

Atskaite
par nekustamā īpašuma - dzīvokļa
„Upeshči”-7, Dreijerovkā,
Ozolmuižas pagastā, Rēzeknes novadā,
novērtēšanu



Pasūtītājs:

**AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"**

Novērtēšanas datums:

2020.gada 17.marts

2020.gada 17.martā
Reģ. Nr. D –20/68

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 „Upeslīči”-7, Dreijerovkā, Ozolmuižas pagastā, Rēzeknes
novadā, tirgus vērtību

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR/2020/8 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo
īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse
ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Upeslīči”-7, Dreijerovkā, Ozolmuižas pagastā, Rēzeknes
novadā, (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai
īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rēzeknes tiesas Ozolmuižas pagasta zemesgrāmatas
nodalījumā Nr.236-7 nostiprināts Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor",
reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra Nr.7878 900 0083,
kura sastāvā ietilpst divu istabu dzīvoklis 33,4 m² platībā, kā arī 3340/18100 kopīpašuma domājamās
daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 7878 003 0453 007) un vienas palīgēkas (k.apz. 7878 003 0453 008
(šķūnis)), 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 17.martā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
830 EUR**

(astoņi simti trīsdesmit 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
faktoros, 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.

24.09.2020
11.2.1322
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 17.marts.
Apsekošanas datums	2020.gada 16.martā OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse.
Nosaukums	-
Adrese	„Upeslīči”-7, Dreijerovka, Ozolmuižas pagasts, Rēzeknes novads.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums ir izīrēts. (vērtētājam nav iesniegts telpu īres līgums).
Īpašumtiesības	Saskaņā ar 2009.gada 15.septembra aktu par valsts nekustamā īpašuma valsts īpašumā esošās dzīvojamās mājas neprivatizētās daļas nodošanas un pārņemšanu VAS “Privatizācijas aģentūra” valdījumā, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Kadastrālā vērtība	517 EUR

Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rēzeknes novada Ozolmuižas pagasta apdzīvotā vietā Dreijerovka, ~ 2,3 km attālumā no Rēzeknes pilsētas administratīvās robežas, ~ 3,6 km attālum no Rēzeknes pilsētas centra rajona. Tuvumā atrodas dzīvojamā apbūve, mazdārziņi, dzelzceļa līnija, lauksaimniecības zemes. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Tuvākā mācību iestāde, pārtikas veikali pieejami Rēzeknes pilsētā. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- īpašums atrodas grants seguma ceļa malā. Autotransporta novietne iespējama dzīvojamās mājas pagalmā. Netālu atrodas Rēzeknes upe.

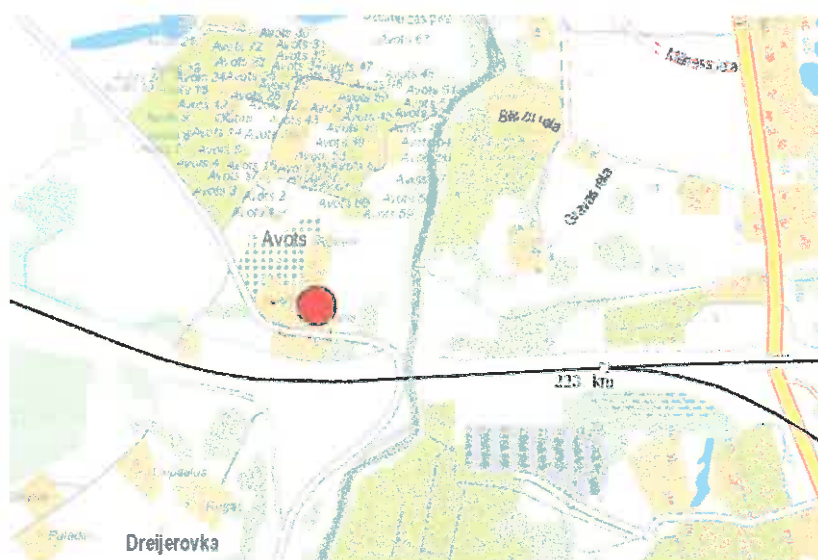
Dzīvojamās mājas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1958.
Sērija	Vienstāva kokmateriālu daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Stāvu skaits	1
Ārsienas materiāls	Kokmateriāli.
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Saskaņā ar iesniegto informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 16.10.1999.) – 50 %. Apsekojot īpašumus, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas fiziskais nolietojums atbilst Kadastra informācijas sistēmas datus noteiktajam nolietojumam. Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

Dzīvokļa raksturojums:

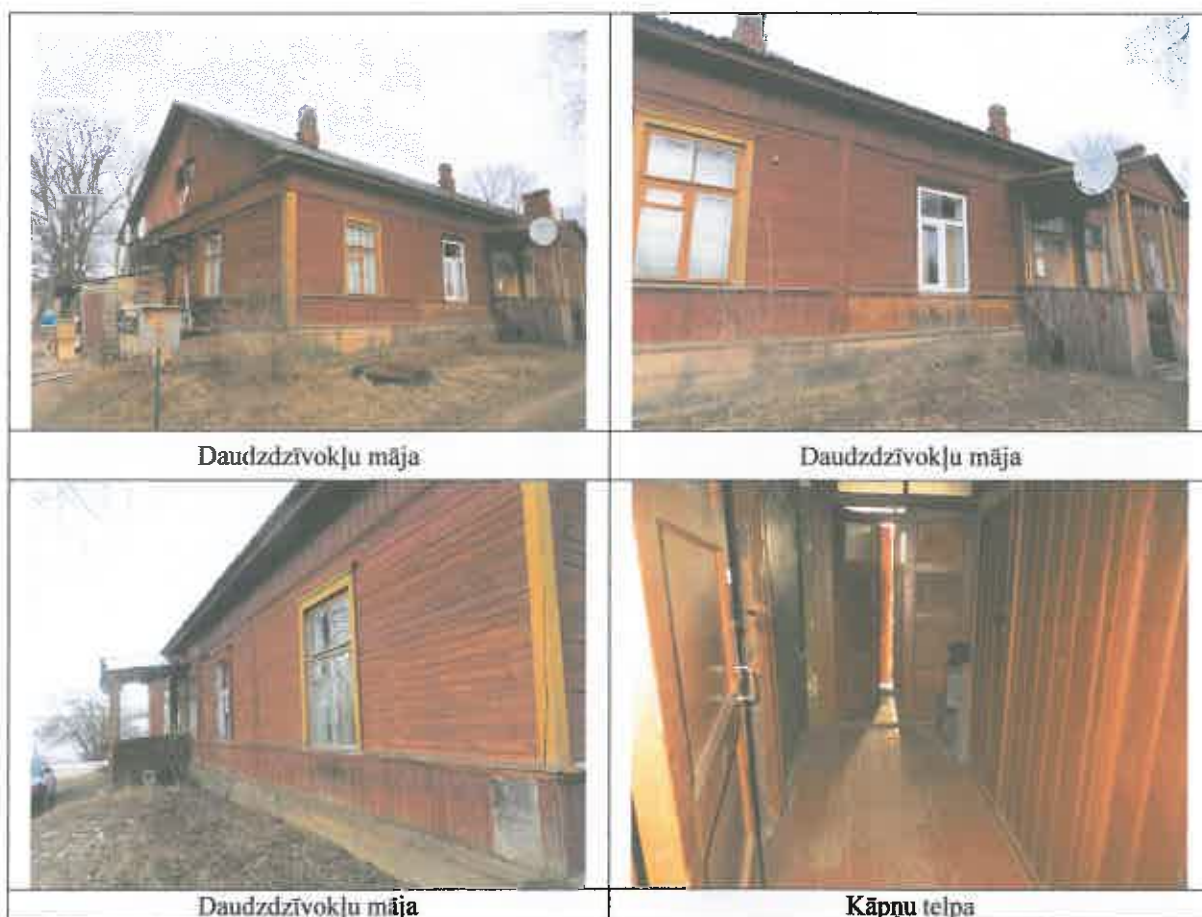
Atrašanās stāvs		1. (atrodas ēkas stūrī)				
Dzīvokļa platība		33,4 m ² , t.sk. dzīvojamā platība – 23,6 m ² .				
Dzīvojamo istabu skaits		2				
Patvaļīga būvniecība		Plānojums atbilst telpu plānam kadastrālās uzmērīšanas lietā. Telpu plānojums sastāv no divām dzīvojamām istabām, virtuves.				
Iekšējā apdare		Vērtējamā OBJEKTA iekšējās apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā slikts – iekšējā apdare nolietota.				
Nr. pēc kadastrālās uzm. lietas	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	istaba	kokmateriāli	tapetes	krāsojums	koka	koka
2	istaba	kokmateriāli	tapetes	krāsojums	koka	koka
3	virtuve	linolejs	tapetes	krāsojums	koka	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas, koka.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- krāsns/plīts. Pieejama sausā tualete. Ūdens apgāde- aka. Gāzes apgāde- balons.				
Inženierkomunikācijas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās inženierkomunikācijas ir sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis tiek apdzīvots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Piezīmes		Īpašumā neietilpst domājamās daļas no zemes vienības.				

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





Ieejas durvis dzīvoklī



Istaba



Istaba



Istaba



Istaba



Virtuve



Inženierkomunikācijas



Inženierkomunikācijas

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 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 200 – 500 EUR/m², dzīvokļiem bez ērtībām 50 – 200 EUR/m². Jāpiebilst, ka nav cenu atšķirības mājas sērijā. Piemēram, gan ļoti lēts, gan dārgs var būt dzīvoklis 1969. gadā celtā “Hruščova” tipa mājā. Ventspils novada lauku teritorijās dzīvokļu pirkšanas/pārdošanas darījumu skaits ir samērā neliels. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Ozolmuižas pagastā ir reģistrēti ~ 4 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Vidējās pārdošanas cenas ir 40-70 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”, „Stalīna” 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 vērtējamās kā ierobežotas.

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

- dzīvoklis atrodas Ozolmuižas pagastā ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru, netālu no Rēzeknes pilsētas;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un vienas palīgēkas;
- īpašumā neietilpst domājamās daļas no zemes vienības;
- dzīvoklis nodrošināts ar krāsns/plīts apkuri, ūdens apgāde- aka, gāzes balons, pieejama sausā tualete, elektropieslēgums- 220 V;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī –iekšējā apdare nolietota;
- dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā, stūrī;
- ir noslēgts dzīvokļa īres līgums;
- dzīvojamā māja ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- netālu atrodas dzelzceļa līnija;
- dzīvokļa plānojums sastāv no trīs telpām.

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 uzņēmēj sabiedrības 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 krāsas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krāsas 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 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 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 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 būvzmaksas.

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 Ozolmuižas pagastā 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.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Upeslīči”-7, Dreijerovkā, Ozolmuižas pagastā, Rēzeknes novadā, novērtējumu, ir noteikts, ka 2020.gada 17.martā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
830 EUR
(astoņi simti trīsdesmit euro).**

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)



J.G. Vjakse

