



Atskaite
par nekustamā īpašuma-
½ domājamās daļas no apbūves Līduma ielā
3, Bēnē, Bēnes pagastā, Auces novadā,
novērtējumu



Pasūtītājs:

**AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"**

Novērtēšanas datums:

2020.gada 25.jūnijs



2020.gada 25.jūnijā
Reģ. Nr. S – 20/38

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 – ½ domājamās daļas no apbūves Līduma ielā 3, Bēnē, Bēnes pagastā,
Auces novadā, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.PA/2020/36 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu
tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir
veicis nekustamā īpašuma- apbūves Līduma ielā 3, Bēnē, Bēnes pagastā, Auces novadā (turpmāk
tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā ½ domājamās daļas tirgus vērtību, atbilstoši situācijai
īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Zemgales rajona tiesas Bēnes pagasta
zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000546330 ½ domājamā daļā nostiprināts Latvijas valstij, AS
“Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs
nekustamais īpašums ar kadastra numuru 4650 505 0027, kas sastāv no

- dzīvojamās mājas (kad.apz. 4650 005 0191 001)*.

*Ēka saistīta ar zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 4650 005 0191. Zemes īpašuma tiesības
nostiprinātas pašvaldībai. Zeme vērtēta netiek.

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 ½ domājamās daļas visticamāko tirgus vērtību
atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2020.gada 25.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA ½ domājamās daļas tirgus vērtība ir
EUR 3 900
(trīs tūkstoši deviņi simti euro).

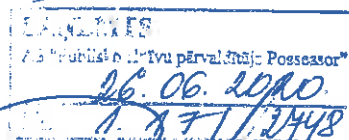
Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz
vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no
jebkāda veida aprūtinājumiem 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 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:



J.G. Vjakse

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	6
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	6
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	11
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	15
SECINĀJUMI	19
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	19
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	20
PIELIKUMI	21

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatas nodaļuma izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem;
- 2.pielikums- ēku tehniskās inventarizācijas lietas;
- 3.pielikums - informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma- ½ domājamās daļas no apbūves Līduma ielā 3, Bēnē, Bēnes pagastā, Auces 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	Līduma iela 3, Bēne, Bēnes pagasts, Auces novads.
Kadastra numurs	4650 505 0027
Īpašumtiesības uz īpašumu	Uz 2017.gada 24.jūlija aktu par mantojuma lietas izbeigšanu, uz 2019.gada 2.apriļa aktu par valstij piekrītošās ½ domājamās daļas no nekustamā īpašuma nodošanu un pārņemšanu AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, pašuma tiesības uz vērtējamā OBJEKTA ½ domājamo daļu 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, īpašuma ½ domājamā daļa nav izīrēta, otra daļa pieder fiziskai personai..
Vērtējuma pasūtītājs	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2020.gada 19.jūnijs.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamā OBJEKTU:	
Domājamās daļas	I
Īpašuma kadastrālā vērtība (uz 01.01.2020.)	2533 EUR.
<i>Ar apbūvi saistītā zemes vienība ar kad.apz. 4650 005 0191 (nav īpašuma sastāvā)</i>	
Zemes vienības platība	0,1824 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāras formas taisnstūri.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Auces novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, vērtējamās zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija (DzS).
Palīgēku skaits, to platība un konstrukcijas materiāls	Uz zemes vienības atrodas viena palīgāka, kas neietilpst vērtējamā OBJEKTA sastāvā.
<i>Dzīvojamā māja (kad. apz. 4650 005 0191 001)</i>	
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- monolītais betons; ārsienas un karkasi- kokmateriāli; pārsegumi- kokmateriāli. Ārsienas ar apmetumu.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu, segums- azbestcements loksnes.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas	1929.

gads	
Galvenais lietošanas veids	Viena dzīvokļa māja.
Ēkas kopējā platība	129 m ² , no tiem dzīvojamā platība- 68,3 m ² .
Stāvu skaits ēkai	Divstāvu.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	4
Plānojums	Plānojums atbilst ēkas tehniskās inventarizācijas lietā norādītajam plānojumam.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 31.07.2014.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~58 %. Apsekojot dzīvojamo ēku dabā, vērtētājs secina, ka ēkas fiziskais nolietojums varētu būt atbilstošs kadastrālajā lietā norādītajam. Iekšējā apdare ir nolietojusies. Vērtētājam netika sniegta iespēja apsekot ēkas pirmo stāvu. Tiek pieņemts, ka ēkas pirmā stāva iekšējā apdare ir sliktā tehniskā stāvoklī.
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>	
Iekšējā apdare dzīvojamā mājā ir ļoti nolietota. Grīda- kokmateriāli/prespapīrs, sienas-krāsojums/tapetes/bez apdares, griesti- krāsojums, logi- koka/PVC (pirmajā stāvā visās telpās, izņemot telpā nr.11), 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	Nē.
Teritorijas labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts. Teritorija ir aizaugusi ar zāli.
Pašreizējā izmantošana	Īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Auces novada Bēnes pagasta apdzīvotā teritorijā Bēne, ~ 10,4 km attālumā no Auces pilsētas. Apkārtne pārsvarā ir dzīvojamā apbūve. Piebraukšanas iespējas vērtējamas kā labas- īpašums atrodas grants seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra vidēji attīstīta. Ciematā pieejamas mācību iestādes, pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi. Īpašums atrodas ~ 0,2 km attālumā no dzelzceļa līnijas.
Piezīmes	-

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 pēc remontdarbu veikšanas.

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 izsolēs 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 pieprasījuma 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. Zemgales reģiona 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 Auces novadā vērtēšanas brīdī kopumā ir zems. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Bēnes pagastā ir reģistrēti ~ 18 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām un zemi. Kopš 2017.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Auces novadā ir reģistrēti ~ 3 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām bez zemes īpašumtiesībām. Vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu cenas Bēnes un blakus esošo pagastu nekustamā īpašuma tirgū ir vidēji no 2000 EUR līdz 10000 EUR.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam dzīvojamo māju pieprasījums Auces novadā bija vidējs/zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirk spējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

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

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

- ģeogrāfiskais izvietojums- OBJEKTS atrodas Auces novada apdzīvotā teritorijā Bēne;
- īpašuma sastāvā ietilpst ½ domājamā daļa no divstāvu kokmateriālu dzīvojamās mājas;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes vienība;
- pie īpašuma ir labas autotransporta piebraukšanas iespējas;
- dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- dzīvojamā māja ir nodrošināta ar šādām komunikācijām: elektroapgāde- 220 V, ūdensapgāde- aka, sausā tualete, apkure – krāsns/plīts;
- sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta;
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, piemājas teritorija nav sakopta;
- par valstij piedrošo īpašuma ½ domājamo daļu nav noslēgts īres līgums;
- netālu no OBJEKTA atrodas dzelzceļa līnija;
- OBJEKTAM ir divi īpašnieki.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- ✓ nekustamais īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

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 korigēt 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 vienas 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, labiekārtoības, 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 atmestas 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 izvēlētajā 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.

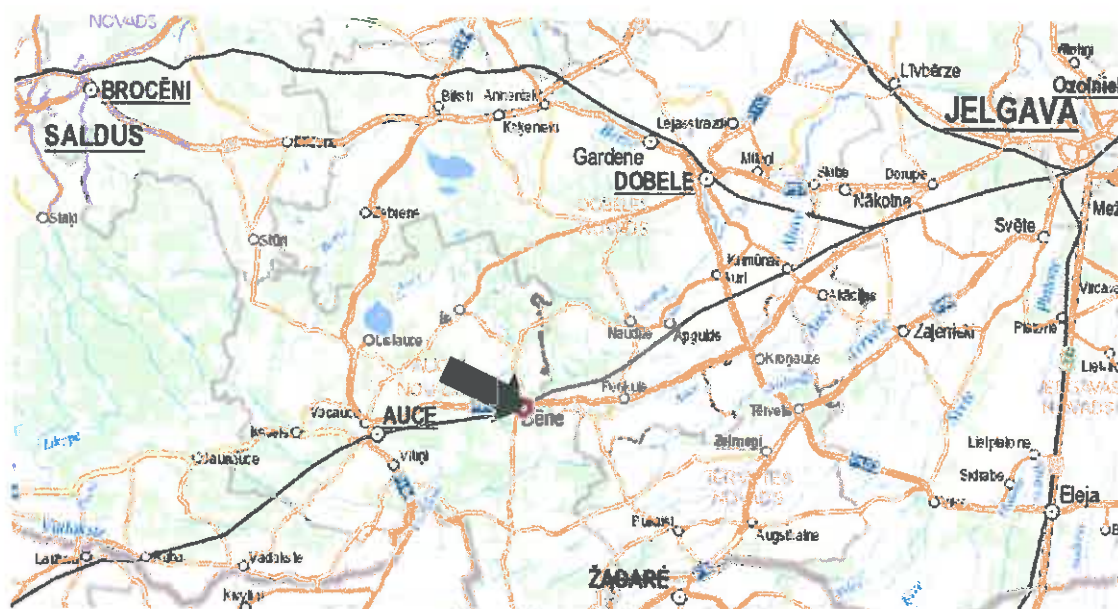
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

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 Auces 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



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



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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA- 1/4 DOMĀJAMĀS DAĻAS NO APBŪVES LĪDUMA IELĀ 3, BĒNĒ, BĒNES PAGASTĀ, AUČES NOVADĀ, NOVĒRTĒJUMS, 25.06.2020.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Dzīvojamā māja



3.,4.attēls. Piemājas teritorija



5.,6.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



7.,8.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



9.,10.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



11.,12.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



13.,14.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



15.,16.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā