

Atskaite
par nekustamā īpašuma - zemes un apbūves
„Eidīši”, Varakļānu pagastā,
Varakļānu novadā
novērtējumu



Pasūtītājs:

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor”

Novērtēšanas datums:

2021. gada 13. jūlijs



-2-

2021. gada 13. jūlijā
Reģ. Nr. K – 21/63

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

*Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti
paredzēti tikai atskaitē uzraudzītajam mērķim un nododami
tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
„Eidīši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu (Iepirkuma identifikācijas Nr.POSSESSOR/2021/50) sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Eidīši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zemesgrāmatu nodaļas Varakļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000580744, nostiprināts Latvijas valstij, Valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 7094 007 0140, kas sastāv no:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7094 007 0140, 530 m² platībā;
- divām būvēm*.

* Vērtējamās būves (divas saimniecības ēkas) ir sabrukšas - palikuši pamati un ār sienas (pamati un sienas ir sliktā tehniskā stāvoklī- nojaucamas). Būves nav reģistrētas zemesgrāmatā.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: atsavināšanas vajadzībām noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību**.

Pēc veiktā novērtējuma 2021. gada 13.jūlijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 171 (viens simts septiņdesmit viens euro), t.sk.,
zemes vērtība ir EUR 170 (viens simts septiņdesmit euro),
apbūves vērtība ir EUR 1 (viens euro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

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

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

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

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

Ar cieņu,
SIA “Dzieti” valdes priekšsēdētājs:


Z.v. J.G. Vjakse

SIA „Dzieti”, Raiņa iela 35A, Rēzekne, Latvija, reģ.nr. 42403010964, tālr./fakss: 646 25738, e-pasts: dzieti@apollo.lv

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	7
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	9
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	10
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA	11
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju.....	13
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17

PIELIKUMI (kopijas)

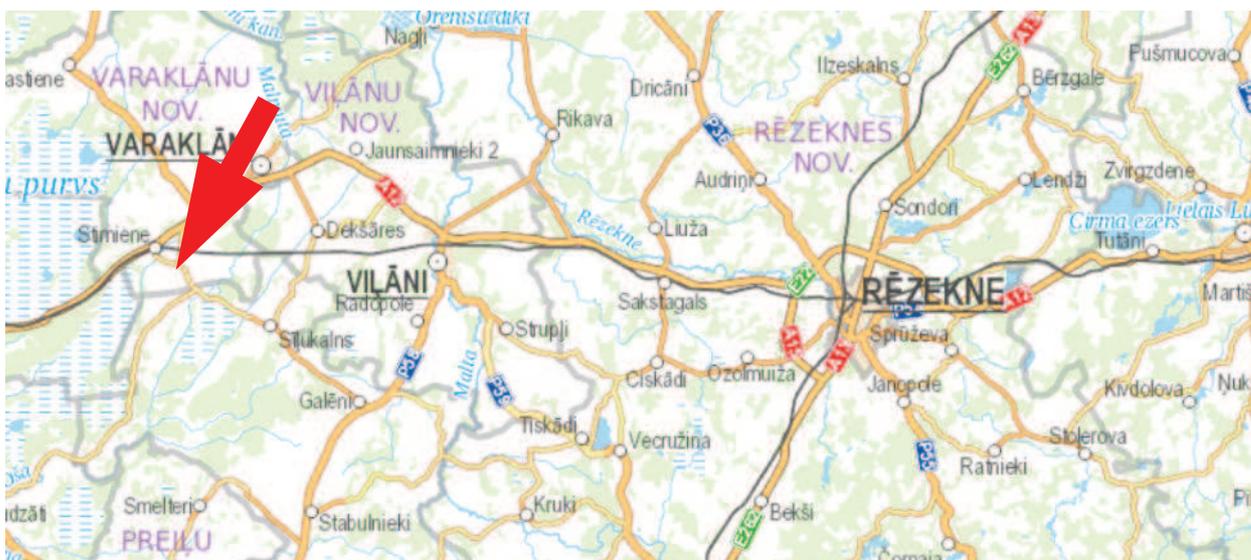
- 1.pielikums- nodaļuma noraksts;
- 2.pielikums- zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni;
- 3.pielikums- valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akts Nr.00517;
- 4.pielikums- noraksts lietā Nr.C307388810;
- 5.pielikums- informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 6.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 7094 007 0140) un divas būves (saimniecības ēkas sliktā stāvoklī).
Adrese	„Eidīši”, Varakļānu pagasts, Varakļānu novads.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodaļējums	Varakļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļējums Nr.100000580744.
Kadastra numurs	7094 007 0140
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	<i>Īpašuma tiesības uz zemi</i> Uz 2013.gada 30. jūlija Valsts akciju sabiedrības „Privatizācijas aģentūra” uzziņas Nr.1.15/6091, 2016.gada 24.marta valstij piekritīgā nekustamā īpašuma nodošanas un pieņemšanas akta Nr.000330 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, Valsts akciju sabiedrības “Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā. <i>Īpašuma tiesības uz būvēm</i> Uz 2012. gada 8. oktobra tiesas sprieduma (lietā Nr.C30738810) pamata valdījuma tiesības uz būvēm ir Valsts akciju sabiedrībai “Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003192154.
Apgrūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1) Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0,053 ha; 2) Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos - 0,053 ha. Apgrūtinājumi negatīvi ietekmē, bet būtiski nepasliktina objekta izmantošanas iespējas.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
Kadastrālā vērtība uz 15.06.2018.	20 EUR.
Pašreizējā izmantošana	Vērtējamās būves ir sabrukšanas stadijā – neatjaunojamas (nojaučamas) drupas, zeme - ar apbūvi funkcionāli saistītā teritorija.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2021. gada 13.jūlijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2021. gada 13.jūlijs.

Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Varakļānu novadā Varakļānu pagastā, apdzīvotā vietā „Stirnienes muiža” (skat. 1.attēlu). Apdzīvotā vieta „Stirnienes muiža” izvietojusies lauku apvidū. Attālums līdz Stirnienes ciematam ~ 2 km, attālums līdz Varakļānu pilsētai ~ 15 km. Piebraukšanas iespējas pie vērtējamā OBJEKTA ir labas, piebraukšana pa grantētu ceļu. Attālums līdz tuvākai sabiedriskā transporta (autobusu un dzelzceļa stacijai) pieturai ~ 2 km.



1.attēls. OBJEKTA atrašanās vieta (avots: <https://balticmaps.eu/>)

Zemes vienības raksturojums:

Zemes vienība ir regulāras daudzstūra formas (skat. 2.attēlu) ar līdzenu reljefu un zemu gruntsūdens līmeni, robežojas ar pagasta nozīmes grantēto autoceļu. Zemes vienības platība ir 530 m². Uz zemes vienības atrodas divas būves sliktā tehniskā stāvoklī (ir tikai pamati un ārsienas-nojaucamas drupas). Uz vienu no būvēm valdījuma tiesības ir SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” (valsts akciju sabiedrībai „Privatizācijas aģentūra”, reģistrācijas numurs 40003192154), uz otru - nav informācijas.

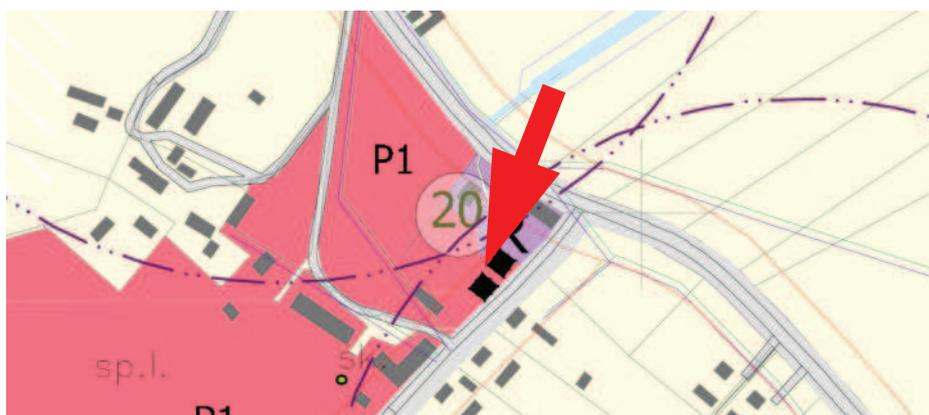
Zemes lietošanas veids saskaņā ar situācijas plānu ir: 100% - zeme zem ēkām un pagalmiem.

Zemes vienības lietošanas mērķis saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem - individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601. Lietošanas mērķis raksturo zemes pašreizējo izmantošanu vai pašvaldības teritorijas plānojumā (detālplānojumā) norādīto atļauto zemes izmantošanu.

No apbūves brīvā zemes vienības daļā aug koki, zāle nopļauta daļēji, teritorija sakopta daļēji. Zemes vienība nav nodrošināta ar inženierkomunikāciju pieslēgumiem. Zonējums - atbilstoši Varakļānu novada teritorijas plānojuma kartei 2014.-2025.gadam zemes vienībai paredzēta izmantošana: *publiskās apbūves teritorijas* (skat. 3. un 4. attēlus).



2.attēls. Zemes vienība (avots: <https://www.kadastrs.lv>)



APBŪVES TERITORIJAS

DzS	SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORIJAS /DzS/
DzM	MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzM/
DzD	DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJAS /DzD/
P	PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /P; P1; P3/
R	RŪPNIECISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /R; R1; R2/
TA	TEHNISKĀS APBŪVES TERITORIJAS /TA/
TR	TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORIJAS/TR/

3. un 4. attēls. Teritorijas zonējums (avots:
<http://www.varaklani.lv/11460>)

Vērtējamās apbūves raksturojums

Būves Nr.1 raksturojums

Konstruktīvie elementi: pamati - laukakmens/ betons; ārsienas- laukakmens; pārsegumi, jumts- nav.

Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads - precīzās informācijas nav, pagājušā gadsimta sākums. Stāvu skaits - vienkārtva. Būves kādreizējā izmantošana – saimniecības ēka.

Būves apbūves laukums 109 m², kopējā platība - ~ 98 m².

Būves fiziskais nolietojums - 95%. Būvei ir demontēti pārsegumi, jumts, starpsienas, logu un durvju aillas. Būves iekštelpas piegružotas ar būvmateriālu drupām. Inženierkomunikācijas - nav.

Tā kā pamati un ārsienas ir celtas no laukakmeņiem, to stāvoklis ir daļēji apmierinošs, būve netiek izmantota, nav iekonservēta un tajā turpinās fiziskā nolietojšanās - degradācijas pazīmes, proti - neatgriezeniski celtnes bojājumi.

Būves Nr.2 raksturojums

Konstruktīvie elementi: pamati - laukakmens/ betons; ārsienas- vieglbetons; pārsegumi, jumts- nav.

Būves ekspluatācijas uzsākšanas gads - precīzās informācijas nav, pagājušā gadsimta vidus. Stāvu skaits - vienkārtva. Būves kādreizējā izmantošana – saimniecības ēka.

Būves apbūves laukums 50 m², kopējā platība - ~ 45 m².

Būves fiziskais nolietojums - 95%. Būvei ir demontēti pārsegumi, jumts, logu un durvju aillas, starpsienas demontētās daļēji. Būves iekštelpas piegružotas ar būvmateriālu drupām. Inženierkomunikācijas - nav.

Tā kā pamati un ārsienas ir celtas no laukakmeņiem, to stāvoklis ir daļēji apmierinošs, būve netiek izmantota, nav iekonservēta un tajā turpinās fiziskā nolietojšanās - degradācijas pazīmes, proti - neatgriezeniski celtnes bojājumi.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Piebraucamais ceļš



2.attēls. No apbūves brīvā zemes vienības daļa



3.attēls. No apbūves brīvā zemes vienības daļa



4.attēls. Būve Nr.2



5.attēls. Būve Nr.1



6.attēls. Būve Nr.1



7.attēls. Būve Nr.1



8.attēls. Būve Nr.1

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.)

Pašreizējā ekonomiskajā situācijā izvērtējot vērtējamās būves izmantošanas iespējas, ņemot vērā īpašuma atrašanos lauku ciematā, nepieciešamos kapitālieguldījumus, iespējas būvi izmantot nākotnē (saimnieciskā rakstura telpas), izvērtējot pieprasījumu pēc līdzīgas funkcionalitātes telpām un cenu līmeni līdzīgos ciematos reģionā, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka būves funkcionēšanas atjaunošana potenciālajam investoram ir finansiāli un ekonomiski neizdevīga. Īpašuma iegāde var ieinteresēt tikai ierobežotu pircēju loku (piemēram, pašvaldību, kas piesaistot ES struktūrfondu līdzekļus varētu veikt būves renovāciju un izmantot uzņēmējdarbības attīstībai).

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir būvju konservācija (esošo laukakmeņu sienu saglabāšana) ar vēlāku renovāciju pie labvēlīgākiem ekonomiskajiem apstākļiem vai būvju nojaukšana uz zemes vienības izmantošana atbilstoši lietošanas mērķim.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Situācijas raksturojums līdz 2020. gada 12. martam (ārkārtas stāvokļa izsludināšanās Latvijas Republikā)

Nekustamā īpašuma tirgus aktivitāte Vidzemes un Latgales reģionos pēdējo gadu laikā ir saglabājusies vidēji aktīva, 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 - nelabvēlīgā demogrāfiskā situācija, zemā darba samaksa, kvalificēta darbaspēka trūkums. 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 ir būtiska atsevišķos segmentos un reģionos.

Nedzīvojamo (komerciālās nozīmes, darbnīcu/ noliktavu, mājsaimniecību palīgēku) ēku tirgus novada lauku ciemos ir vidēji/ vāji aktīvs, ko nosaka situācija NĪ tirgū un reģiona ekonomikā kopumā. Šobrīd darījumi ar nedzīvojamām ēkām Varakļānu novadā un blakus esošo novadu mazpilsētās NĪ tirgū notiek maz/ reti (izņemot Rēzekni), galvenokārt, tā iemesla dēļ, ka labu ēku telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām ēku telpām intereses nav no potenciālo pircēju puses. Galvenie faktori, kas ietekmē nedzīvojamo ēku telpu cenu ir atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, plānojuma atbilstība attiecīgajam komercdarbības veidam, platība, inženierkomunikāciju pieejamība.

Pēdējo divu gadu laikā Varakļānu novadā ir reģistrēti 43 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar īpašumiem- zemes vienībām.

Varakļānu novada, kā arī Latgales reģionā kopumā nekustamo īpašumu nomas tirgū līdzīgu zemes gabalu (apbūves funkcionēšanai zemes gabali lauku apvidū) piedāvājums ir zems, pieprasījums arī pazemināts. Zināms pieprasījums tiek novērots pēc sakoptām zemes vienībām, kas atrodas lietošanās veidam pienācīgā vietā un ļauj veidot pozitīvo naudas plūsmu (zemes vienības tādās pilsētās, ka Rēzekne, Daugavpils, Valmiera). Lielākoties līdzīgās zemes vienības atrodas valsts un pašvaldību īpašumā. Lai rastos pieprasījums īpašumam jābūt sakoptam, ar nepieciešamām inženierkomunikācijām un ērtu satiksmi. Šīm prasībām neatbilstoši īpašumi tirgū atrodas ļoti ilgi, un lielākoties netiek pārdoti.

Latgales reģionā zemes gabalu, kas izvietoti pilsētās vai to tiešā tuvumā, nomas maksa svārstās no 5% līdz 10% no kadastrālās vai tirgus vērtības. Ja nav piespiedu attiecības (dalīto zemes un apbūves īpašuma tiesību gadījumā), tad parasti puses vienojas par nomas maksu pārrunu procesā.

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

Ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, fizisko stāvokli un izmantošanas veidu, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas nekustamo īpašumu tirgū vērtējamas kā vājas.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- OBJEKTS atrodas lauku ciematā - pieguļ autoceļam ar grants segumu, ~ 15 km attālumā no novada centra Varakļāniem;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- būvju pamati un ārsienas ir celtas no laukakmeņiem un vieglbetona, daļēji saglabājušās;
- blakus atrodas Stirnienes muižas komplekss.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- būvēm ir liels fiziskais nolietojums (95%), no konstrukcijām saglabājušies tikai pamati un ārsienu elementi;
- nav nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- būvju funkcionalitātes atjaunošanai nepieciešami apjomīgi kapitālieguldījumi;
- nomas telpu tirgus lauku ciematos ir vāji aktīvs, nomas maksas ir zemas un nekorelē ar īpašumu tirgus vērtību;
- ekonomiski pamatotas īpašuma izmantošanas iespējas ir ierobežotas.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- īpašums nav apgrūtināts ar nomas un/ vai patapinājuma līgumiem;
- īpašums nav ieķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- 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 koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu 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 brīdi jeb reversijas brīdi 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, piesātinātās

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

Ņemot vērā vērtējamā īpašuma tipu, vadoties no pašreizējās tirgus situācijas un vērtētājam pieejamās informācijas, var izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai dotajā gadījumā izmantojama *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Sakarā ar to, ka būvju atjaunošana ar mērķi gūt peļņu no īpašuma iznomāšanas nav ekonomiski pamatota un iespējamie ieņēmumi nedos objektīvu priekšstatu par situāciju nekustamā īpašuma tirgū, ienākumu pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju

Ņemot vērā apstākli, ka vērtējamā īpašuma (OBJEKTA) sastāvā esošā apbūve ir ļoti sliktā stāvoklī, nav ekspluatējama un tās atjaunošana ir ekonomiski nelietderīga, tad tā tiek uzskatīta par īpašuma vērtību pazeminošu faktoru- apgrūtinājumu.

Tiek veikts zemes vienības tirgus vērtības aprēķins, ievērtējot iepriekšminēto apgrūtinājumu.

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, salīdzināšanas gaitā izvērtējot šādus salīdzināmo objektu vērtību ietekmējošos faktorus:

- ✓ darījuma apstākļi. Šis faktors atspoguļo līdzvērtīgu īpašumu cenu dinamiku atkarībā no darījuma slēgšanas laika. Šeit tiek ņemts vērā, vai reāli ir noticis darījums ar salīdzināmo objektu, vai tas ir tikai piedāvājums, kura reālā pārdošanas cena var mainīties;
- ✓ atrašanās vieta. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no īpašuma novietojuma reģionā, izvērtējot apkārtnes infrastruktūras kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajiem autoceļiem, apdzīvotām vietām u.c.;
- ✓ inženierkomunikāciju nodrošinājums. Izvēlēto salīdzināmo objektu cena tiek koriģēta atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām;
- ✓ zemes gabala platība. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta ievērojot zemes gabala platību. Salīdzinot tiek analizēts kopējais platības lielums - palielinoties zemes platībai, ņemot vērā sagaidāmos finansu ieguldījumus, samazinās iespējamo pircēju loks;
- ✓ zemes gabala forma, reljefs. Minētie faktori ietekmē zemes gabala potenciālās izmantošanas iespējas;
- ✓ zonējums un lietošanas veids. Tiek izvērtēta pašreizējā zemes gabala lietošanas veida atbilstība labākajai un efektīvākajai izmantošanai;
- ✓ zemes gabala apgrūtinājumi. Izvēlēto salīdzināmo objektu vienas vienības cena tiek koriģēta, ievērojot apgrūtinājumus, kas samazina īpašuma pievilcību no potenciālo pircēju viedokļa.

Salīdzināšanai tika izvēlēti līdzīgu zemes gabalu pārdevumi, relatīvi nesenā laika periodā.

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes un apbūves „Eidiši”, Varakļānu pagastā, Varakļānu novadā novērtējumu 2021. gada 13. jūlijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 171 (viens simts septiņdesmit viens euro), tsk.,
zemes vērtība ir EUR 170 (viens simts septiņdesmit euro),
apbūves vērtība ir EUR 1 (viens euro).

Kopējā vērtība atbilst visa objekta kā vienota veseluma tirgus vērtībai, bet tās nav uzskatāmas par atsevišķi nodalītu objektu tirgus vērtībām.

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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
(Profesionāls kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)



J.G. Vjaksē