



**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma - dzīvokļa**  
**Kaunas ielā 26-11, Jūrmalā,**  
**novērtēšanu**



Pasūtītājs:

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs  
Possessor”**

Novērtēšanas datums:

**2020.gada 7.decembris**



## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	5
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	6
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	7
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE .....	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS .....	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS .....	12
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
SECINĀJUMI .....	15
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS .....	15
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....	16
PIELIKUMI .....	17

### 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

<b>Novērtējuma pasūtītājs</b>	AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
<b>Novērtējuma mērķis</b>	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
	<i><b>Tirgus vērtība</b> 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>
<b>Novērtējuma datums</b>	2020.gada 7.decembris.
<b>Apsekošanas datums</b>	2020.gada 5.decembrī OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Guntis Ziedonis.
<b>Nosaukums</b>	-
<b>Adrese</b>	Kauņas iela 26-11, Jūrmala.
<b>Apgrūtinājumi</b>	Nav informācijas.
<b>Īres līgumi</b>	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts.
<b>Īpašumtiesības</b>	Saskaņā ar 2020.gada 14.aprīļa aktu par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu VAS „Privatizācijas aģentūra” valdījumā, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
<b>Kadastrālā vērtība</b>	12 588 EUR

### Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Ventspils pilsētas dzīvojamā rajonā Kauguri. Tuvumā atrodas dzīvojamā apbūve, tehnisko objektu, komercdarbības objektu un sociālas nozīmes objektu apbūve. ~ 100 m attālumā no daudzdzīvokļu mājas atrodas pārtikas tirdzniecības vietas “Rimi”, “Top”, Jūrmalas Valsts ģimnāzija. Teritorija ir blīvi apbūvēta. Ēkas novietojums pilsētā vērtējams kā labs, sociālā infrastruktūra labi attīstīta. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas, dzīvokļu māja atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietošanas iespējas pieejamas dzīvojamās mājas pagalmā. ~ 0,8 km attālumā atrodas Slokas dzelzceļa stacija. OBJEKTA tuvumā regulāri kursē satiksmes autobusi. Līdz Baltijas jūras piekrastei ~ 1,7 km.

### Dzīvojamās mājas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1990.
Sērija	Piecu stāvu ķieģeļu mūra/dzelzsbetona bloku daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Stāvu skaits	5
Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris/dzelzsbetonu bloki.
Jumta konstrukcija, segums	Plakanā jumta konstrukcija, segums- elastīgie lokšņu materiāli.
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Saskaņā ar iesniegto informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 08.05.2017.) – 5 %. Apsekojot īpašumus, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas fiziskais nolietojums atbilst Kadastra informācijas sistēmas datos noteiktajam nolietojumam. Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

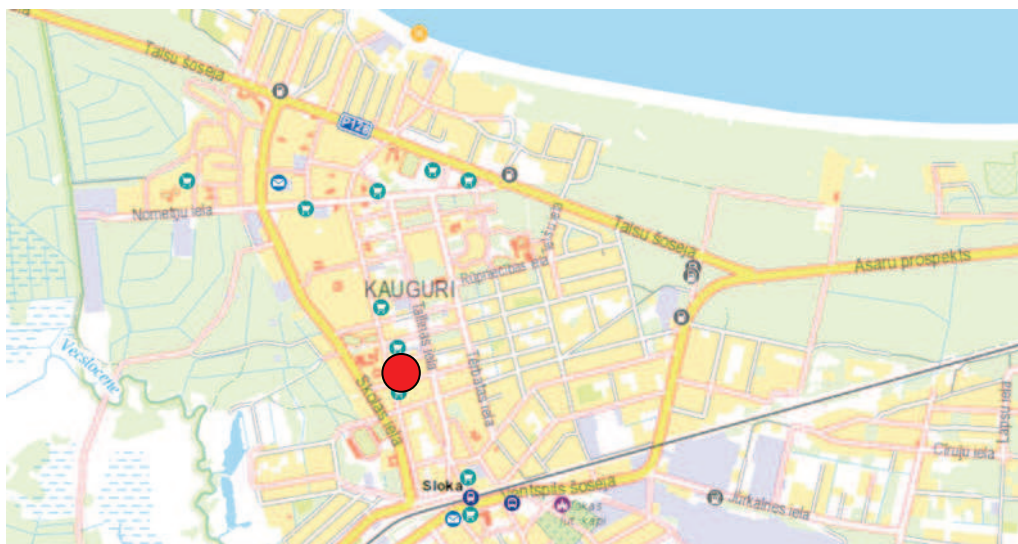
**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs	2.
Dzīvokļa platība	36,3 m <sup>2</sup> , t.sk. dzīvojamā platība – 19,5 m <sup>2</sup> .
Dzīvojamo istabu skaits	1
Patvaļīga būvniecība	Vērtētājam netika dota iespēja apsekot vērtējamā OBJEKTA iekštelpas. Vērtējuma atskaitē tiek pieņemts, ka patvaļīga būvniecība netika konstatēta. Plānojums atbilst telpu plānam kadastrālās uzmērīšanas lietā un sastāv no vienas dzīvojamās istabas, virtuves, gaitēņa un vannas istabas/tualetes.
Iekšējā apdare	Vērtētājam netika dota iespēja apsekot vērtējamā OBJEKTA iekštelpas. Vērtējuma atskaitē tiek pieņemts, ka vērtējamā OBJEKTA iekšējās apdares stāvoklis vērtējama kā apmierinošs. Dzīvokļa logi- koka.
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas, koka.
Komunikācijas	Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma, kanalizācija, ūdens apgāde- pilsētas centralizētā. Gāzes apgāde- centralizētā.
Inženierkomunikācijas (jaunas, vidējas, vecas)	Tiek pieņemts, ka dzīvokļa iekšējās inženierkomunikācijas nav mainītas- apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvoklis netiek apdzīvots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis vienai ģimenei.
Piezīmes	Īpašuma sastāvā ietilpst domājamās daļas no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas (k.apz. 1300 020 6402 001). Īpašumā neietilpst domājamās daļas no zemes vienības. Kāpņu telpā uzstādītas ārdurvis ar kodu.

**NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA**

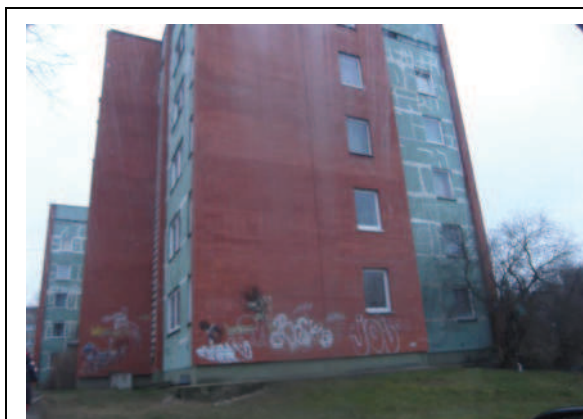
Avots: <https://www.balticmaps.eu/>

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA KAUNAS IELĀ 26-11, JŪRMALĀ, NOVĒRTĒJUMS, 07.12.2020.



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

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Skats uz ēku



Ieejas durvis kāpņu telpā

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA KAUNĀS IELĀ 26-11, JŪRMALĀ, NOVĒRTĒJUMS, 07.12.2020.



## 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 pilsētās 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 pirktspējai atbilstošā līmenī. Iepriekš sakāpinātās dzīvokļu cenas strauji samazinājušās.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA KAUNAS IELĀ 26-11, JŪRMALĀ, NOVĒRTĒJUMS, 07.12.2020.

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 aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Rīgas 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.

Jūrmala ir viena no Latvijas prestižākajām nekustamo īpašumu tirgus vietām. Daba, jūra, pilsētas infrastruktūra, intensīvi un daudzveidīgi kultūras dzīves pasākumi, ērta sabiedriskā transporta pieejamība, kā arī Rīgas un lidostas tuvums- vieni no būtiskākajiem faktoriem, kas nosaka nekustamā īpašuma tirgus attīstību Jūrmalas pilsētā, tāpēc arī nekustamo īpašumu cenas Jūrmalā ir krietni augstākas, salīdzinot ar citām Latvijas pilsētām. Daudzo Jūrmalas premium klases dzīvokļu cenas ir ievērojami kritušās, kopš izmaiņu veikšanas termiņuzturēšanās atļauju noteikumos 2014.gadā. Lielākajai pircēju daļai šādi dzīvokļi vēl joprojām ir neattaisnoti dārgi, gan to iegādes, gan uzturēšanas izmaksu ziņā, turpretim cenas salīdzinoši daudz lētākiem PSRS laika dzīvokļiem Jūrmalas sērijveida apbūves rajonos aug. Ievērojama dzīvokļu cenu celšanās ir Kauguros, kur triju četru gadu laikā dzīvokļu cenas ir gandrīz dubultojušās. Kauguros ir Jūrmalā labākā tirdzniecības infrastruktūra, labi nodrošināts sabiedriskais transports un netālu atrodas jūra. Dzīvokļu tirgu ietekmē arī apstākļi, ka pēdējā laikā Kauguri pamazām zaudē savu negatīvo slavu.

Vidējās cenas vienistabas dzīvokļiem labā tehniskā stāvoklī ir no 1000 EUR/m<sup>2</sup>, dzīvokļiem sliktā stāvoklī, bez ērtībām- sākot no 350 EUR/m<sup>2</sup>. Dzīvokļu piedāvājums, kā arī darījumu skaits pēdējā gada laikā ir samērā liels – Jūrmalā kopš 2019.gada 1.janvāra līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdīm notikuši 1138 darījumi ar dzīvokļu nekustamo īpašumu. 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.

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk mazs laiks, lai ticami spriestu par izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020. gada 12. martam dzīvokļu pieprasījums Jūrmalas pilsētā bija augsts. 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.

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

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

- dzīvoklis atrodas Jūrmalas pilsētas dzīvojamā rajonā Kauguri ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas piecstava ķieģeļu mūra/dzelzsbetona bloku daudzdzīvokļu mājā;
- pie dzīvojamās ēkas ir pietiekami ērta piebraukšana;
- īpašumā neietilpst domājamās daļas no zemes vienības;
- dzīvoklis nodrošināts ar pilsētas centralizēto ūdens apgādi, kanalizāciju, apkuri, gāzes apgādi, ir elektropieslēgums;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas;
- vērtējumā tiek pieņemts, ka dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- dzīvokļa plānojums sastāv no vienas istabas, gaiteņa, virtuves un vannas istabas ar tualeti;
- dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā;
- nav noslēgts dzīvokļa īres līgums;



- dzīvokļu tirgus Kauguru rajonā ir aktīvs.

### **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**

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. 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 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 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 pie dzīvokļa fiziskā stāvokļa vērtēšanas brīdī tas ir ierobežoti eksponējams dzīvojamo telpu īres tirgū.

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