

VĒRTĒJUMS

“MARATI”, RUMBAS PAGASTS,
KULDĪGAS NOVADS



Rīga, 2026. gada 2. februārī
Reģ. Nr.V/26-385

Par nekustamā īpašuma
"Marati", Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ieva Leve

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas "**Marati**", **Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā** ar kadastra Nr. 6284 010 0142 un reģistrēts Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.1000001554069 – zemes vienības (kad. apz. 6284 010 0143) ar kopējo platību 5,63 ha (turpmāk vērtēšanas objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un 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 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 27. janvārī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā:

- **tirgus vērtība ir EUR 16 500** (sešpadsmit tūkstoši pieci simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, vērstaļām piedziļām un nostiprinātajām hipotēkām.
- **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 11 600** (vienpadsmit tūkstoši seši simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, vērstaļām piedziļām un nostiprinātajām hipotēkām.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

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

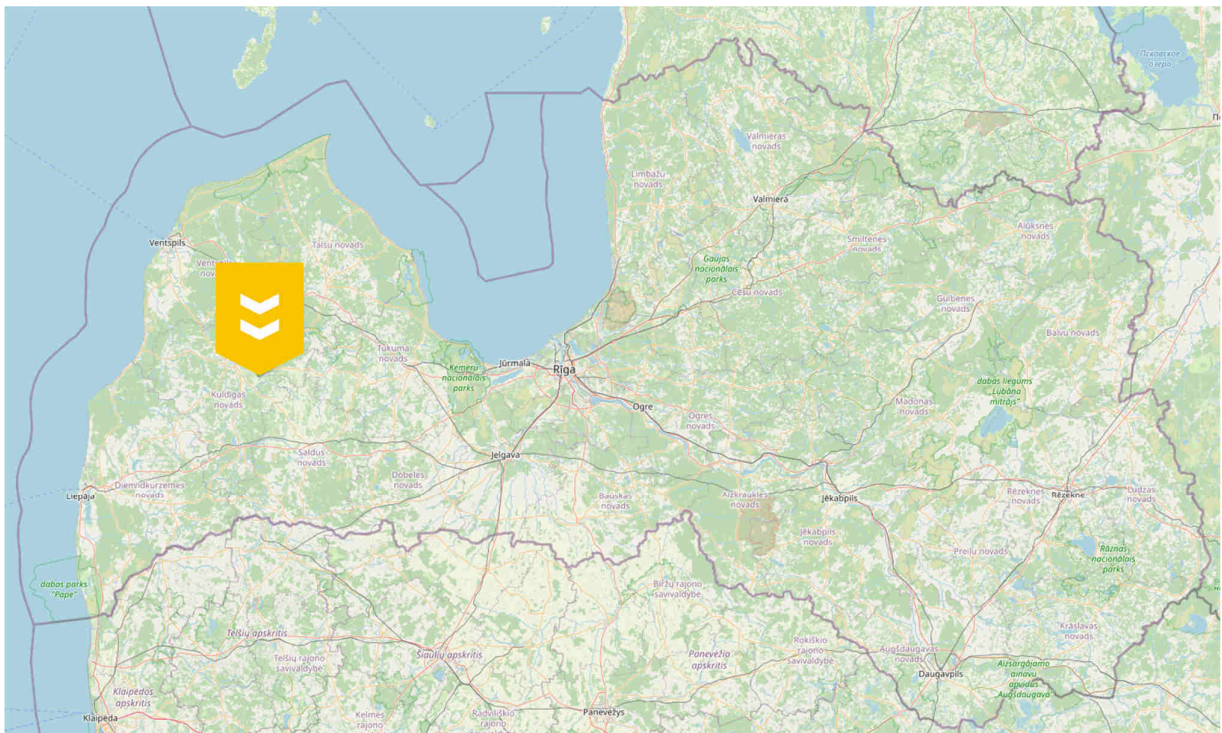
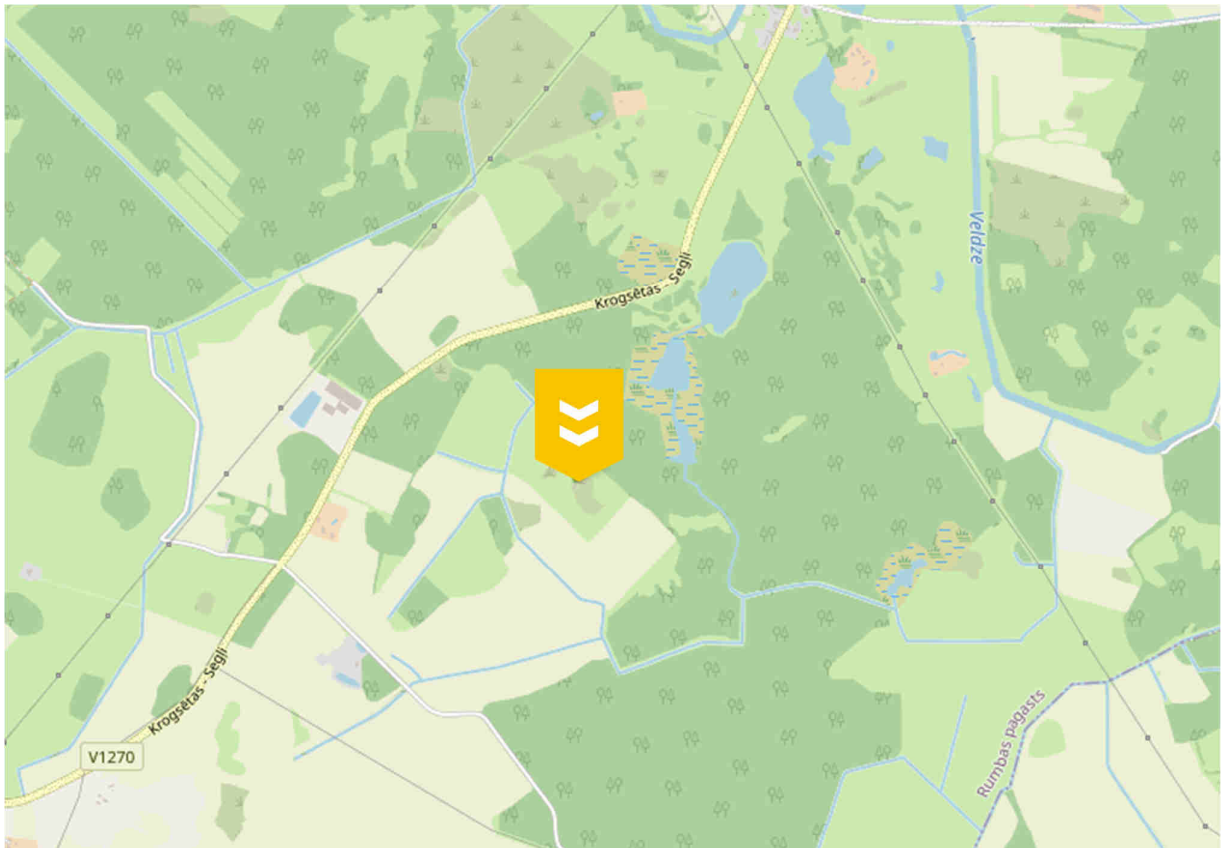
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	6
4. Vērtēšanas objekts.....	8
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	8
6. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi	8
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	8
8. Vērtību definīcija	10
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	11
10. Esošais 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
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	17
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 nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāja sertifikāts.

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību, ēkas drupas zemes vienības centrālajā daļā

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes vienība.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	“Marati”, Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā
Īpašuma kadastra Nr.	6284 010 0142
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000554069
Vērtēšanas objekta sastāvs	Platība, ha
Zemes vienība ar kad. apz. 6284 010 0143	5,63
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.	Nostiprinātas Padures pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000554069. Īpašnieks: Padures pagasta zemnieku saimniecība "DĀVJI", reģistrācijas numurs 41201014194.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums bez Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "SF MGMT collateral", reģistrācijas numurs 42103112030, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2023.gada 30.novembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr. 900904-KL. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Lauku atbalsta dienests, reģistrācijas numurs 90000794228. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Beitānes 2024.gada 20.augusta nostiprinājuma lūgums, Lauku atbalsta dienesta 2024.gada 24.jūlija izpildrīkojums Nr. 10.2.1-6/24/11 par administratīvā akta izpildīšanu piespiedu kārtā. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "Cityfinances", reģistrācijas numurs 40103207511. Pamats: 2024.gada 10.septembra Notariālais izpildu akts ar reģ. Nr.5279. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB SME CAPITAL 3, reģistrācijas numurs Lietuvā 305228886. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Alīnas Zaķes 2024.gada 20.novembra nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2024.gada 17.septembra izpildu raksts Nr.07879089 (lieta Nr.3-12/10645-24). Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "SEB banka", reģistrācijas numurs 40003151743. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Bīķes 2025.gada 24.janvāra nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2024.gada 19.decembra lēmums lietā Nr. 3-12/12583-24/38. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.

Papildus informācija	Uz zemes vienības atrodas ēkas drupas. Ēkas drupas nav reģistrētas LR VZD un Zemesgrāmatā. Nav reģistrētas īpašuma tiesības.
Nomas līgumi	Nav zināmi
Esošais izmantošanas veids	Neapsaimniekota lauksaimniecībā izmantojama zemes vienība. Uz zemes vienības atrodas arī ēkas drupas.
Labākais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantota zemes vienība.
Tirgus vērtība	16 500 EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	11 600 EUR
Objekta apsekošanas datums un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 27. janvāris
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 2. februāris
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma, vērstajām piedziņām un nostiprinātajām hipotēkām.
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kas atrodas “**Marati**”, **Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā** ar kadastra Nr. 6284 010 0142 un reģistrēts Padures pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.10000554069.

Vērtējumā ar vērtēšanas objektu tiek saprasta zemes vienība (kad. apz. 6284 010 0143) ar kopējo platību 5,63 ha, kā arī ar zemes vienību nesaraujami saistīti 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

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Levai Levei – 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. Īpašuma tiesības un apgrūtinājumi

Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izdruka no LR VZD datiem;
- zemesgrāmatas apliecības izdruka;
- informācija no www.geolativija.lv par augsnes dabisko auglību un augsnes tipu;
- informācija no www.lad.gov.lv par zemes vienības lauksaimniecisko izmantošanu;
- informācija no www.melioracija.lv;
- tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Kuldīgas novadā.

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Rumbas pagastā.

Rumbas pagasts ir viena no Kuldīgas novada administratīvajām teritorijām tā ziemeļu daļā, Ventas labajā krastā. Robežojas ar sava novada Kuldīgas pilsētu, Rendas, Kabiles, Vārmes, Pelču un Padures pagastiem, kā arī Ventspils novada Ugāles, Usmas un Zlēku pagastiem. Lielākās apdzīvotās vietas ir Mežvalde (pagasta centrs).

Vērtēšanas objekts atrodas Rumbas pagasta dienvidu daļā, aptuveni 15km no Kuldīgas pilsētas robežas.

Zemes vienība robežojas ar iekoptām LIZ platībām, meža zemi.

Tuvējo apkārtnē apbūvi veido atsevišķas viensētas. Apkārtnē apbūves blīvums ir vērtējams kā zems.

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

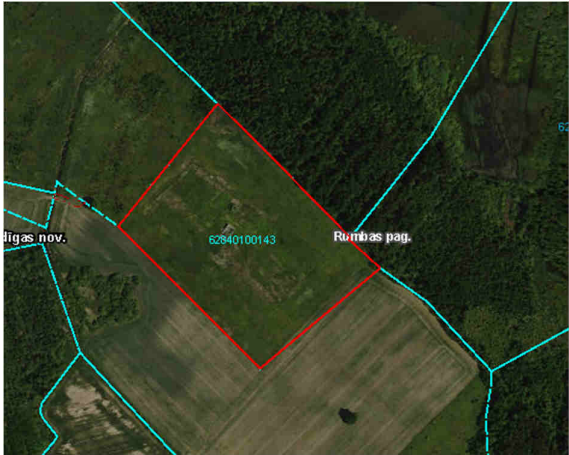
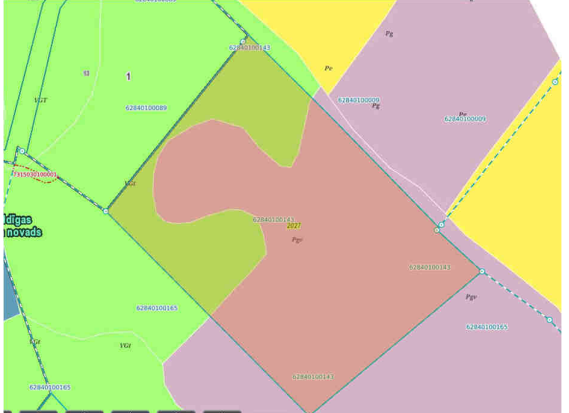
Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Kuldīgas pilsētā.

Vērtēšanas objekta novietojums novadā un pagastā ir uzskatāms kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Apskates dienā zemes vienībai nav iespējama piebraukšana. Zemes vienība neatrodas pie pašvaldības vai Valsts nozīmes autoceļiem. Attālums līdz Valsts nozīmes autoceļam ir aptuveni 500 m. Ceļa servitūts nav reģistrēts.

7.2. Zemes gabala ar kadastra apz. 6284 010 0143 raksturojums

Zemesgabala platība, ha	5,63
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Augšņu dabiskā auglība Avots www.kadastrs.lv	45 balles
Lauksaimnieciskā izmantošana www.lad.gov.lv	
Augsnes tips Avots www.lvmgeo.lv	 VGt un Pgv augsnes

Meliorācija Avots www.melioracija.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabals plānā kopumā veido regulāru formu. Ar malām vērtējams zemes gabals piekļaujas apkārtējām LIZ platībām, meža zemēm. Zemes gabala konfigurācija uzskatāma kā piemērota lauksaimnieciskajai ražošanai.
Reljefs	Kopumā līdzens.
Labiekārtojums, zemes gabala sastāvs	Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme – 4,4 ha (no tās 4,4 ha aramzeme), zeme zem ūdeņiem – 0,07ha un pārējā zemes platība 1,16 ha. Apskates dienā LIZ platība nav iekopta, vietām ar krūmāju.
Apbūve	Uz zemes vienības atrodas ēkas drupas. Ēkas drupas nav reģistrētas LR VZD un Zemesgrāmatā. Nav reģistrētas ģeometriskās tiesības.
Apgrūtinājumi	Nav reģistrēti.

8. Vērtību definīcija

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā ģeometriskajam būtu jāpāriet no viena ģeometriskā 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 rastas 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/

Apskate – ģeometriskā 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. Ģeometriskā tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Lauksaimniecības zemēm pēdējos gados vērojams stabils pieprasījums. 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 pirktspēja. 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.

Pēdējo gadu laikā Kuldīgas novadā reģistrēto lauksaimniecības zemju pārdošanas cenas ir vidēji no 3000-6000EUR/ha. Visvairāk darījumu 2025. gadā reģistrēti Gudenieku pagastā, kur Altum iegādājās lauksaimniecības zemju paketi. Reģistrētās darījumu cenas vidēji no 500-6000EUR/ha rēķinot uz LIZ platību. Darījumu cenas ietekmēja zemes vienības pieejamība, auglība, izmantošana.

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.

Ņemot vērā vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumu skaitu un vispārējo tirgus situāciju novadā, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir vidēja likviditāte un vidēja cenu likme.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

10. Esošais 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 – neapsaimniekota lauksaimniecībā izmantojama zemes vienība. Uz zemes vienības atrodas arī ēkas drupas.

Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībā izmantota zemes vienība.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie: regulāra konfigurācija.

Negatīvie:

- zemes vienībai nav piebraukšanas iespējas;
- LIZ platība nav iekopta;
- Uz zemes vienības atrodas ēkas drupas, kas ierobežo zemes vienības ērtu izmantošanu.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības 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.
- vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas, atsavināšanas aizlieguma un vērstajām hipotēkām.

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 metodēm 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 lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā lietoto 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 pieejas.

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.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

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;
- 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.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.