

Atskaite
par nekustamā īpašuma-
dzīvokļa Dzirnavu ielā 22-5, Iecavā, Bauskas
novadā, novērtēšanu



Pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor"

Novērtēšanas datums:

2021.gada 16.novembris

2021.gada 16.novembrī
Reģ. Nr. D –21/103

SIA "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 Dzirnavu ielā 22-5, Iecavā, Bauskas novadā tirgus vērtību

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR/2021/78 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Guntis Ziedonis ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa *Dzirnavu ielā 22-5, Iecavā, Bauskas novadā* (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra Nr.4064 900 1945 (telpu grupas kadastra apzīmējums 4064 010 1510 001 005)*, kura sastāvā ietilpst vienas istabas dzīvoklis 16,7 m² platībā, kā arī 1670/18920 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 4064 010 1510 001) un zemes vienības (k.apz. 4064 010 1510), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopuma, kurš atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.

**Īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nav nostiprinātas zemesgrāmatā.*

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 2021.gada 16.novembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 1 100
(viens tūkstotis viens simts euro).**

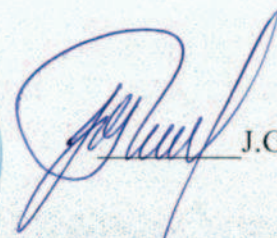
Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

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

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

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

Ar cieņu,
SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs:



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.....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
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 – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
2. pielikums – informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
3. pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
4. pielikums – profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
5. pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Novērtējuma pasūtītājs	SIA "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	2021.gada 16.novembris.
Apsekošanas datums	2021.gada 16.novembrī OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse.
Nosaukums	-
Adrese	Dzirnavu iela 22-5, Iecava, Bauskas novads.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts. Īpašums tiek patvarīgi apdzīvots.
Īpašumtiesības	Saskaņā ar informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā. Īpašuma tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.
Kadastrālā vērtība	1 663 EUR

Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Iecavas pilsētā pilsētas Ziemeļu daļā, dzīvojamās un tehniskās apbūves teritorijā. Dzīvojamā māja izvietota Dzirnavu un Lauku ielas krustojumā. Tuvumā atrodas komercdarbības objektu, sociālas nozīmes objektu un dzīvojamā apbūve. Sociālā infrastruktūra ir labi attīstīta. Ērti un ātri sasniedzami galvenie sociālās infrastruktūras objekti – bērnudārzs, skola u.c. Regulāri kursē Iecavas pilsētas sabiedriskais transports. Piebraukšanas iespējas vērtējamās kā labas- dzīvojamā māja atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietne iespējama dzīvojamās mājas pagalmā. Līdz Iecavas autoostai ~ 0,8 km.

Dzīvojamās mājas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1970.
Sērija	Divu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
Stāvu skaits	2.
Ārsienu materiāls	Silikātķieģeļu mūris ar apmetumu.
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Saskaņā ar iesniegto informatīvo izdruku no Kadastra informācijas sistēmas datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 13.02.2006.) – 60 %. Apsekojot īpašumus, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas fiziskais nolietojums pārsvarā atbilst Kadastra informācijas sistēmas datus noteiktajam nolietojumam. Dzīvojamās mājas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts. Vērojamas deformācijas ēkas sienās.

Dzīvokļa raksturojums:

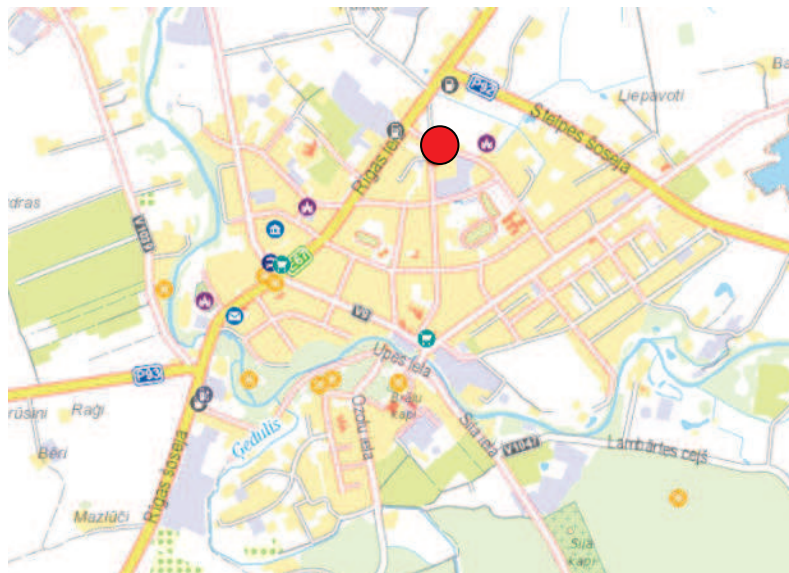
Atrašanās stāvs	2.(atrodas ēkas stūrī)
Dzīvokļa platība	16,7 m ² , t.sk. dzīvojamā platība –10,1 m ² .
Dzīvojamo istabu skaits	1

Patvaļīga būvniecība		Patvaļīga būvniecība nav konstatēta. Plānojums atbilst telpu plānam kadastrālās uzmērīšanas lietā. Dzīvokļa plānojums sastāv no vienas dzīvojamās istabas un virtuves.				
Dzīvokļa fiziskais stāvoklis		Dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā slikts.				
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Istaba	linolejs	tapetes	krāsojums	PVC	koka
2	Virtuve	linolejs	krāsojums	krāsojums	PVC	koka
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)		Vienas, koka.				
Komunikācijas		Elektroapgāde- 220 V. Apkures sistēma- krāsns. Ūdens apgāde- aka. Dzīvojamā mājā pieejams pilsētas centralizētais ūdens apgādes pieslēgums. Kanalizācija- pilsētas centralizētā. Tualetes telpa pieejama koplietošanas telpā. Gāzes apgāde- balons.				
Inženierkomunikācijas (jaunas, vidējas, vecas)		Dzīvokļa iekšējās inženierkomunikācijas nav mainītas- sliktā tehniskā stāvoklī.				
Ugunsdrošība		Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.				
Apsardze		Nav.				
Pašreizējā izmantošana		Dzīvoklis tiek patvaļīgi apdzīvots.				
Labākais izmantošanas veids		Dzīvoklis vienai ģimenei.				
Piezīmes		Īpašumā ietilpstošo domājamo daļu no zemes vienības platība atbilst 139 m ² . Dzīvokļa sastāvā neietilpst sanitārtehniskā telpa.				

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



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



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja

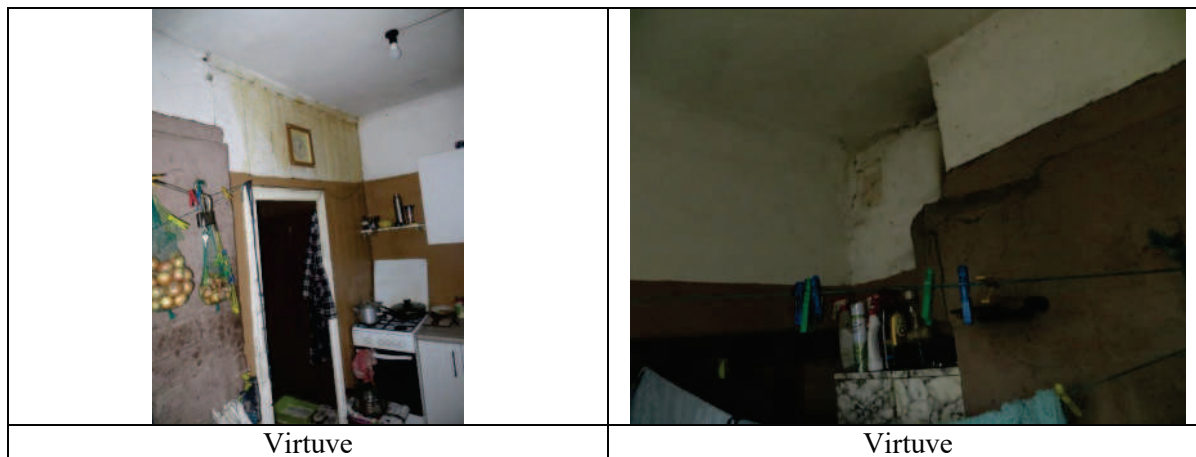


Dzīvojamā māja, piemājas teritorija



Dzīvojamā māja, piemājas teritorija

	
Dzīvojamā māja	Dzīvojamā māja
	
Aka	Kāpņu telpa
	
Ieejas durvis dzīvoklī	Istaba
	
Virtuve	Virtuve



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.

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. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kreditēšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju. Arī turpmāk daļu pieprasījuma apmierinās banku pārņemto īpašumu pakāpeniska realizācija. Nekustamā īpašuma tirgu būtiski ietekmēs arī epidemioloģiskā situācija Latvijā un pasaulē. Visu tirgus segmentu, izņemot lauku teritorijās, cenas palielinās, taču darījumu skaitu ietekmē ierobežojumu stingrība.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas reģionu lielākajās pilsētās dzīvokļu tirgus raksturojams ar samērā augstu pieprasījumu un zemu piedāvājumu. Galvenie pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Vērojams, ka dzīvokļu cenas atgriezušās pirktspējai atbilstošā līmenī. 1954.-1999. gadā būvēto dzīvokļu vidējās cenas būtiski pieaugušas Pierīgā un Vidzemē, arī pārējā Latvijā ir vērojams cenu pieaugums.

Dzīvokļu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā rajonā, ēkas tipa, novietojuma ēkā, dzīvokļa platības, ēkas un teritorijas labiekārtojuma līmeņa, kā arī no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, labierīcību līmeņa. Raksturīgi, ka pieprasījums ir lielāks pēc mazas platības dzīvokļiem – tas lielā mērā saistīts ar to, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek bez kredītiestāžu aizdevumu starpniecības. Iegādājoties dzīvokli, pircēji galvenokārt pievērš uzmanību apsaimniekošanas un ēkas uzturēšanas izmaksām un kvalitātei, dzīvokļa un ēkas tehniskajam stāvoklim kopumā, automašīnas novietošanas iespējām (pagalmā vai pazemes garāžā), teritorijas labiekārtojuma līmenim (priekšroka, ja māja atrodas slēgtā teritorijā), zemes īpašuma statusam (vai zeme zem ēkām ir īpašumā vai tiek nomāta) un nekustamā īpašuma nodokļa apmēram.

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Zemgales reģionā. Iecavā kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim notikuši 128 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Iecavā un apkārtnē esošajās pilsētā dzīvokļu, kas neatrodas sērijveida dzīvojamās mājās, 1 m² vidējā cena svārstās no 50-150 EUR/m². 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.

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 Iecavas pilsētā bija zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkspējas mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, sastāvu, fizisko stāvokli un inženierkomunikāciju nodrošinājumu, pēc vērtētāja uzskatiem, dzīvokļa realizācijas iespējas brīvā nekustamā īpašuma tirgū vērtējamas kā vidējas/ierobežotas.

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

- dzīvoklis atrodas Iecavas pilsētā ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvoklis atrodas divu stāvu ķieģeļu mūra (ēka celta 1970.gadā) daudzdzīvokļu mājā;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana (atrodas asfalta seguma ceļa malā);
- dzīvoklis nodrošināts ar apkuri- krāsns; ūdens apgādi- aka (dzīvojamā mājā pieejams pilsētas centralizētais ūdens apgādes pieslēgums); pilsētas centralizēto kanalizācijas pieslēgumu (tualetes koplietošanas telpā); gāzes apgādi- balons, elektropieslēgums- 220 V;
- dzīvokļa sastāvā ietilpst viena dzīvojamā istaba un virtuve;
- dzīvokļa sastāvā neietilpst sanitārtehniskā telpa;
- pie dzīvokļa īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un zemes (139 m²);
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- dzīvoklis atrodas ēkas otrajā stāvā;
- nav noslēgts dzīvokļa īres līgums, dzīvoklis ir patvarīgi apdzīvots;
- dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- īpašuma tiesības uz OBJEKTU nav nostiprinātas zemesgrāmatā.

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 uzņēmējdarbības 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. 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 nekustāmā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

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

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

(3) Izmaksu pieeja

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