

VĒRTĒJUMS

GARĀŽA NR.222, TALSU IELA 33A,
VENTSPILS



Rīga, 2025. gada 30. decembrī
Reģ. Nr.V/25- 5617

Par nekustamā īpašuma – **garāža Nr.222, kas atrodas Talsu ielā 33A, Ventpils, LV-3602**, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma - **garāža Nr.222, kas atrodas Talsu ielā 33A, Ventpils, LV-3602 un ir reģistrēts Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000209281-222 ar kadastra Nr. 2700 528 0048** – garāžas telpu grupa ar kad.apz.2700 028 0412 009 003, ar kopējo platību 16,5 m², **turpmāk vērtēšanas objekts.**

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu 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>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība 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, 2025. gada 20. decembrī, **vērtējamā objekta** pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 2 100 (divi tūkstoši viens simts eiro).**

Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.

*2025. gada 20. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem nebija iespējams iekļūt garāžu kooperatīva teritorijā un identificēt konkrētās garāžas telpu grupas atrašanās vietu. Vērtētājiem netika nodrošināta garāžas telpu grupas iekštelpas apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, telpa ir nodrošināta ar elektroapgādi (telpu grupas platība un inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju).

Ar cieņu,

Pēc pilnvaras

Mārite Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

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

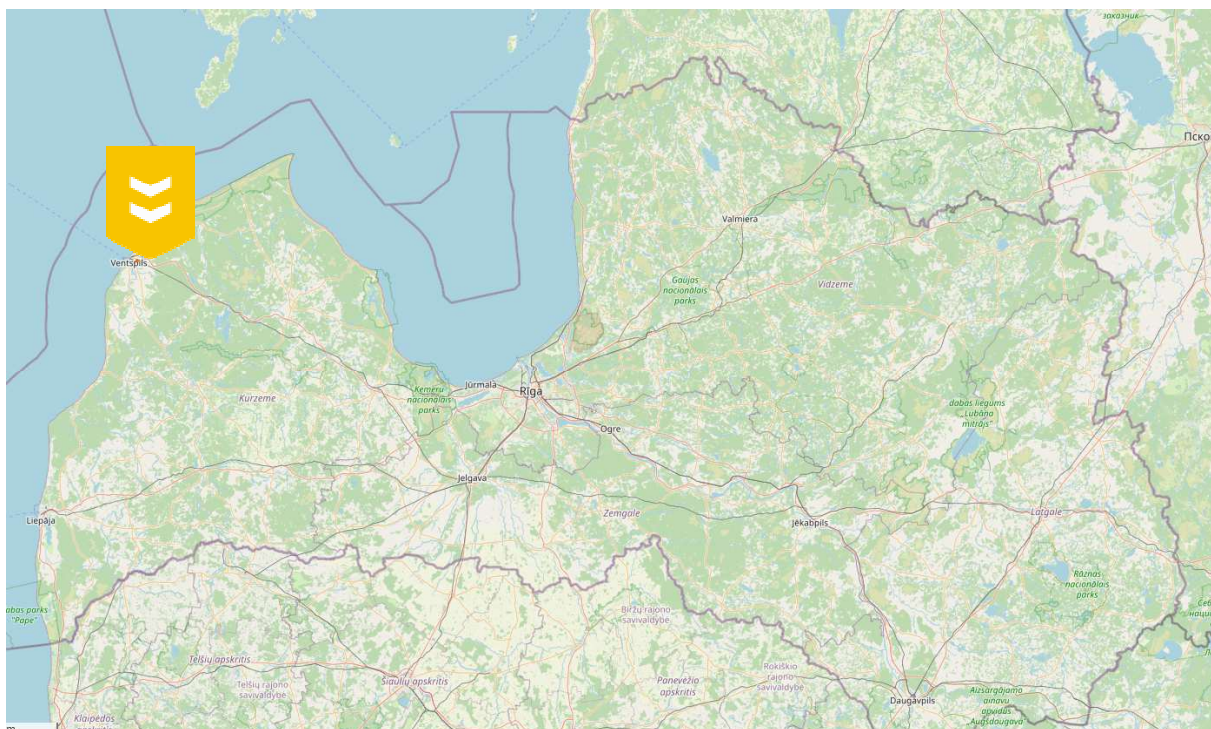
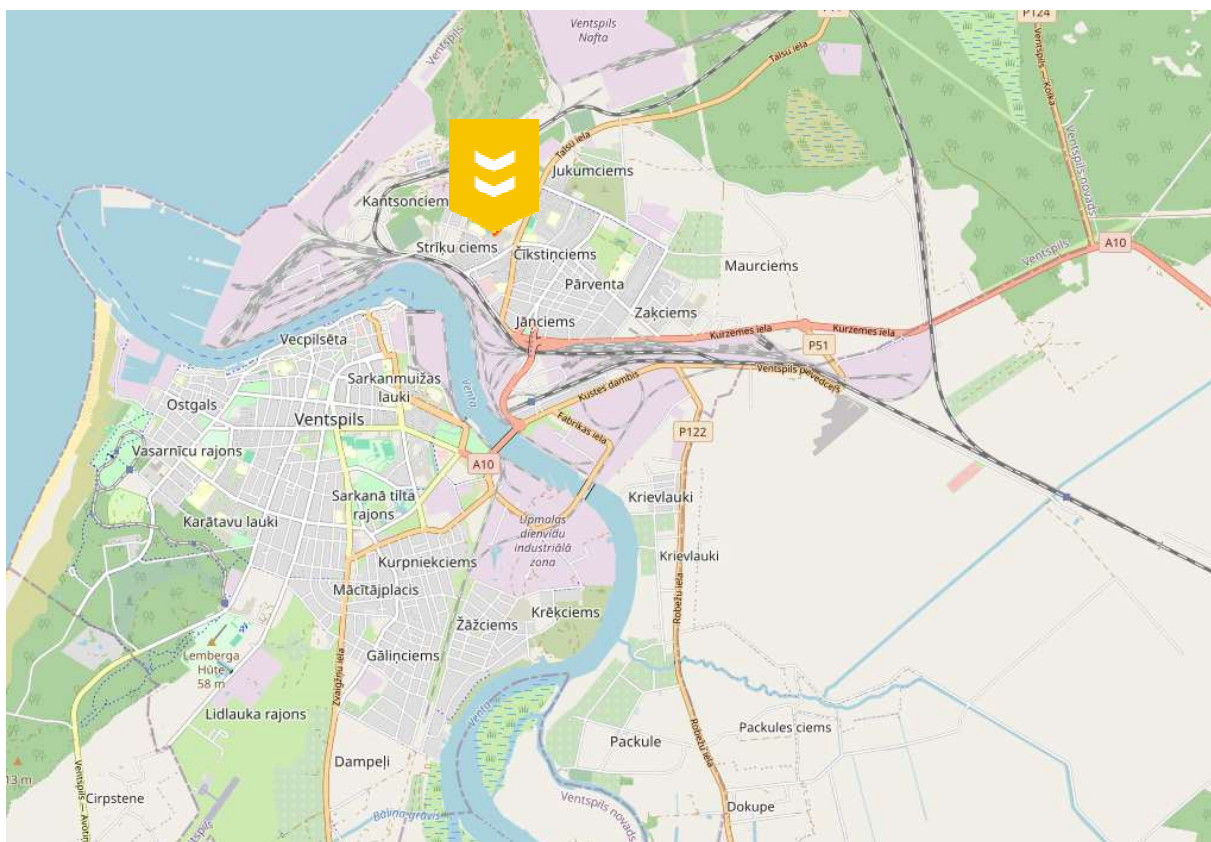
Saturs

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. Vērtības definīcija.....	10
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	10
10. Esošais un 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. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: www.openstreetmap.org

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz teritorijas iebraucamajiem vārtiem

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Garāžas telpu grupa.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā stāvoklī.
Īpašuma adrese	Garāža Nr.222, Talsu iela 33A, Ventspils
Kadastra numurs	2700 528 0048
Nodalījuma Nr.	100000209281-222

Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība, m ²
Garāža Nr.222 (telpu grupa ar kad.apz.2700 028 0412 009 003)	16,5

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 20. decembris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 30. decembris

Īpašuma tiesības	Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000209281-222 un telpu grupu ir reģistrētas uz Igora Petrova, vārda. Būve, kurā atrodas vērtējamā telpa, atrodas uz cita īpašuma sastāvā (Talsu iela 33A, kadastra Nr.2700 028 0412, Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.3504) esošas zemes vienības ar kopējo platību 1,001 ha. Īpašuma tiesības uz minēto zemes nekustamo īpašumu ir reģistrētas uz citu fizisku un juridisku personu vārda.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000209281-222 reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2025.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums, 2021.gada 6.jūlija Kurzemes rajona tiesas izpildu raksts lietā Nr. C69443220. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts.
Labākais izmantošanas veids	Garāžas telpu grupa.
Esošais izmantošanas veids	Garāžas telpu grupa.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos pieņemtā stāvoklī	2 100 EUR

Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vēstajām piedziņām.
Pieņēmumi	Telpu grupas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, telpa ir nodrošināta ar elektroapgādi (telpu grupas platība un inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju).

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam - **garāža Nr.222**, kas atrodas **Talsu ielā 33A, Ventpils, LV-3602** un ir reģistrēts Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā **Nr.100000209281-222** ar kadastra **Nr. 2700 528 0048**.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasta garāžas telpu grupa ar kad.apz.2700 028 0412 009 003, ar kopējo platību 16,5 m², kas atrodas būvē ar kadastra apzīmējumu 2700 028 0412 009.

*2025. gada 20. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem nebija iespējams iekļūt garāžu kooperatīva teritorijā un identificēt konkrētās garāžas telpu grupas atrašanās vietu. Vērtētājiem netika nodrošināta garāžas telpu grupas iekštelpas apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka telpas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, telpa ir nodrošināta ar elektroapgādi (telpu grupas platība un inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju).

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 izpildītājam Ivetai 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 izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

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

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

Objekts atrodas Ventspils pilsētas Pārventas daļā, kur nekustamā īpašuma tirgus ir mazāk aktīvs, salīdzinot ar Ventas kreisā krasta daļu. Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas kvartālā, ko ierobežo Talsu, Mazirbes un P. Stradiņa ielas, garāžu apbūves teritorijā. Tuvumā atrodas arī daudzstāvu daudzīvokļu ēku apbūve un parka teritorija.

Pārventas infrastruktūras attīstības līmenis ir vērtējams kā labs. Apkārtējo infrastruktūru veido skolas, bērnudārzi, lielveikali, Pārventas bibliotēka, Pārventas tirgus. Administratīvo darījumu rajons un izvērsta komercdarbība notiek vairāk pilsētas centrālajā daļā, Ventas upes kreisajā krastā.

Garāžu kooperatīva teritorija, kurā atrodas vērtēšanas objekts, ir nožogota no apkārtējām teritorijām. Iebraukšanai uzstādīti elektriski verami vārti ar elektronisko čipu – lai nodrošinātu nepiederošu personu iekļūšanu teritorijā.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ventspils pilsētā ir uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Pieklūšana zemes gabalam uz kura atrodas vērtēšanas objekts, iespējama pa pašvaldības nozīmes ielām. Iebraukšana garāžu kooperatīva teritorijā no Talsu ielas puses.

7.2. Apbūves raksturojums

Garāžas ēka (kadastra apz. 2700 028 0412 009).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.



Ēkas izvietojums kooperatīva teritorijā

LR VZD datos ir reģistrēts, ka ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1990. gadā. Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas gads nav reģistrēts. LR VZD datos reģistrēts viens ēkas stāvs.

Ēkā reģistrētas 18 garāžu telpu grupas.

Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve garāžu kooperatīva teritorijā, lai veiktu ēkas un garāžas telpu grupas apskati dabā.

Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vērtējumā pieņemts kā apmierinošs. LR VZD datos grafiskajos dotos redzams, ka virs atsevišķām garāžu telpām ir veikta jumta seguma nomaiņa.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos.

Ēkas kopējā platība, saskaņā ar LR VZD datiem, ir 329,5 m². Apbūves laukums 400,6 m².

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Ēkas konstruktīvie elementi, apdare un nodrošinājums ar inženierkomunikācijām (ēkas konstruktīvo pamatelementu tehniskais stāvoklis kopumā pieņemts kā apmierinošs):

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ārsienas	Silikātķieģeļi	apmierinošs
Jumts	Azbestcements loksnes/metāla loksnes	apmierinošs
Durvis	Koka konstrukcijas, metāla	apmierinošs

Ārējie inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem pilsētas tīkliem

Vērtēšanas objekta sastāvā iekļautās garāžas telpas Nr.222 (kadastra apz. 2700 028 0412 009 003) raksturojums.

2025. gada 20. decembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem nebija iespējams iekļūt garāžu kooperatīva teritorijā un identificēt konkrētās garāžas telpu grupas atrašanās vietu. Vērtētājiem netika nodrošināta garāžas telpu grupas iekštelpas apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka telpas

tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, telpa ir nodrošināta ar elektroapgādi (telpu grupas platība un inženierkomunikāciju nodrošinājums pieņemts balstoties uz LR VZD pieejamo informāciju).

Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka telpu grupas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (lietošanai derīgs). Garāžas vārtu stāvoklis un tips nav zināms – pieņemts, ka verami koka vārti.

Objekts sastāv no vienas garāžas telpas ar kopējo platību 16,5 m². Vērtējamā telpu grupa ir nodrošināta ar pilsētas centralizēto elektroapgādi.

Telpu grupas augstums 2,4 m.

8. Vērtības 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/.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Ir ļoti ierobežota informācija par Ventspils pilsētā pārdotajām garāžām un to patiesajām darījuma cenām. Ir izteikta tendence Zemesgrāmatā norādīt samazinātu darījuma cenu, lai izvairītos no nodokļu maksājumiem. Tā kā garāžu pārdevuma cenas nav augstas, darījumi notiek bez kredītiestāžu iesaistes un līdz ar to ir iespējams izvairīties no patiesās darījuma cenas norādīšanas zemesgrāmatā. Piemēram – piedāvājumā garāžas tiek izliktas par cenu no 3000-6000 EUR, bet reģistrētās darījumu cenas ir 1000 – 1200 EUR.

Analizējot reģistrētās darījumu cenas, vērtētāji secināja, ka augstākās darījumu cenas sasniedz 7000 EUR – Brīvības ielas garāžu kooperatīvā. Citās vietās pilsētas centrālajā daļā darījumi un piedāvājumi pēdējā gada laikā reģistrēti no 4000-6000EUR. Pārventas rajonā darījumi piedāvājumi pēdējā gada laikā reģistrēti no 3000-5000EUR. Darījumu cenas ietekmē arī zemes kopīpašuma daļas esamība īpašuma sastāvā.

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 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 – garāžas telpu grupa.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir garāžas telpu grupa.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- ērta piebraukšana;
- slēgta garāžu kooperatīva teritorija (ar videonovērošanu);
- vērtējamā telpu grupa nodrošināta ar elektroapgādi;

Negatīvie:

- īpašums atrodas Pārventā;
- zemes domājamās daļas nav īpašuma sastāvā.

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;
- vērtējamais objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām;
- garāžas ēkas un vērtējamās telpu grupas tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, tā ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu;

Vērtētāji vērs 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 nelielus 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 analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēle (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. 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.

Nemot vērā tendences Ventspils novada nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas novadā iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi 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.