

2025.gada 19.decembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Ventspils novadā, Vārves pagastā, Ventava, Skolas ielā 4**  
tirgus vērtību

Ventspils novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9884 014 0208, kas atrodas **Ventspils novadā, Vārves pagastā, Ventava, Skolas ielā 4**, ir reģistrēts Vārves pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000948233 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 un kopējo platību 0.3831 ha, būves ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001 un kopējo platību 967.5 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Ventspils novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils novadā, Vārves pagastā, Ventava, Skolas ielā 4**, 2025.gada 03.decembrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**8 200** (astoņi tūkstoši divi simti) eiro.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

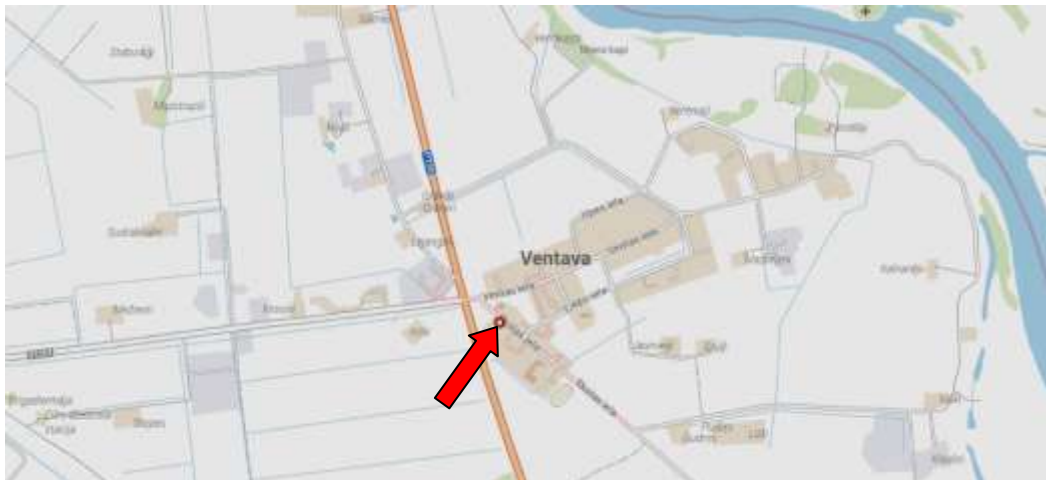
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Ventspils novadā, Vārves pagastā, Ventava, Skolas ielā 4.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Ventspils novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 03.decembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035. Pamats: Ventspils novada pašvaldības 2025.gada 4.septembra uzziņa Nr. 1.2-4./IZ2726, Ventspils novada pašvaldības 2025.gada 4.septembra izziņa Nr.1.2-4/IZ2727.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 un kopējo platību 0.3831 ha. Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001 un kopējo platību 967.5 m <sup>2</sup> .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvota, ēka (daudzdzīvokļu ēka) ar zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās (P) apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības daudzdzīvokļu ēka ar zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Vārves pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000948233 noraksta datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="https://www.kadastrs.lv">https://www.kadastrs.lv</a> , <a href="https://www.cenubanka.lv">https://www.cenubanka.lv</a> , <a href="https://www.balticmaps.eu/lv">https://www.balticmaps.eu/lv</a> , <a href="https://www.ventspilsnovads.lv">https://www.ventspilsnovads.lv</a> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītās atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. 0.0149 ha. - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 0.3831 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.0494 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 0.3831 ha. Zemes apgrūtinājumu plānā izdarītās atzīmes.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema">https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informācijas-sistema</a> vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados,
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem, deklarētām personām, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

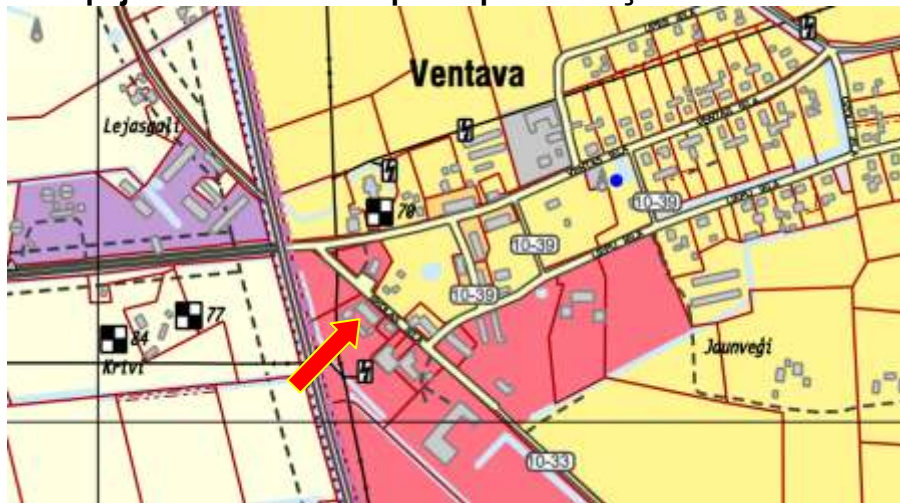
### Novietojums



Informācijas avots: <https://www.balticmaps.eu/lv>

Nekustamā īpašuma Ventspils novadā, Vārves pagastā, Ventava, Skolas ielā 4 tirgus vērtības noteikšana

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



### APZĪMĒJUMI:

#### APŠŪVES TERITORIJAS

- SAVIPLMĀJU APŠŪVES TERITORĪJA (D4S)
- SAVIPLMĀJU APŠŪVES TERITORĪJA (D4S1) *Veģetāciju apšūves teritorija*
- MAZSTĀVU DZĪVOMĀJĀS APŠŪVES TERITORĪJA (D4M)
- PUBLISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (P)
- RĪCINIECISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (R)
- RĪCINIECISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (R1) *Darbo izstrādājo īpašas teritorijas*
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĪJA (TR)
- TEHNISKĀS APŠŪVES TERITORĪJA (TA)

#### TERITORIJAS, KUR APŠŪVE NAV GALVENĀS IZMANTOŠANAS VEIDS:

- LAURSAMNIECĪBAS TERITORĪJA (L)
- LAURSAMNIECĪBAS TERITORĪJA (L2) *Parastās dzīvības teritorija (plakā un ūdenī)*
- LAURSAMNIECĪBAS TERITORĪJA (L4) *Ūdenī*
- MEŽU TERITORĪJA (M)
- ŪDEŅU TERITORĪJA (U)
- DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA)
- DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA1) *Īpašās teritorijas*
- DABAS UN APSTĀDĀJUMU TERITORĪJA (DA2) *Pludmales, kāpas*

#### TERITORIJAS AR ĪPAŠĀS NOTEKŪDEŅĀS:

- TIN 11** SPĒKĀ ESOŠĀ DETĀLPLĀNOJUMA TERITORĪJA
- NACIONĀLS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORĪJA (TIN 11; T2; T3; T4; T5; T6; T7; T8; T9; T10; T11; T12; T13)

#### VĒTĒJAS NOZĪMES INFRASTRUKTŪRAS ATTĪSTĪBAS TERITORĪJA

#### VĒTĒJAS NOZĪMES DABAS TERITORĪJA

#### VEDIS UN DABAS RESURSU AIZSARGĪBAS AIZSARGJOSLA:

- VIRSZEMES ŪDENSBĪDĒJUMU AIZSARGJOSLA
- BALTUAS JŪRAS UN RĪGAS JŪRAS LĪCĀ KRĀSTA KĀPU AIZSARGJOSLA
- BALTUAS JŪRAS UN RĪGAS JŪRAS LĪCĀ JŪRAS VĒDES UN DABAS RESURSU AIZSARGĪBAS AIZSARGJOSLA
- BALTUAS JŪRAS UN RĪGAS JŪRAS LĪCĀ IERĪKOTĀS SAMNIECISKĀS DABAS JOSTA
- APPLĪDZOTĀ TERITORĪJA
- AIZSARGJOSLA (AIZSARGĪBAS ZONA) AP KULTŪRAS PĒMĒNIEM

#### EKSPLOATĀCIJAS AIZSARGJOSLAS:

- AIZSARGJOSLA DARĀ AUTOCEĻIEM UN PĀRVADĪBAS VEĻĒM LAUKU TERITORĪJA
- AIZSARGJOSLA DARĀ GAZELĒCIĻU
- AIZSARGJOSLA AP NAVIGĀCIJAS TEHNISKAJEM IZSTRĀJĀM UN MILITĀRAJEM JŪRAS NOVĒRĒŠANAS TEHNISKAJEM IZSTRĀJĀM
- AIZSARGJOSLA AP VALSTS AIZSARGĪBAS OBJEKTI

#### SANITĀRIJAS AIZSARGJOSLAS:

- AIZSARGJOSLA AP KAPĒBĒTU
- AIZSARGJOSLA AP ATNĪTUMU POLIGONU
- AIZSARGJOSLA AP NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETĀSĒM

#### DROŠĪBAS AIZSARGJOSLAS:

- AIZSARGJOSLA AP VEĻĀ ELEKTROSTACIJU

#### ĪPAŠS AIZSARGĪJAMĀS DABAS TERITORIJAS UN OBJEKTI:

#### AIZSARGĪJAMĀS LAUKĀS / PARKS

#### DABAS PĒMĒNI:

- DĒVĒJKS
- MIKROKLIMĀTS
- MIKROKLIMĀTS
- MIKROKLIMĀTS BUFERZONA

#### KULTŪRAS PĒMĒNI:

- VALSTS AIZSARGĪJAMĀS KULTŪRAS PĒMĒNIUS TERITORĪJA

#### CITĀS APZĪMĒJUMI:

- ADMINISTRĀTĪVĀS TERITORĪJAS ROBEŽA
- TERITORĪJĀS VIENĪBAS ROBEŽA
- CIEMA ROBEŽA
- ZEMES VIENĪBU ROBEŽS
- PUBLISKĀS LIETOŠANAS GAZELĒCIĻA ZEMES NOCĪLĀJAMA JOSTA
- SERVITŪTA CEĻS
- VALSTS REĢIONĀLĀS AUTOCEĻS
- VALSTS VIETĒJĀS AUTOCEĻS
- PĀRVADĪBAS CEĻS
- RĪLAS
- VAS "LATVIJAS VALSTS MEŽU" CEĻS

#### TOPOGRAFIKĀS APZĪMĒJUMI:

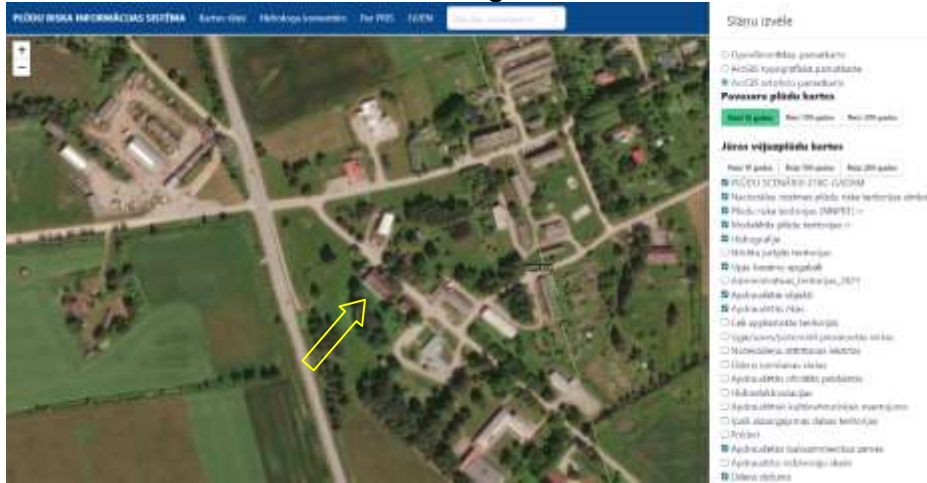
- JŪRVALEDE
- DCĪRTĪMĀS
- AUGŠŪ DABAS
- PURVS
- KRĀVĀJS
- MĒLDRAJIS, ŠRĒLĀRIS
- STĪVA
- KĀDRA
- IZDEĢUMS
- PĀSUKĻĀNS SMILTĀS
- SMILTĀS
- PLĀVA
- SŌNĀJS

- PĀVEJĒS CEĻS
- VEĻĒMĀRŠRŪTS
- GAZELĒCIĻS
- 20 kV ELEKTROLĪNĀS TRANSFORMATORS
- VALSTS NOZĪMES ŪDENSBĪDĒJUMS
- NOTEKŪDEŅU ATTĪRĪŠANAS IETĀSĒS
- ŪDEŅS IEGŪVES ŪSŪMĀS
- POTENCIĀLU PĒSĀRĪNOTĀ VIETA
- VALSTS ĢEOĒĒSĀ 1984. PUNKTI
- PĀZEMES ŪDEŅS KVANTĪTĀTES UN KVALĪTĀTES STACĪJA
- PUBLISKĀS PĒSĀS ŪDEŅMĀS
- LAUKS NOVĒSĀNAS VIETA
- KRĀSTA ERĒĢĀJA

Informācijas avots: <https://www.ventspilsnovads.lv>

## Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes

### Reizi 10 gados



### Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

### 3.FOTOATTĒLI



Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395



Skats uz Būvi ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001



Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001



<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>
	
<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>
	
<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>
	
<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>
	
<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>

	
<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>	<p>Būve ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001</p>
	
<p>Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395</p>	<p>Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395</p>
	
<p>Skats uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395</p>	<p>Skats uz Skolas ielu</p>

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils novada, Vārves pagastā, apdzīvotā vietā Ventava.

Līdz Ventspils novada centram ir aptuveni 19 km jeb 16 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P108 Ventspils – Kuldīga aptuveni 250 m attālumā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ventspils novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 0.3831 ha un kadastra apzīmējumu 9884 014 0395.

#### 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Skolas ielu, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar īpašumu ir intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



<https://www.kadastrs.lv>

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots būves uzturēšanai.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem zeme zem ēkas, zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

#### 4.3 Būves ar kadastra apzīmējumu 9884 014 0395 001 apraksts

Ēka celta 1962.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs, neapmierinošs, slikts.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m <sup>2</sup>	597.5
Tilpums, m <sup>3</sup>	3433
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V4 neapmierinošs
Kopējā telpu platība, m <sup>2</sup>	967.5
1.stāvs, m <sup>2</sup>	459.5
2.stāvs, m <sup>2</sup>	508

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m <sup>2</sup>	441
Palīgtelpas, m <sup>2</sup>	520.8
Ārtelpas, m <sup>2</sup>	5.7

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Akmens mūris	Daļēji apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Akmens mūris, koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, koka dēļi	Neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcements loksnes	Daļēji apmierinošs, neapmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Neapmierinošs
Ārdurvis	Koka	Daļēji apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka pildīņu	Neapmierinošs
Kāpnes	Ārējās – betona; iekšējās - dzelzbetona	Daļēji apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	Betons, koka dēļu, linolejs, preskartons	Neapmierinošs/slikts
Sienas	Krāsotas, tapetes	Neapmierinošs/slikts
Griesti	Krāsoti, balsināti	Neapmierinošs/slikts

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	“Padomju laika”	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne	-	-	-
Ūdens maisītāji	-	-	-
Klozetpods	-	-	-

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde		Plītis, krāsnis (sliktā tehniskā stāvoklī)
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo nepieciešami lieli ieguldījumi, lai vērtējams īpašums atbilstu labākajam izmantošanas veidam. Potenciālie nomnieki vai investori nav gatavi ieguldīt līdzekļus nomājamā īpašumā, tādēļ nekustamā īpašuma nomas tirgū nav pieprasījuma pēc līdzīgā tehniskā stāvoklī esošiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķināšanai, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;