

Atskaite
par nekustamā īpašuma-
apbūves „c. Letki, dzīvojamā māja nr.1a”,
Bērzgales pagastā, Rēzeknes novadā,
novērtējumu



Pasūtītājs:

AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"

Novērtēšanas datums:

2020.gada 23.janvāris



2020.gada 23.janvārī
Reģ. Nr. S – 20/10

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 – apbūves „c. Letki, dzīvojamā māja nr.1a”, Bērzgales pagastā, Rēzeknes novadā, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.PA/2019/69 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- apbūves „c. Letki, dzīvojamā māja nr.1a”, Bērzgales pagastā, Rēzeknes novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rēzeknes tiesas Bērzgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.167 nostiprināts Latvijas valstij, AS “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7844 503 0003, kas sastāv no

- dzīvojamās mājas (kad.apz. 7844 003 0154 001);
- divām palīgēkām (kad.apz. 7844 003 0154 002 (pirts), 7844 003 0154 005 (šķūnis))*.

**Ēkas saistītas ar zemes gabalu ar kadastra numuru 7844 003 0154. Zemes īpašuma tiesības nav noskaidrotas.*

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 vistīcāmāko tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2020.gada 23.janvārī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 100
(viens tūkstotis viens simts euro).**

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

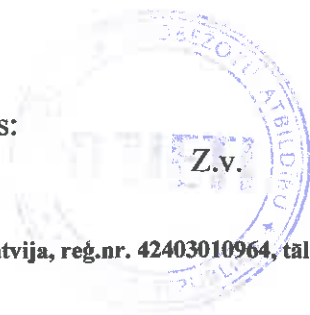
Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur 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.**

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" 20.02.2020. Nr. 1.197/994

Ar cieņu,
SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs:



J.G. Vjakse

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma- apbūves "c. Letki, dzīvojamā māja nr.1a", Bērzgales pagastā, Rēzeknes novadā *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013):

Tirgus vērtība- aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespēšanas.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	„Maksimovi”, Nirši, Bērzgales pagasts, Rēzeknes novads.
Kadastra numurs	7844 503 0003
Īpašumtiesības uz īpašumu	Īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	Nav informācijas.
Kīlas tiesības	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2020.gada 21.janvāris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Īpašuma kadastrālā vērtība (uz 01.01.2020.)	955 EUR.
<i>Ar apbūvi saistītā zemes vienība ar kad.apz. 7844 003 0154 (nav īpašuma sastāvā)</i>	
Zemes vienības platība	28,41 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Neregulāras formas izstiepts daudzstūri.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Rēzeknes novada teritorijas plānojumu 2013.-2024.gadam, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir transporta infrastruktūras teritorija.
Palīgēku skaits, to platība un konstrukcijas materiāls	<i>Pirts</i> (kad. apz. 7844 003 0154 002). Pamati- dzelzsbetons, ārsienas un karkasi- kokmateriāli, jumts- azbestcements loksnes. Ēkas kopējā platība – 14,5 m ² . Stāvu skaits- 1. Eksploatācijas uzsākšanas gads- 1950. Ēkas fiziskais nolietojums (kadastrālās uzmērīšanas datums 20.11.1999.)- 50 %. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Ēkā pieejams elektropieslēgums. <i>Šķūnis</i> (kad. apz. 7844 003 0154 005). Pamati- dzelzsbetons, ārsienas un karkasi- kokmateriāli, jumts- azbestcements loksnes. Ēkas kopējā platība – 23 m ² . Stāvu skaits- 1. Eksploatācijas uzsākšanas gads- 1940. Ēkas fiziskais nolietojums (kadastrālās uzmērīšanas datums 20.11.1999.)- 70 %. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/ slikts. Ēkā pieejams elektropieslēgums.
<i>Dzīvojamā māja (kad. apz. 7844 003 0154 001)</i>	

Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- dzelzsbetons; ārsienas un karkasi- kokmateriāli; pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu, segums- azbestcements loksnes.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1940.
Galvenais lietošanas veids	Divu dzīvokļu māja.
Ēkas kopējā platība	77,8 m ² , no tiem dzīvojamā platība- 59,1 m ² .
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	5
Plānojums	Plānojums atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā norādītajam plānojumam. Dzīvojamā māja sastāv no diviem dzīvokļiem.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka atrodas daļēji apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 20.11.1999.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~65 %. Apsekojot dzīvojamo ēku dabā, vērtētājs secina, ka ēkas fiziskais nolietojums varētu būt 70 %. Iekšējā apdare ir ļoti nolietojusies.
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>	
Iekšējā apdare dzīvojamā mājā ir ļoti nolietota. Grīda- kokmateriāli/linolejs, sienas- krāsojums/tapetes/bez apdares, griesti- krāsojums, logi- koka, durvis- koka.	
Komunikācijas	Elektrība- 220 V. Ūdensapgāde- aka. Kanalizācija- sausā tualete. Apkure- krāsns/plīts.
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Nav mainītas- sliktā tehniskā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem nosacīti.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Jā.
Teritorijas labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Teritorija ir pārsvarā sakopta.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgēkām.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēkām.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Bērzgales pagasta lauku teritorijā, ~ 2,1 km attālumā no Ilzeskalna ciemata, ~ 13 km attālumā no Bērzgales ciemata. Tuvākā mācību iestāde pieejama Ilzeskalna ciematā. Apkārtne pārsvarā ir mežu teritorijas, atsevišķi stāvošas viensētas, lauksaimniecības teritorijas. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā vidējas/ierobežotas- pa iebrauktu lauku ceļu. Līdz asfalta seguma ceļam V593 ~ 2 km. Sociālā infrastruktūra vāji attīstīta. Īpašums atrodas pie dzelzceļa līnijas.
Piezīmes	Dzīvojamā māja sastāv no diviem dzīvokļiem. Vērtējot OBJEKTU, abu telpu grupu platības ir apvienotas- īpašums tiek vērtēts kā viena dzīvojamā māja ar palīgēkām.

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:

- a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- c) 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 dzīvojamā māja un palīgēkām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c. Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Latvijas reģionos pēdējā gada laikā ir saglabājusies iepriekšējā līmenī, bez būtiskām izmaiņām. Izveidojušās noteiktas tirgus segmentu cenu robežas, gandrīz izzuduši spekulatīvi darījumi. Tirgus attīstību bremsējošie faktori nav mainījušies, tie joprojām ir valsts ekonomikas zemie attīstības tempi, aktuālās sociālās problēmas- demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, bezdarbs. Darījumiem bieži ir piespiedu pārdošanas raksturs un īpašumus izolēs iegādājas ar bankām saistīti uzņēmumi. Vietējie uzņēmēji, kā arī novadu un pagastu pārvaldes savu attīstību veicina piesaistot ES fondu līdzekļus, taču nozīmīgai uzņēmējdarbības izaugsmei ar to bieži ir par maz. Nerezidentu ietekme uz nekustamo īpašumu tirgu reģionos nav būtiska.

Reģionu pilsētās darījumi pārsvarā notiek ar dzīvokļiem, individuālajām dzīvojamām mājām, tirdzniecības un pakalpojumu objektiem, kamēr laukos- ar lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamām zemēm un lauku viensētām. Lauksaimniecības un mežsaimniecības nozares uzņēmumiem, kas savu saimniecisko darbību veic lauku reģionos, ir brīvāk pieejami apgrozāmie līdzekļi, kurus to īpašnieki izvēlas investēt nekustamajos īpašumos. Pārsvarā tie orientējas uz sev tuvējo zemju iegādi, tādējādi paplašinot savus īpašumus, līdz ar to veicinādami savu uzņēmējdarbību un attīstību.

Kopumā pieprasījums pēc dzīvojamām mājām ir zems, kas, galvenokārt, ir saistīts ar darba vietu trūkumu reģionos, kas savukārt veicina iedzīvotāju zemo pirktspēju un migrāciju uz novadu centriem, kur darba iespējas ir lielākas. Pieprasījumu pēc dzīvojamām mājām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek

pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Mājokļu tirgus pakāpeniski kļūst aktīvāks. Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam atbilstoši piedāvājumi, pieprasītās atrašanās vietās un par atbilstošām cenām. Šādiem īpašumiem ir attiecīga pircēju kategorija, kas ir ieinteresēta īpašumu iegādē. Taču šādu piedāvājumu ir ārkārtīgi maz. Joprojām ir diezgan daudz pārdevēju, kas savus īpašumus mēģina pārdot par tirgus situācijai neatbilstoši augstām cenām. Izvēloties māju, pircēji lielu uzmanību pievērš tās atrašanās vietai, apkārtējai infrastruktūrai, piemēram, veikaliem, bērnudārzam, skolai. Tāpat būtisks faktors īpašuma izvēlē ir apkures veids un tā izmaksas. Latgales novada NĪ tirgū līdzīgi īpašumi lauku apvidos parādās salīdzinoši reti. Vairāk tiek piedāvātas pagājušā gadsimta otrajā pusē būvētas dzīvojamās mājas ar vidēju/ apmierinošu fizisko un iekšējās apdares stāvokli, kā arī mājas, kurām nepieciešams remonts. Dzīvojamās mājas, kas ir labā fiziskā stāvoklī, vairumā gadījumu tiek piedāvātas par neadekvāti augstām cenām un nekustamā īpašuma tirgū eksponējas salīdzinoši ilgi (vairāk par 1 gadu). OBJEKTI bez zemes īpašumtiesībām nekustamo īpašumu tirgū Latgales reģionā parādās salīdzinoši reti.

Pieprasījums pēc sliktā fiziskā stāvoklī esošām dzīvojamām mājām Rēzeknes novadā vērtēšanas brīdī kopumā ir zems. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Bērzgales pagastā ir reģistrēti~ 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām un zemi. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Rēzeknes novadā ir reģistrēti~ 63 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām bez zemes īpašumtiesībām. Vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu cenas Bērzgales un blakus esošo novadu nekustamā īpašuma tirgū ir vidēji no 1000 EUR līdz 4000 EUR.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vāji eksponējamu Rēzeknes novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums- OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Bērzgales pagastā lauku teritorijā;
- īpašuma sastāvā ietilpst vienstāva kokmateriālu dzīvojamā māja un divas palīgēkas;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes vienība;
- pie īpašuma ir ierobežotas autotransporta piebraukšanas iespējas;
- dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā sliktis;
- palīgēku fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/slikts;
- dzīvojamā māja ir nodrošināta ar šādām komunikācijām- elektroapgāde, ūdensapgāde- aka, sausā tualete, apkure – krāsns/plīts;
- sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, piemājas teritorija ir sakopta;
- nav noslēgts īres līgums;
- īpašums atrodas pie dzelzceļa līnijas.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

- ✓ nekustamais īpašums nav iekļilāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ izmaiņas ēkas iekšējā plānojumā reģistrētas LR Valsts zemes dienestā bez atzīmes par nelikumību būvniecību;
- ✓ dzīvojamās mājas pārbūve tiks pabeigta atbilstoši tehniskajam projektam un specifikai;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

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 analizē, 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 analizē. 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. Vērtētājam 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 atmetas 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 brīdi.

(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 izmaksām. 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 izvēlētas 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 faktisku 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.

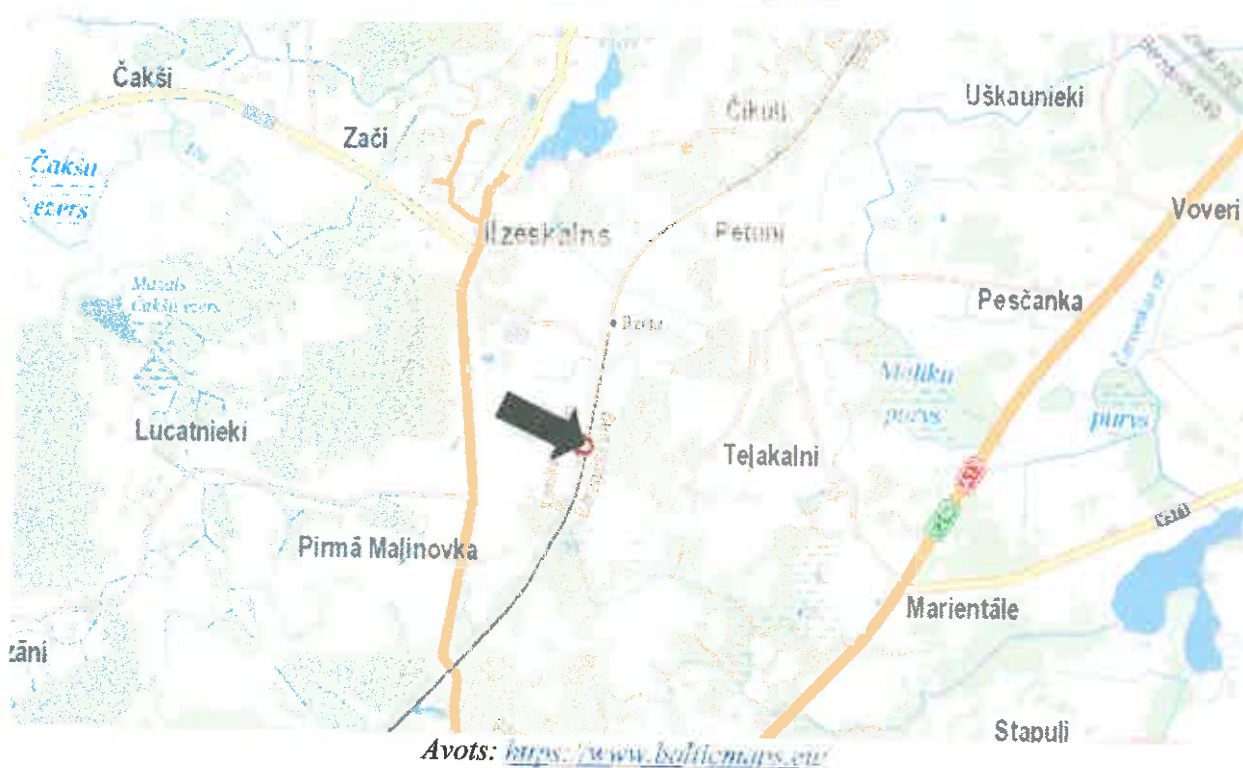
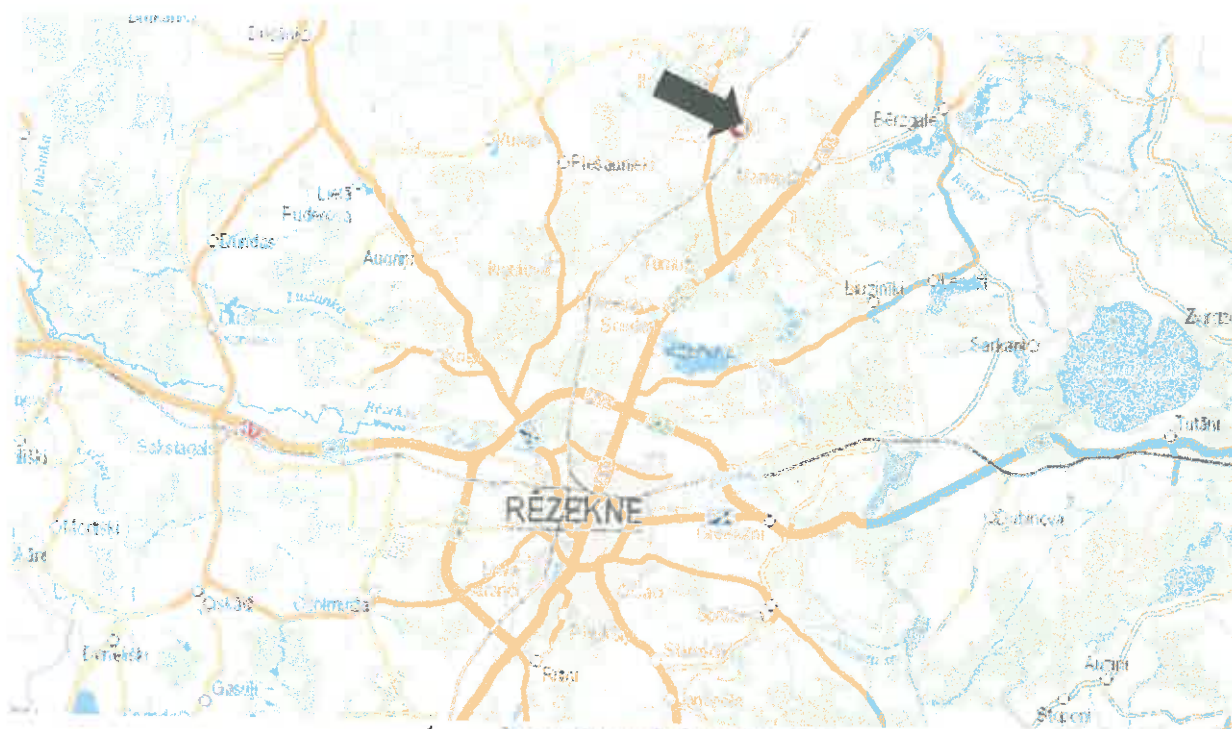
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 īres tirgus Rēzeknes novadā 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. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Dzīvojamā māja, palīgēkas



3.,4.attēls. Dzīvojamā māja, palīgēka



5.,6.attēls. Dzīvojamā māja



7.,8.attēls. Dzīvojamā māja



9.,10.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



11.,12.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



13.,14.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



15.,16.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā