

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Pīpiķu iela 5H, Ventpils, LV-3604
Reģ. Nr. 26-2598



latio.lv

Rīga, 2026. gada 27. jūlijā
Reģ. Nr. V/26-2598

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas **Pīpiķu iela 5H, Ventspils, LV-3604**,
novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 2700 032 0420, kas reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000057549 un atrodas **Pīpiķu iela 5H, Ventspils, LV-3604** – zemes gabala ar kopējo platību 527 m², dārza mājas (kadastra apzīmējums 2700 032 0420 001) (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Zemesgrāmatā un LR VZD datos īpašuma sastāvā reģistrēta arī siltumnīca (kad. apz. 2700 032 0420 002), un šķūnis (kad. apz. 2700 032 0420 003). Dabā būves netika konstatētas.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles 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.

SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējiesabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2026. gada 24. jūlijā, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 3 900 (trīs tūkstoši deviņi simti eiro)**.

*2026. gada 24. jūlijā vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta dārza mājas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz daļēju ēkas vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datos pieejamo informāciju. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Ar Cieņu

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

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

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

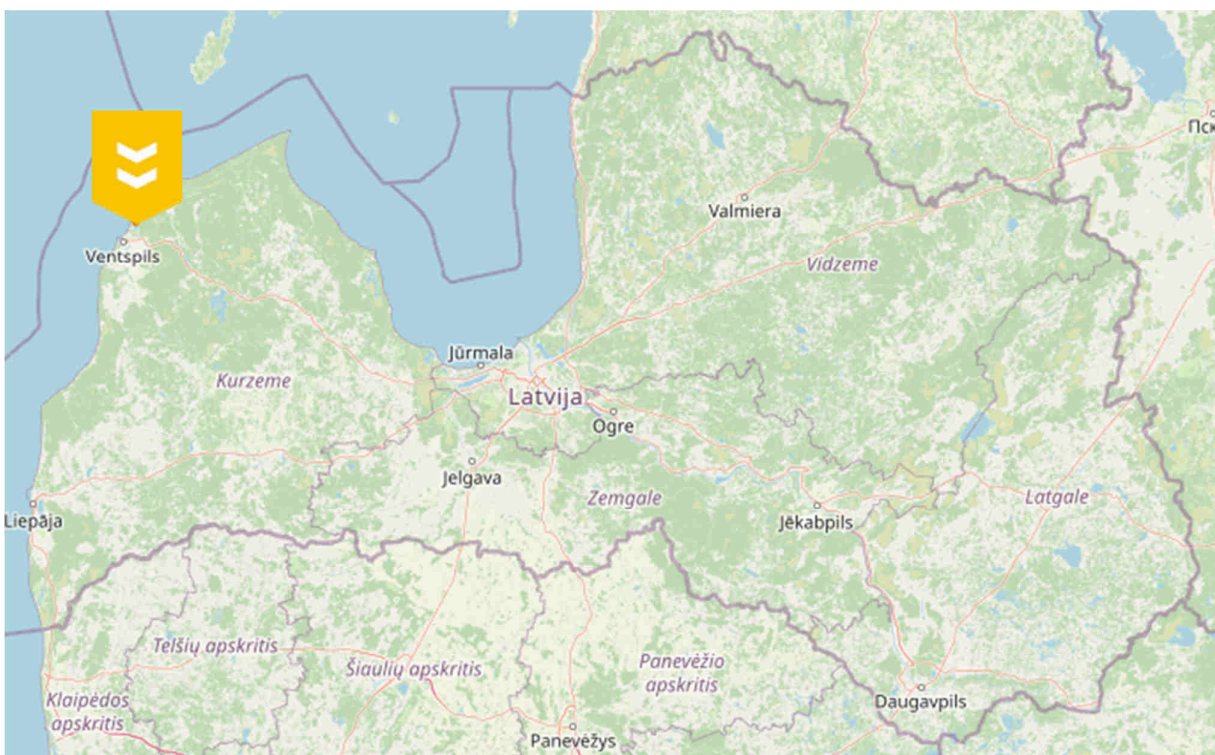
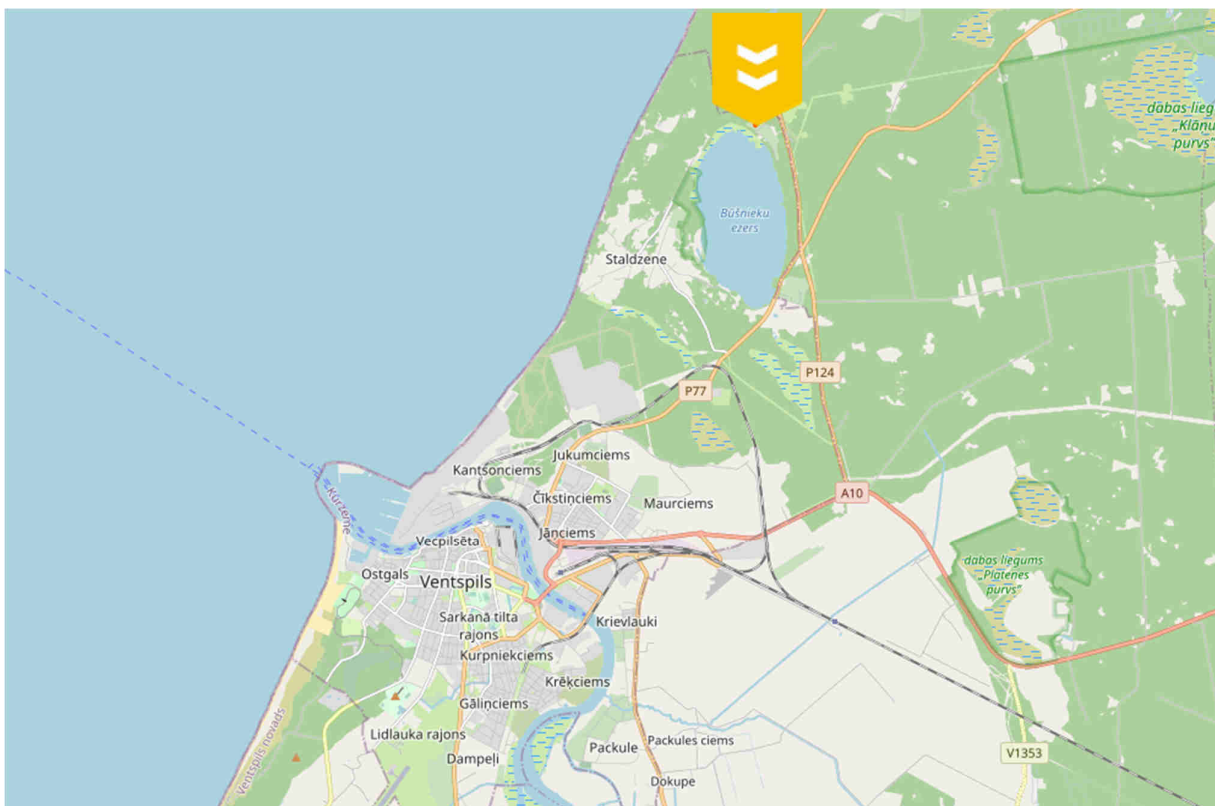
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	8
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija	11
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	11
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	11
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	12
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	12
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	14
15. Neatkarības apliecinājums	18
16. Slēdziens	18

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz zemes vienību



Skats uz dārza mājiņu



Ceļš gar zemes vienību

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zeme ar dārza māju.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	Pīpiķu iela 5H, Ventspils, LV-3604
Kadastra numurs	2700 032 0420

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemes gabals ar kad.apz. 2700 032 0420	527
Dārza māja (kadastra apz. 2700 032 0420 001)	20,9

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 24. jūlijs
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 27. jūlijs
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000057549 uz Dmitrija Cvetkova vārda. Atzīme – bezmantinieku manta.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību būtiski neietekmē) - ceļa servitūts, elektrisko tīklu iekārtu aizsargjosla, Būšnieku ezera 300m aizsargjosla. LR VZD datos reģistrēti apgrūtinājumi, vērtību būtiski neietekmē: • ceļa servitūta teritorija - 0,0026 ha; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.0527 ha • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0.0030 ha.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1977. gads
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas datums	Nav reģistrēts
Ēkas, kas atrodas zemesgabalā, bet nav reģistrētas vērtējamā īpašuma sastāvā	Nav
Cita informācija par īpašuma sastāvu	Zemesgrāmatā un LR VZD datos īpašuma sastāvā reģistrēta arī siltumnīca (kad. apz. 2700 032 0420 002) un šķūnis (kad. apz. 2700 032 0420 003). Dabā būves netika konstatētas.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals mūsdienīgas dārza mājas apbūves izveidei.

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar dārza māju. Dārza māja ir mazas platības, koka konstrukcijas būve, vizuāli neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes platība ilgstoši nav kopta.
Piesārņojuma riski	
Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā īpašuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti:	
	
https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase) <i>saskaņā ar ēkas pagaidu energosertifikātu</i>	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 https://pris.lvqmc.lv/slani Pavasara un jūras vējuzplūdu risks: - reizi 10 gados – nav fiksēts; - reizi 100 gados – nav fiksēts.
Klimata pārmaiņu riski:	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	3 900 EUR
Īpašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 2700 032 0420, kas atrodas **Pīpiķu iela 5H, Ventspils, LV-3604**, un ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000057549.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals ar kadastra apz.2700 032 0420) – 527 m²;

un uz tā esoša

- dārza māja (kadastra apzīmējums 2700 032 0420 001) – 20,9 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 apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Informācija no Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

Nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētas ziemeļu daļā, Pīpiķu kvartālā.

Šis ir dārza māju rajons, pēc kā ir vidējs pieprasījums Ventspils nekustamā īpašuma tirgū. Nekustamais īpašums atrodas aptuveni 200m no Būšnieka ezera (taisnā līnijā). Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 13 km (braucot par ielām). Apskatāmajā pilsētas daļā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Lielākie infrastruktūru veidojošie objekti atrodas pilsētas centrālajā daļā.

Vērtējamā objekta apkārtējo apbūvi pārsvarā veido dārza mājas. Dažas no tām ir apdzīvojamas arī ziemā. Apkārtējās apbūves blīvums – augsts.

Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtējo īpašumu tirgus vērtību.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu.

7.2. emes gabala ar kad.apz.2700 032 0420 raksturojums.

DS

ZEMES VIENĪBAS

▼ | 1

Atribūti

Zemes vienības dati:

kadastra apzīmējums: 27000320420

platība: 527 m²

adrese: Stalddzenes iela 69 k-28

teritorijas plānojuma zona: 15

Teritorijas izmantošanas veids, apzīmējums	Izmantošanas raksturojumi						
	Jaunizveidojama zemesgabala minimālā platība (m²)	Jaunizveidojama zemesgabala maksimālā platība (m²)	Maksimālais stāvu skaits	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Maksimālā apbūves intensitāte (%)	Zemesgabala minimālā brīvā teritorija (%)	Maksimālais palīgizmant. īpatsvars, %
Dārzkopības sabiedrību teritorijas, DS	600	1200	1	20	30	30	0

Teritorijas izmantošanas veidi ir norādīti saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu 5. nodaļu.

* maksimālais stāvu skaits, apbūves blīvums, maksimālā apbūves intensitāte var tikt mainīta izstrādājot detaļplānojumu, nepārsniedzot tabulā noteiktos rādītājus

** Rādītājs netiek regulēts pēc vispārējiem principiem, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais izmantošanas raksturotājs. Apbūvei ir izņēmuma raksturs, piemēram, kiosks ielas vai laukuma sarkano līniju robežās, publiskā tualete parkā u.tml.

*** maksimālais stāvu skaits neattiecas uz vertikālu akcentu.

Piebraukšana

Piebraukšana pie zemes vienības ir paredzēta pa zemes seguma ceļa servitūtu no Pīpiķu ielas.

Forma, izvietojums

Zemes gabalam plānā ir regulāra forma – līdzīga taisnstūrim. Zemes gabals ar dienvidu malu piekļaujas ceļa servitūtam. Ar pārējām malām zemes gabals piekļaujas apkārtējiem apbūves zemes gabaliem.

Reljefs

Līdzens

Labiekārtojums

No apkārtējiem zemesgabaliem īpašums tiek norobežots ar žogiem.
Zemes gabala platība ilgstoši nav kopta. Platību veido pāraudzis zāliens, atsevišķi augļu koki.

Apbūve

Dārza māja. Ēka izvietota pie zemes vienības ziemeļu robežas.

Inženiertehniskie tīkli

Elektrība – vērtētājiem nav pieejama precīza informācija par elektroapgādes pieslēguma esamību.
www.kadastrs.lv pieejamajā topogrāfiskajā kartē redzams, ka zemes vienībai ir elektroapgādes pieslēgums.
Ūdensapgāde - nav konstatēta.

7.3. Apbūves raksturojums

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m²
2700 032 0420 001	Dārza māja	Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz daļēju ēkas vizuālu apskati no ārpuses un LR VZD reģistrēto informāciju par ēkas konstruktīvajiem materiāliem, telpu grupām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Balstoties uz ēkas vizuālo apskati no ārpuses, vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Saskaņā ar LR VZ datiem ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1977. gadā. LR VZD ēkā ir reģistrētas trīs telpas – divas istabas un veranda. Vizuāli redzams, ka ēka netiek apdzīvota. Vizuāli, ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas logi nav mainīti. Jumta segums nav mainīts. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetons. Sienas – koka konstrukcijas. Ārējā apdare – koka dēļi. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcements loksnes. Logi – stikla rūtis koka rāmjos. Pieņemtais inženierkomunikāciju nodrošinājums - elektroapgāde.	20,9

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 tādejādi 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/

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/.

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt aplēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Ventspils pilsētas tuvumā ir vairāku vasarnīcu/mazdārziņu kooperatīvi. Tajos esošās apbūves kvalitāte ir visai plašā amplitūtā. No pavisam vienkāršām, nelielām koka ēkām (bez ērtībām) līdz kapitāli būvētām mūra ēkām ar pilnu inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Tādējādi arī darījumu cenas ir ļoti plašā amplitūdā – sākot ar 5 000 EUR un beidzot ar 80 000 EUR.

Vairāk darījumu tiek reģistrēti ar zemākā cenu kategorijā esošiem īpašumiem. Bieži vien šādi darījumi notiek bez banku līdzdalības un zemesgrāmatā tiek reģistrētas samazinātas darījumu cenas – nodokļu maksājumu samazināšanai. Tādējādi ir visai ierobežots ticamu darījumu skaits. Darījumi ar vērtēšanas objekta līdzīga rakstura īpašumiem pēdējo divu gadu laikā reģistrēti no 7000-10 000 EUR (10-16 EUR/kvm rēķinot uz zemes platību).

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. “

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama zema likviditāte.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: zemes gabals ar dārza māju. Dārza māja ir mazas platības, koka konstrukcijas būve, vizuāli neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes platība ilgstoši nav kopta.

Saskaņā ar Ventspils pilsētas teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas Dārzkopības sabiedrību teritorijā, DS.

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

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- regulāra zemes gabala forma;
- elektroapgādes pieslēgums (pieņemts, balstoties uz LR VZD datiem).

Negatīvais:

- dārza mājas un tehniskais stāvoklis ir pieņemts kā neapmierinošs;
- zemes gabals ilgstoši nav kopts.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- 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;
- dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs (dzīvošanai nederīgs), ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženiertehnisko nodrošinājumu.

Vērtētāji vērš uzmanību, 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 nosaka, ka 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 neredzami 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 vērtēšanas 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 vērtēšanas 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;
- Vērtēšanas 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.

Ņemot vērā tendences Ventspils nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

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;