

Rīga, 2026. gada 12. martā

Reģ. Nr. V/26 – 1099

Par nekustamā īpašuma

ar nosaukumu „Dzītari”, Valdgales pagastā, Talsu novadā, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie kungi un cienītās kundzes!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas „**Dzītari**”, **Valdgales pagastā, Talsu novadā** un reģistrēts Valdgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000953482 ar kadastra Nr. 8892 012 0003 – zemes vienības ar kadastra apz.8892 012 0170 (kopējā platība 2,35 ha), 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.

Darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.

Darām Jums zināmu, ka vērtēšanas objekta 2026. gada 10. martā aprēķinātā tirgus vērtība ir **EUR 4 200 (četri tūkstoši divi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

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

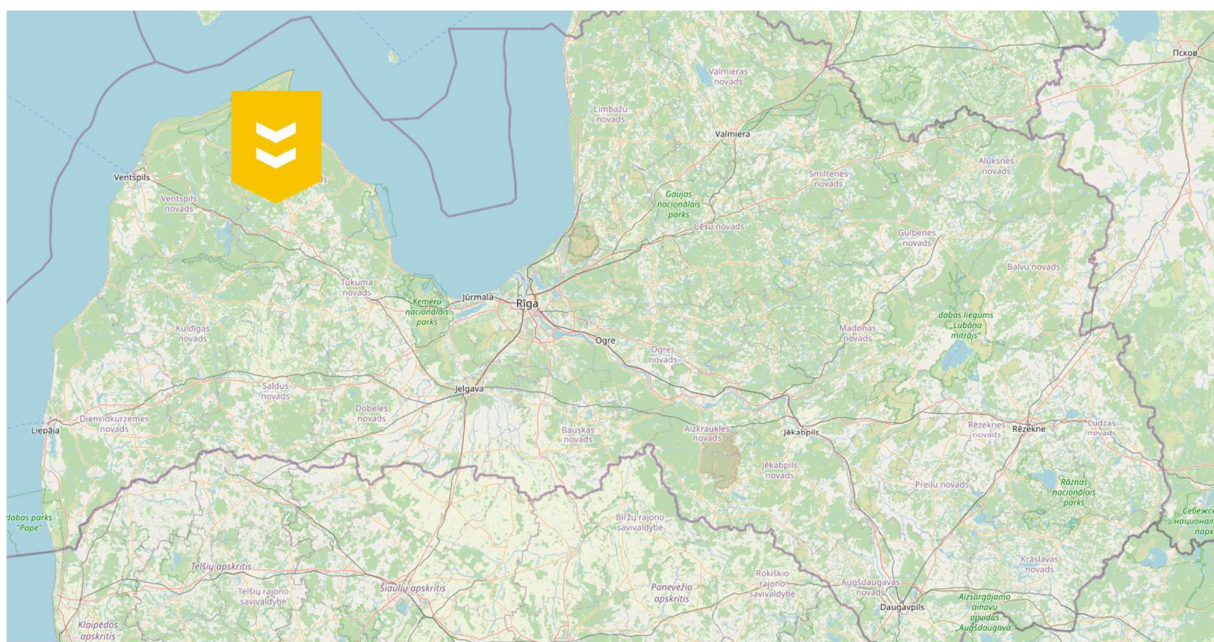
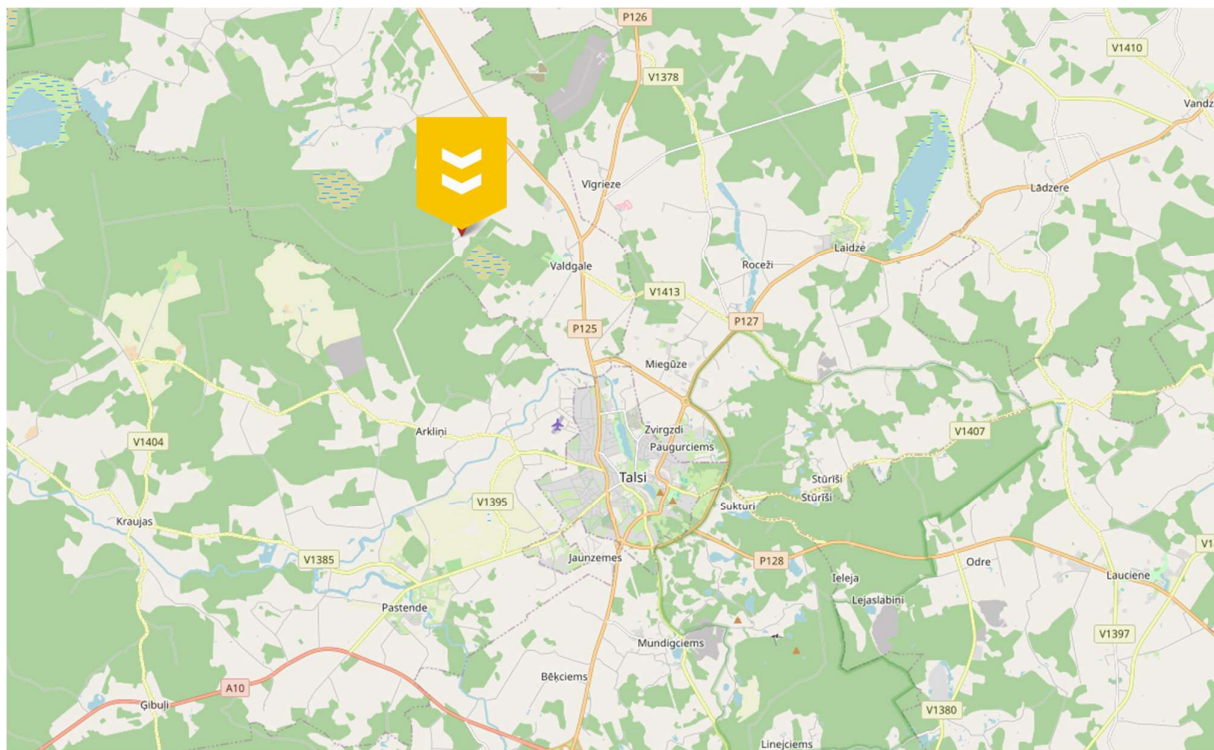
## Saturs

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 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 definīcija .....                                                       | 9  |
| 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana..... | 10 |
| 10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....       | 10 |
| 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....                                | 11 |
| 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....                            | 11 |
| 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....                             | 13 |
| 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....                                  | 15 |
| 15. Neatkarības apliecinājums .....                                               | 16 |
| 16. Slēdziens .....                                                               | 16 |

### *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. Vērtētāja sertifikāts.

## 1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors

## 2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Ceļš gar zemes vienību – nav reģistrēts kā servitūts



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību

### 3. Galvenā informācija

|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamais objekts                                       | Zemes gabals bez apbūves.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Vērtēšanas mērķis                                         | Noteikt tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īpašumu adrese                                            | „Dzītari”, Valdgales pagasts, Talsu novads.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Īpašuma kadastra Nr.                                      | 8892 012 0003                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| Īpašuma zemesgrāmatas nodalījuma Nr.                      | 100000953482                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Vērtēšanas objekta sastāvs                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Zeme                                                      | Platība, ha                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 8892 012 0170        | 2,35                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.                    | Īpašnieks: Talsu novada pašvaldība (reģ. Nr.90009113532).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| Apgrūtinājumi                                             | LR VZD reģistrētie apgrūtinājumi: (vērtību ietekmē negatīvi): <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.1068 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 1.5159 ha.</li> </ul> |
| Esošais izmantošanas veids                                | Zemes gabals bez apbūves. Lielākā platība atrodas elektrolīnijas aizsargjoslā. Daļa no platība pļauta, daļa ar krūmāju apaugumu.                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Labākais izmantošanas veids                               | Zemes gabals blakus zemes nekustamo īpašumu platības palielināšanas, lauksaimniecībai.                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| Tirgus vērtība                                            | <b>4 200 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Objekta apsekošanas datums un vērtības noteikšanas datums | 2026. gada 10. marts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Atskaites sagatavošanas datums                            | 2026. gada 12. marts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Īpašie pieņēmumi                                          | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

#### 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kas atrodas „**Dzītari**”, **Valdgales pagastā, Talsu novadā** ar kadastra Nr. 8892 012 0003 un ir reģistrēts Valdgales pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000953482.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasta zemes vienība ar kopējo platību 2,35 ha (kadastra apz. 8892 012 0003), kā arī ar zemes vienību nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

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

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam 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

Papildus izmantotā informācija:

- Izdruka no LR VZD datiem;
- zemesgrāmatas apliecības izdruka;
- informācija no [www.lvmgeo.lv](http://www.lvmgeo.lv) par augsnes tipu;
- informācija no [www.melioracija.lv](http://www.melioracija.lv);
- informācija no [www.lad.gov.lv](http://www.lad.gov.lv) par zemes vienības lauksaimniecisko izmantošanu;
- tirgus informācija;

#### 7. Vērtējamā objekta raksturojums

##### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

**Vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā.**

Vērtēšanas objekts izvietots Talsu novada Valdgales pagastā.

Valdgales pagasts ir teritoriāla vienība Talsu novada vidusdaļā. Robežojas ar Talsu pilsētu un Dundagas, Īves, Laidzes, Ģibuļu un Puzes pagastiem un Valdemārpils lauku teritoriju.

Objekts ir izvietots pagasta dienvidu daļā, aptuveni 7 km no novada centra (Dundagas virzienā). Objekts atrodas aptuveni 2km no autoceļa Talsi-Dundaga.

Tuvākie infrastruktūru veidojošie objekti atrodas novada centrā.

Tuvējās apkārtnes apbūves blīvums ir vērtējams kā zems. Tuvumā atrodas nelielas viensētas, zemnieku saimniecības apbūve.

Tuvumā atrodas lauksaimniecības zemes platības un mežu masīvi.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā ir vērtējams kā apmierinošs.

### Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir piebraukšana pa zemes seguma celiņu, kas atzarojas no pašvaldības nozīmes grants ceļa. Attālums līdz pašvaldības ceļam ~ 180 m. Celiņš, kas ved no pašvaldības nozīmes ceļa līdz vērtēšanas objektam nav reģistrēts kā servitūts.

Minētais apstāklis vērtējumā ievērtēts kā vērtību pazeminošs faktors.

### 7.2. Zemes vienības ar kadastra apz. 8892 012 0003 raksturojums

|                                                                                                |                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Zemesgabala platība, ha                                                                        | 2,35                                                                                           |
| Zemes gabala shēma un topo karte<br>Avots <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> |              |
| Meliorācija<br>Avots <a href="http://www.melioracija.lv">www.melioracija.lv</a>                | <p>Nav</p>  |

|                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Lauksaimnieciskā izmantošana<br>www.lad.gov.lv                  | <br>Nav pieteikts atbalsta maksājumiem                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Dabiskā auglība<br>www.kadastrs.lv                              | 20                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Forma, izvietojums                                              | Zemes gabals plānā veido regulāru formu. Zemes gabals ar ZA daļu piekļaujas zemes celiņam. Ar pārējām malām tas piekļaujas iekoptai lauksaimniecības zemei (ziemeļu daļā) un meža zemēm ar pārējām malām.. Zemes vienību šķērso augstsprieguma līnija, kas nosaka apgrūtinājumu zonu vērtēšanas objekta platībā.                                                                                                                                                                                                           |
| Reljefs                                                         | Līdzens.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Labiekārtojums, zemes platības sadalījums pa lietošanas veidiem | Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala platību veido pārējā zeme – 2,19 ha, zeme zem ūdeņiem – 0,14 ha, zem zem ceļiem – 0,02 ha. Zemes platība zem elektrolīnijas plauta.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| Apbūve                                                          | Nav.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| Apgrūtinājumi                                                   | <p>LR VZD reģistrētie apgrūtinājumi: (vērtību ietekmē negatīvi):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.1068 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 1.5159 ha.</li> </ul> <br>Aizsargjoslu karte (www.kadastrs.lv) |

## 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/

**Piespiedu pārdošana.** Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga 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 atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Šobrīd Talsu novadā pārsvarā tiek slēgti darījumi, kur cenas par lauksaimniecībā izmantojamu zemi vidēji ir no 6000-7000EUR/ha.

Vandzenes pagastā vērojama visaugstākā cena novadā. Šajā pagastā darījumu summas atsevišķos gadījumos sasniedz 10 000 EUR/ha.

Tomēr, analizējot pēdējo divu gadu reģistrētos darījumus, var secināt, ka noslēgto darījumu skaits ir samazinājies. Tas būtu skaidrojams ar apstākli, ka pēdējie divi gadi nav bijuši īpaši labvēlīgi zemnieku saimniecībām - gan laikapstākļu ziņā (sausums, pārmērīgs mitrums utt), kā arī ir paaugstinājušās cenas lauksaimnieciskās ražošanas izejmateriāliem, mēslojumam. Minētā iespaidā ir samazinājusies arī saimniecību pirktpēja. Ja ir iespējams turpināt zemes platību nomāt, tas tiek izvēlēts šis variants, iegādi atliekot.

Vērojama tendence, ka par mazākas platības zemes gabaliem pircēji ir gatavi samaksāt augstāku cenu par hektāru, jo kopsummā tas nesastādīs lielu gala cenu.

Pamatā pārdotajos īpašumos bez LIZ vēl ir dažādas mazākas vērtības zemes platības – purvāji, krūmāji, meža zemes ar izstrādātu vai mazvērtīgu audzi. Vērtētāju pieredze rāda, ka nereti pārdevējs par šādiem īpašumiem prasa vienādu hektāru cenu gan par LIZ, gan par mazvērtīgajām zemes platībām. Šāda cena nav atbilstoša platībām, kas nav izmantojamas lauksaimniecībā, bet nevēloties zaudēt zemes gabalu, zemnieku saimniecības ir spiestas šādu cenu samaksāt. Tādējādi reāli samaksātā cenas par LIZ platību ir krietni augstāka par kopējā īpašuma pārdevuma cenu izteiktu EUR/ha.

Valdgaies pagastā pēdējo trīs gadu laikā darījumi ar LIZ nav reģistrēti daudz. Vidējās darījumu cenas 3000-6000EUR/ha:

| Kategorija ↓ | Adrese ↓                   | Ieraksts ↓ | Datums ↓   | Gads ↓ | Stāvs ↓ | Istabas ↓ | Pārdotā platība, m² ↓ | Zeme, m² ↓ | Cena, EUR ↓ | Kop., EUR/ m² ↓ | Zeme, EUR/ ha ↓ |
|--------------|----------------------------|------------|------------|--------|---------|-----------|-----------------------|------------|-------------|-----------------|-----------------|
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 09/01/2026 |        |         |           | 36 000                | 36 000     | 10 755      | 0               | 2 988           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 13/11/2025 |        |         |           | 138 700               | 138 700    | 83 220      | 1               | 6 000           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 09/04/2025 |        |         |           | 148 000               | 148 000    | 51 000      | 0               | 3 446           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 26/09/2023 |        |         |           | 60 000                | 60 000     | 40 000      | 1               | 6 667           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 07/06/2023 |        |         |           | 107 000               | 107 000    | 65 000      | 1               | 6 075           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 24/05/2023 |        |         |           | 103 600               | 103 600    | 62 160      | 1               | 6 000           |
| Zeme         | Valdgaies pag., Talsu nov. | 📍 D        | 17/03/2023 |        |         |           | 155 100               | 155 100    | 78 060      | 1               | 5 033           |

Darījumi ar zemes vienībām, ar ierobežotu izmantošanu (konfigurācijas, reljefa, apgrūtinājumu dēļ), Talsu novadā un reģionā pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti no 1500-2500EUR/ha.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

## 10. Esošais 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. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtējamā objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu - zemes gabals bez apbūves. Lielākā platība atrodas elektrolīnijas aizsargjoslā. Daļa no platība pļauta, daļa ar krūmāju apaugumu.

Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabals blakus zemes nekustamo īpašumu platības palielināšanas, lauksaimniecībai.

#### **Objektu vērtību ietekmējošie faktori**

Pozitīvie:

- regulāra zemes forma;

Negatīvi:

- lielākā daļa no zemes vienības platības atrodas elektrisko tīklu ar gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu 110 kV aizsargjoslā;
- nav reģistrēts piebraucamā ceļa servitūts;
- ierobežota izmantošana.

### **11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres/ nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un 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 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. Tādējādi 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; un
- 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.