

Nekustamā īpašuma novērtējums
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

Talsu novads, Abavas pagasts, Valgale, “Ciemlauki”

Kadastra Nr. 8842 007 0316



Rīga, 2023. gada 25. janvārī
Reģ. Nr. 23/V - 241

Par nekustamā īpašuma
Talsu novadā, Abavas pagastā, Valgalē, "Ciemlauki", novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie kungi un cienītās kundzes!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra **Nr. 8842 007 0316**, kas atrodas **Talsu novadā, Abavas pagastā, Valgalē, "Ciemlauki"**, un reģistrēts Abavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000561071 - zemes vienības ar kopējo platību 3390 m², novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

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

Darām Jums zināmu, ka vērtēšanas objekta 2023. gada 18. janvārī aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 11 200 (vienpadsmit tūkstoši divi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

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

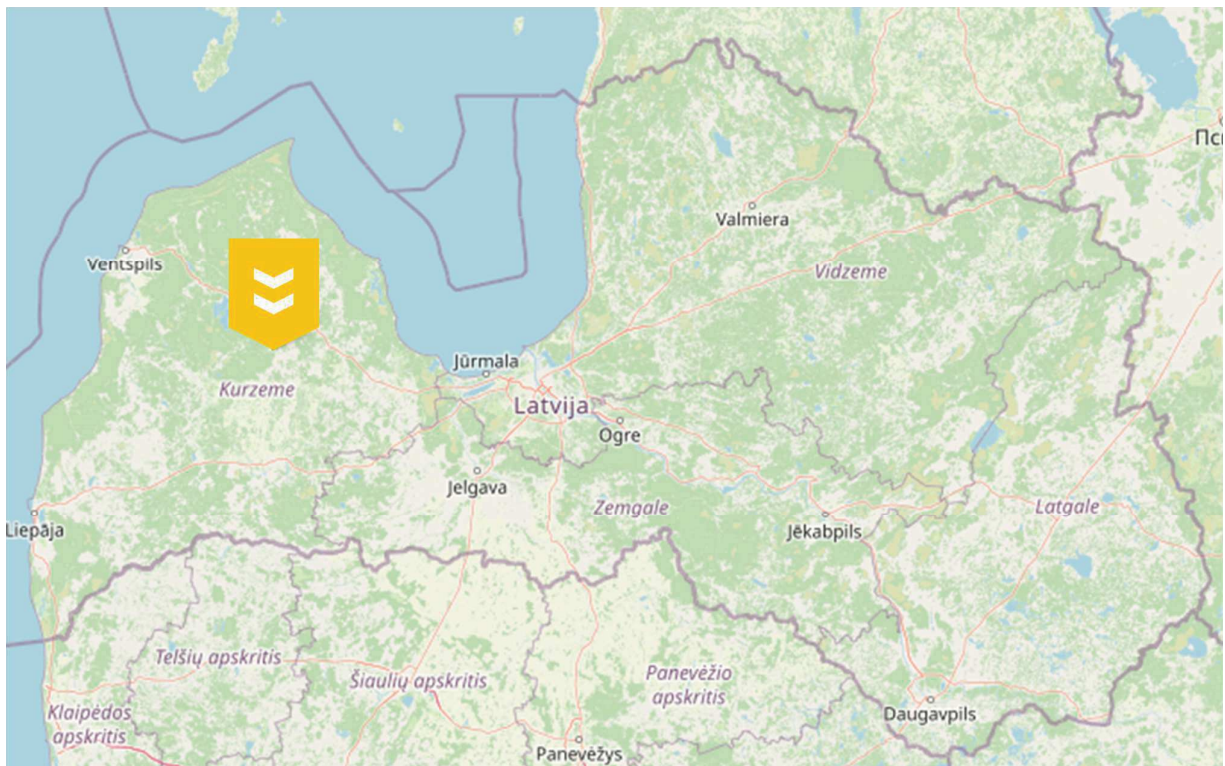
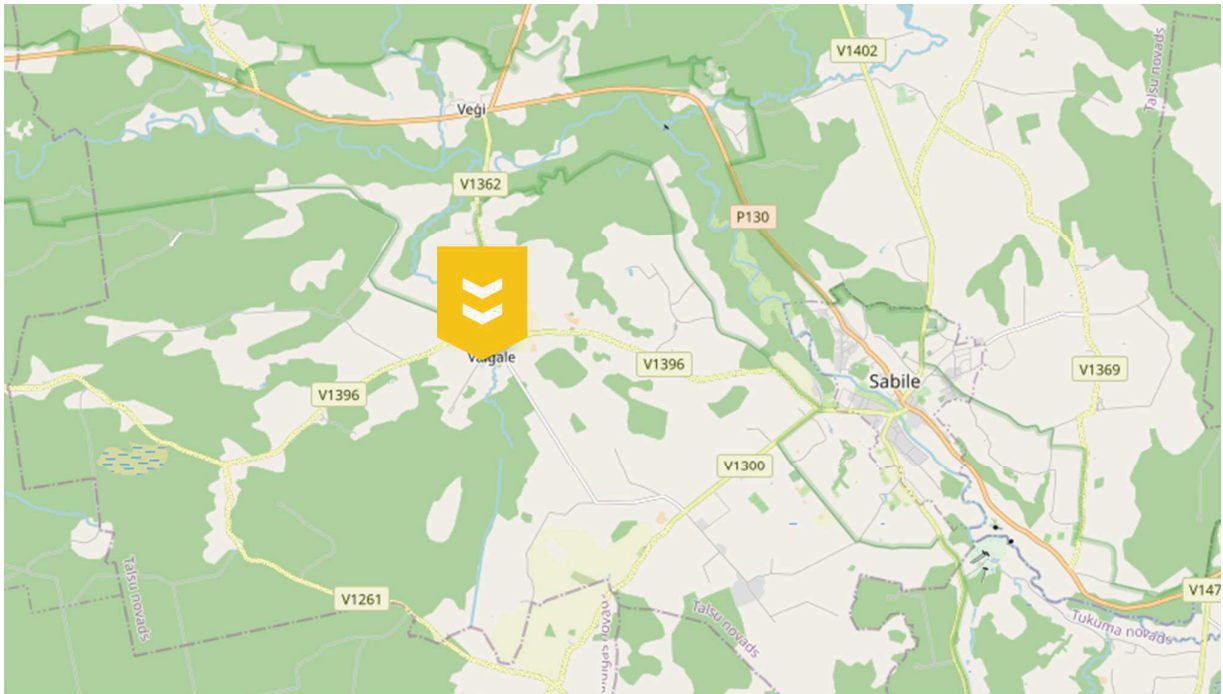
Saturs

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 definīcijas	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	15
16. Slēdziens	15

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. Vērtētāju sertifikāti.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz apkārtnējo apbūvi



Skats un piebraucamo ceļu

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Talsu novads, Abavas pagasts, Valgale, "Ciemlauki"
Īpašuma kadastra numurs	8842 007 0316
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000561071
Vērtēšanas objekta sastāvs	
	Kopējā platība, m ²
Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8842 007 0308	3390
Apskates un vērtības noteikšanas datums	18.01.2023
Atskaites sagatavošanas datums	25.01.2023
Īpašuma tiesības uz zemi	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir reģistrētas Abavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000561071. Īpašnieks: Talsu novada pašvaldība, reģistrācijas Nr.90009113532.
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi	Vērtētājiem nav zināmi.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals apbūves izveidei saskaņā ar novada teritorijas plānojumu. Ņemot vērā asfalta seguma esamību, zemes gabals piemērots krātuves, materiālu novietnes vajadzībām.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar asfalta segumu. Apskates dienā zemes gabala platība netiek apsaimniekota.
Tirgus vērtība	11 200 EUR
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr. 8842 007 0316, kas atrodas **Talsu novadā, Abavas pagastā, Valgalē, "Ciemlauki"** un ir reģistrēts Abavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000561071.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasta zemes vienība ar kadastra apz. 8842 007 0308, ar kopējo platību 3390 m², kā arī ar zemes vienību 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 vērtējamā 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.

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izdruka no LR VZD datiem;
- Zemesgrāmatas apliecības datorizdruka;
- Tirgus informācija;
- Zemes vienības robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- Informācija no Talsu novada teritorijas plānojuma.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Talsu novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novada, Abavas pagastā, aptuveni 20 km no novada centra – Talsu pilsētas. Abavas pagasts ir Talsu novada teritoriāla vienība tā dienvidu daļā. Pagasts no visām pusēm iekļauj Sabiles pilsētu. Abavas pagasts robežojas arī ar Talsu novada Stendes pilsētu, Ģibuļu, Lībagu, Virbu pagastiem, Tukuma novada Kandavas un Matkules pagastiem, Kuldīgas novada Kabiles un Rendas pagastiem.

Abavas pagastā vērojama intensīva lauksaimnieciskā darbība – tiek apstrādātas zemes platības, darbojas lielas zemnieku saimniecības, kas rada augstu lauksaimniecības zemju pieprasījumu un augstas zemju cenas pagastā.

Vērtēšanas objekta sastāvā esošais zemes gabals izvietots pagasta centrālajā daļā, aptuveni 6 km no Sabiles centra. Objekts atrodas pagasta apdzīvotā vietā Valgalē. Valgales infrastruktūras attīstības līmenis ir zems. Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojošie objekti – dažādi veikali, skola, pasta nodaļa un dažādi sadzīves pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi atrodas Sabilē.

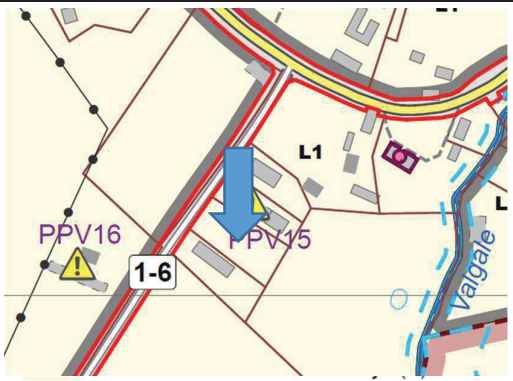
Tuvējo apbūvi veido agrākās ražošanas ēkas, kas šobrīd ir sliktā tehniskā stāvoklī.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Pie vērtēšanas objekta iespējams piebraukt. Zemes gabals ar vienu malu robežojas ar pagasta nozīmes grants seguma ceļu. Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība vērtējama kā vidēja.

7.2. Zemes vienības ar kad. apz. 8842 007 0308 raksturojums

Zemes gabala platība, m ²	3390
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Topogrāfija Avots www.kadastrs.lv	
Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānojumu Avots www.talsunovads.lv	 L1 Lauksaimniecības teritorija (L1)
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir samērā regulāra forma. Ar īsu malu rietumos zemes gabals piekļaujas pašvaldības nozīmes piebraucamajam ceļam. Ar pārējām malām vērtējamā zemes vienība piekļaujas apbūvētām teritorijām un iekoptai LIZ teritorijai.
Reljefs	Kopumā līdzens
Zemes gabala sastāvs, LR VZD dati, izmantošana	Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes gabala kopējo platību veido zeme zem ēkām -3390 m ² . Lielāko zemes gabala platību klāj asfalta segums – ar nolietojanās pazīmēm. Zemes gabals netiek norobežots no apkārtējiem īpašumiem.
Inženierkomunikācijas	Zemes gabalam netika konstatēta elektroapgādes pieslēguma vieta.

Apbūve	-
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.

8. Vērtību 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/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēdējo 2-4 mēnešu laikā nekustamo īpašumu tirgū ir vērojama aktivitātes būtiska samazināšanās. Tas faktiski attiecināms uz visiem NĪ segmentiem, izņemot lauksaimniecības zemi. Ārējo faktoru iespaidā (kara darbība Ukrainā, energoresursu sadārdzinājums, inflācijas pieaugums) pircēji vēlas nogaidīt cerībā uz īpašumu cenu kritumu. Savukārt pārdevēji šobrīd izvēlās īpašumu nepārdot cerībā, ka pavasarī nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte kāps. To rāda arī publiskajos sludinājumu portālos redzamais sludinājumu skaits, kas ir būtiski samazinājies.

Abavas pagastā vērojama aktīva lauksaimnieciskā darbība. Pēdējā gada laikā ir reģistrēti aptuveni 12 dažādas kvalitātes LIZ pārdevumi. Darījumu cenas par zemes kopējās platības vienību reģistrētas vidēji ap 5000-6000 EUR.

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgiem zemes gabaliem – platības, novietojuma ziņā, ar asfalta segumiem, tiek reģistrēti reti. Vērtētājiem ir zināmi atsevišķi šādu zemes vienību pārdošanas darījumi un piedāvājumi – darījumu/piedāvājuma cenas ir no 4-6 EUR/m².

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.

Īpašumiem, kas atrodas tālu no novada centra, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru, ir ierobežots pieprasījums. Izvēloties lauku viensētu, ļoti svarīgs ir piekļūšanas faktors - attālums līdz asfalta ceļiem, piebraucamo ceļu tehniskais stāvoklis, piebraukšanas likumība (zemesgrāmatā reģistrēti servitūta ceļi), attālums līdz sabiedriskā transporta pieturas vietai.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju Talsu novadā, uzskata, ka vērtēšanas objektam ir prognozējama zema likviditāte. Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, 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 ar asfalta segumu.

Saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas funkcionālajā zonā - Lauksaimniecības teritorija (L1).

Lauksaimniecības teritorija (L1) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem, bet tālākā perspektīvā iespējama teritorijas kā apbūves zemes izmantošana, kuru galvenā izmantošana ir dzīvojamā apbūve un teritorijas izmantošana pilsētu un ciemu teritorijās.

153. Galvenā izmantošana:

153.1. lauksaimnieciska teritorijas izmantošana, izņemot specializētos lopkopības kompleksus, intensīvas mājputnu un mājlopu audzēšanas kompleksus un kažokzvēru audzēšanu. Atļauta esošo lauksaimniecības dzīvnieku būvju ekspluatācija un jaunu lauksaimniecības dzīvniekiem paredzētu būvju būvniecība individuālām vajadzībām;

153.2. viensētu apbūve ciemu teritorijā, savrupmāju apbūve ciemu un pilsētu teritorijā;

153.3. lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve – atļauta tikai ciemu teritorijās;

153.4. publiskā ārtelpa.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabals apbūves izveidei saskaņā ar novada teritorijas plānojumu. Ņemot vērā asfalta seguma esamību, zemes gabals piemērots krautuves, materiālu novietnes vajadzībām.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- regulāra zemes forma;
- zemes vienības lielāko platību aizņem asfalta laukums.

Negatīvais:

- atrodas tālu no novada centra, vietā ar ierobežotu infrastruktūras attīstību.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres/nomas līgumiem;
- 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 (zem.s) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā 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 pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto 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 kvadrātmētru) 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 ņemtiem 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).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo apbūves vērtības zudumus, ko rada ārējie apstākļi un šie zudumi nav atkarīgi no paša objekta. Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas, gan sociālas dabas.

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 iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo šādus īpašumus parasti iegādājas savām vajadzībām, un tie netiek izmantoti ienākumu gūšanai no iznomāšanas.

Aprēķins ar tirgus pieeju.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumiem. Ņemot vērā ierobežoto darījumu skaitu ar līdzīgiem īpašumiem, objekti izvēlēti no visas Latvijas teritorijas.

Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies divus pārdotus zemes gabalus un vienu piedāvājumā esošu zemes vienību. Par aprēķina vienību vērtētāji ir ņēmuši zemes vienību kopējās platības vienības cenu – EUR/m².

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.