

Atskaite
par nekustamā īpašuma - dzīvokļa
Brīvības ielā 7A-2, Zilupē, Zilupes
novadā, novērtēšanu



Pasūtītājs:

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"

Novērtēšanas datums:

2020.gada 16.janvāris

2020.gada 16.janvārī
Reģ. Nr. D –20/7

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti
tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami tikai ar to
saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – dzīvokļa Brīvības ielā 7A-2, Zilupē, Zilupes novadā, tirgus vērtību

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.PA/2019/63 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Brīvības ielā 7A-2, Zilupē, Zilupes novadā*, (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rēzeknes tiesas Zilupes pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.231-2 nostiprināts Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra Nr.6817 900 0353, kura sastāvā ietilpst vienistabas dzīvoklis 30,7 m² platībā, kā arī 3067/23262 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 6817 003 0317 001), divām palīgēkām (k.apz. 6817 003 0317 002 (šķūnis), 6817 003 0317 003 (šķūnis)) un zemes vienības (k.apz. 6817 003 0317), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopuma, kurš atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju*, kas vērtētāju darba praksē ir vispāratzīta vērtēšanas pieeja.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2020.gada 16.janvārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
580 EUR
(pieci simti astoņdesmit euro).**

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

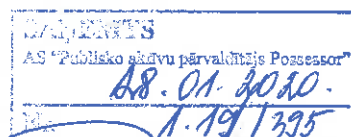
Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,
SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs:

Z.v.



J.G. Vjakse

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	6
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	8
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
SECINĀJUMI	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums – nodalījuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
4. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
5. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
6. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Novērtējuma pasūtītājs	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Novērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
	<i>Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu īpašuma 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 (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšanas” LVS 401:2013).</i>
Novērtējuma datums	2020.gada 16.janvāris.
Apsekošanas datums	2020.gada 20.decembrī OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakske.
Nosaukums	-
Adrese	Brīvības iela 7A-2, Zilupe, Zilupes novads.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums ir izīrēts.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2019.gada 15.oktobra MK rīkojumu Nr.497, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Kadastrālā vērtība	617 EUR

Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Zilupes pilsētas nomales rajonā, ~ 0,8 km attālumā no pilsētas centra rajona. Tuvumā atrodas dzīvojamā apbūve, lauksaimniecības un meža zemes teritorijas. Sociālā infrastruktūra vidēji attīstīta. Pilsētā pieejama mācību iestāde, PII, komercdarbības objekti un sociālas nozīmes objekti. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas-dzīvojamā māja atrodas grants seguma ceļa malā. Autotransporta novietne iespējama dzīvojamās mājas pagalmā. ~ 0,1 km attālumā atrodas dzelzceļa līnija.

Dzīvojamās mājas raksturojums:

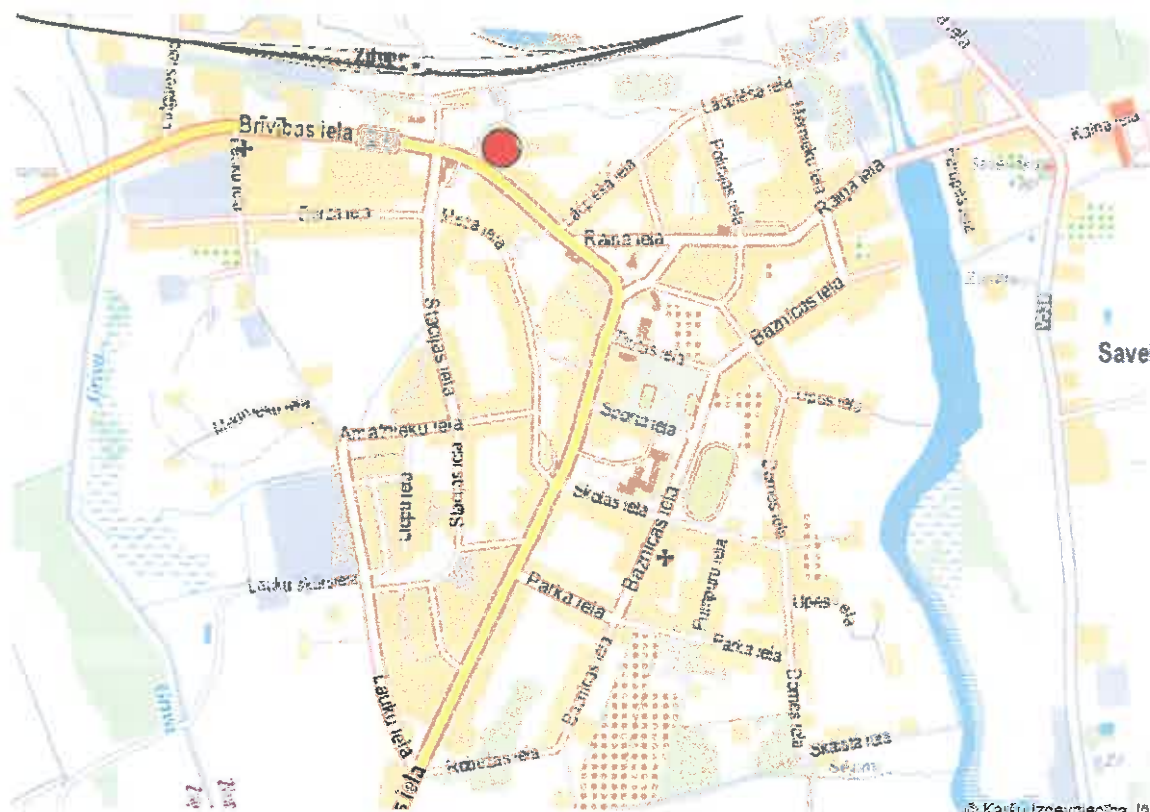
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1948.
Sērija	Vienstāva kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Stāvu skaits	1
Ārsienu materiāls	Kokmateriāli
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Saskaņā ar iesniegto informatīvo izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 12.12.1999.) – 55 %. Apsekojot īpašumus, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas fiziskais nolietojums pārsvarā atbilst Kadastra informācijas sistēmas datus noteiktajam nolietojumam. Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

Dzīvokļa raksturojums:









Atrašanās stāvs	1. (atrodas ēkas stūrī)
Dzīvokļa platība	30,7 m ² , t.sk. dzīvojamā platība – 18,3 m ² .
Dzīvojamo istabu skaits	1
Patvaļīga būvniecība	Patvaļīga būvniecība netika konstatēta. Plānojums atbilst telpu plānam kadastrālās uzmērīšanas lietā un sastāv no vienas

		dzīvojamās istabas un virtuves.				
Iekšējā apdare		Vērtējamā OBJEKTA iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējamas kā slikts –nolietots.				
Nr. pēc kadastrālās uzskaites lietas	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	prespapīrs	tapetes	krāsojums	koka	koka
2	Virtuve	prespapīrs	tapetes	krāsojums	koka	metāla
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas, metāla.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- plīts/krāsns. Ūdens apgāde- aka. Kanalizācija- tualete ārā. Gāzes apgāde- balons.				
Inženierkomunikācijas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās inženierkomunikācijas nav mainītas- sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis tiek apdzīvots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Piezīmes		Domājamo daļu no zemes vienības lielums atbilst 363 m ² .				

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA ZILUPES PILSĒTĀ



NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Dzīvojamā māja	Palīgēka
	
Ieejas durvis dzīvoklī	Istaba
	
Istaba	Istaba



EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Labākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvoklis vienai ģimenei.

Nekustamā īpašuma tirgus analīze

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas mazpilsētās dzīvokļu tirgus raksturojams ar samērā augstu piedāvājumu un zemu pieprasījumu. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Vērojams, ka dzīvokļu cenas atgriezušās pirkspējai atbilstošā līmenī. Iepriekš sakāpinātās dzīvokļu cenas strauji samazinājušās. Šobrīd novērojama tendence – pircēji gaida tālāku nekustamo īpašumu cenu kritumu, turpretī īpašumu pārdevēji, lai noturētu pircēju, ir gatavi samazināt īpašuma cenu. Dzīvokļu segmentā, balstoties uz zemesgrāmatā reģistrēto darījumu skaitu, ir novērota darījumu skaita stabilizēšanās.

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latgales reģionā. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

Latgales lielākajās pilsētās vidējās cenas dzīvokļiem labā tehniskā stāvoklī ir no 140 – 700 EUR/m², dzīvokļiem bez ērtībām 30 – 150 EUR/m². Lētāki ir dzīvokļi, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī. Jāpiebilst, ka nav cenu atšķirības mājas sērijā. Piemēram, gan ļoti lēts, gan dārgs var būt dzīvoklis 1969. gadā celtā “Hruščova” tipa mājā. Latgales novada mazpilsētās dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits ir samērā neliels. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim reģistrēti ~ 35 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem Zilupes pilsētā. Vidējās pārdošanas cenas ir 15-60 EUR/m².

Tā kā Latgales reģionā šobrīd aktīvi nenotiek jaunu daudzstāvu dzīvojamo ēku būvniecība, tad nekustamā īpašuma tirgū pašlaik un tuvākajā nākotnē būs pārsvarā tipveida padomju laika dzīvokļi. Izvērtējot šos projektus, dzīvokļu pircēji dod priekšroku dzīvokļiem “Hruščova”, „Staļina” tipa ēkās un specprojektos. Mazāks pieprasījums ir pēc mazģimeņu tipa dzīvokļiem, kā arī ēkās, kas atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemes gabala, kā arī pavisam neliels ir pieprasījums vecās mājās bez ērtībām.

Nekustamo īpašumu tirgū tiek piedāvāti remontēti, labi uzturēti, kā arī neremontēti un sliktā stāvoklī esošo dzīvokļi. Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, kā arī noslēgto īres līgumu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas.

Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:

- dzīvoklis atrodas Zilupes pilsētas nomalē ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas vienstāva kokmateriālu daudzdzīvokļu mājā;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana (atrodas grants seguma ceļa malā);
- dzīvoklis nodrošināts ar plīts/krāsns apkuri, ūdens apgāde- aka, kanalizācija- tualete ārā, elektropieslēgums- 220 V;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas, divām palīgēkām un zemes vienības (363 m²);
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī – apdare, kā arī inženierkomunikācijas ir nolietotas;
- dzīvoklis atrodas ēkas stūrī pirmajā stāvā;
- ir noslēgts dzīvokļa īres līgums;
- dzīvojamā māja ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

VĒRTĒŠANAS METODIKA UN VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1), Ienākumu pieeja (2) un Izmaksu (3) pieeja.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu

analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analīzē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētajam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atnestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdī.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva

iegādes, vai izveides izmaksas. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktiski kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,

b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu nomas tirgus Zilupes pilsētā un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/pārdevuma cenām.