937 m ²
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabals kopumā veido salīdzinoši regulāru formu – līdzīgu taisnstūrim. Zemes gabals ar ziemeļu malu robežojas ar Blaumaņa ielas teritoriju. Ar pārējām malām zemes gabals robežojas ar blakus savrupmāju apbūves zemes gabaliem (daļa nav vēl apbūvēti).
Reljefs	Zemes vienības daļa ielas pusē ir līdzena. Zemes vienības rietumu daļa veido samērā stāvu kāpumu, kas ierobežo ērtu zemes vienības izmantošanu.
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu www.talsunovads.lv	 Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
Labiekārtojums, sastāvs	Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 0,3937ha (no tās 0,3937ha pļavu platība). Apskates dienā konstatēts, ka mazākā daļa no zemes vienības platības (ielas tuvumā) ir tikusi regulāri pļauta. Pārējā zemes vienības daļā ir izveidojies krūmāju apaugums. Zemes teritorija nav norobežota no apkārtējiem zemes gabaliem ar žogu.
Inženierkomunikācijas	Netika konstatētas.
Apbūve	Apbūve nav.

Apgrūtinājumi	LR VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): : dabas parka neitrālās zonas teritorija – 0,3936 ha; vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0,123 ha; kultūras pieminekļa rezervāts – 0,3937 ha.
---------------	--

8. Vērtību definīcija

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/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Sabilē un citās līdzīgās apdzīvotās vietās galvenais individuālās apbūves zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta – attālums līdz ciema centrālajai daļai, kā arī inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties pilsētas ūdensvadam un kanalizācijai, kā arī fiksēto telekomunikāciju sakaru tīkliem. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Sabiles pilsētā nekustamo īpašumu tirgus cenu ietekmē arī Abavas upes tuvums.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Savrupmāju apbūves zemes gabalu tirgus Sabilē ir ierobežots. Darījumi tiek reģistrēti samērā reti. Vērtētājiem ir zināmi atsevišķi savrupmāju apbūves zemes gabalu pārdevumi laika posmā no 2021. gada. Pārdevuma cenas reģistrētas no 2-6,5 EUR/kvm.

Izvēloties zemes īpašumus, liela vērtība šobrīd tiek pievērsta piebraukšanas iespējām un nodrošinājumam ar inženierkomunikācijām, respektīvi, faktiski nepastāv interese par apbūves gabaliem, kas agrāk izveidoti sadalot pļavas apdzīvotu vietu nomalēs, jo šādiem zemes gabaliem bieži vien nav iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām un arī piebraucamo ceļu kvalitāte ir zema.

Ņemot vērā vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumu skaitu un vispārējo tirgus situāciju novadā, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir vidēja likviditāte un vidēja cenu likme. Līdz ar to vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektu būtu iespējams realizēt 12 mēnešu laikā, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

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. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids – zemes gabals bez apbūves. Saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas funkcionālajā zonā - savrupmāju apbūves teritorija (Dzs).

Saskaņā ar Talsu novada teritorijas un apbūves noteikumiem (www.talsunovads.lv):

Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam pilsētā un ciemā, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

24. Galvenā izmantošana:

24.1. dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana:

24.1.1. savrupmāju apbūve;

24.1.2. vasarnīcu apbūve.

Minimālā jaunveidojamās zemes vienības platība:

26.1. savrupmāju apbūvei - 1200 m²;

26.2. dvīņu mājas daļai – 600 m².

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals jaunas savrupmājas apbūves izveidei.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- Īpašums atrodas klusā pilsētas daļā, Abavas upes tuvumā;
- regulāra zemes forma;
- ērta piebraukšana.

Negatīvie:

- nav elektroapgādes pieslēguma;
- daļa no zemes vienības atrodas stāvā kāpumā, kas apgrūtina zemes vienības ērtu izmantošanu.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļotipielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā lietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās: īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;

- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību tādā stāvoklī, kāds tika konstatēts apskates dienā, iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo šobrīd nekustamo īpašumu tirgū nav vērojama tendence savrupmāju apbūves zemes gabalus iznomāt – minēto īpašumu kategoriju iegādājas pašu vajadzībām.

Aprēķins ar tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Sabiles pilsētā. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši VZD datus reģistrēto zemes gabala kopējās platības (3937 m²) vienību - vienu kvadrātmētru.

Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.