

Atskaite
par nekustamā īpašuma-
apbūves Saldus ielā 21, Ventā, Rumbas
pagastā, Kuldīgas novadā, novērtējumu



Pasūtītājs:

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor”

Novērtēšanas datums:

2021.gada 17.novembris



2021.gada 17.novembrī
Reģ. Nr. S – 21/45

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 – apbūves Saldus ielā 21, Ventā, Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā
tirgus vērtību**

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR/2021/78 par valsts dzīvokļu īpašumu/nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanu, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma- apbūves *Saldus ielā 21, Ventā, Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Rumbas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000567548 nostiprināts Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 6284 505 0008*, kas sastāv no

- būves (kad.apz. 6284 005 0209 001)- dzīvojamā māja;
- jaunbūves (kad.apz. 6284 005 0209 002)- kūts, garāža.**

*Ēkas saistītas ar zemes gabalu (kad. nr. 6284 005 0209). Zemes īpašuma tiesības pieder valstij.

**Jaunbūve (kad.apz. 6284 005 0209 002) nav nodota ekspluatācijā.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, izmantojot *tirgus (salīdzināmo darījumu)*, kas vērtētāju darba praksē ir vispārārtzīta vērtēšanas pieeja.

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

**Pēc veiktā novērtējuma 2021.gada 17.novembrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 6 800
(seši tūkstoši astoņi 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 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:



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.....	8
VĒRTĒŠANAS METODIKA.....	8
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	10
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	11
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	14
SECINĀJUMI.....	18
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	19
PIELIKUMI.....	20

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatas nodalījuma 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- apbūves Saldus ielā 21, Ventā, Rumbas pagastā, Kuldīgas 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	Saldus iela 21, Venta, Rumbas pagasts, Kuldīgas novads.
Kadastra numurs	6284 505 0008
Īpašumtiesības uz īpašumu	Saskaņā ar 2020.gada 16.decembra Kurzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas spriedumu lietā Nr.C69197618, saskaņā ar 2021.gada 24.augusta aktu par valstij piekrītošā būvju īpašuma Saldus ielā 21, Ventā, Rumbas pagastā, Kuldīgas novadā nodošanu un pārņemšanu SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	Nav informācijas.
Ķīlas tiesības	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana, atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2021.gada 17.novembris.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Domājamās daļas	1
Īpašuma kadastrālā vērtība (uz 01.01.2021.)	6182 EUR.
<i>Ar apbūvi saistītā zemes vienība ar kad.nr. 6284 005 0209 (nav īpašuma sastāvā)</i>	
Zemes vienības platība	0,4028 ha.
Zemes vienības konfigurācija	Regulāras formas taisnstūris.
Zemes vienības reljefs	Līdzens/ar nogāzi.
Zemes vienības plānotais (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam, zemes vienības atļautais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūves teritorija.
<i>Dzīvojamā ēka (kad. apz. 6284 005 0209 001)</i>	
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- monolītais betons; ārsienas un karkasi- kokmateriāli; pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Plakanais, segums- azbestcements loksnes.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1972.

Galvenais lietošanas veids	Viena dzīvokļa mājas.
Ēkas kopējā platība	137,5 m ² , no tiem dzīvojamā platība- 58,7 m ² .
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva ar pagrabstāvu.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	4
Plānojums	Dzīvojamās mājas 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 12.01.1993.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~ 39 %. Apsekojot īpašumu dabā, vērtētājs konstatēja, ka ēkas fiziskais nolietojums ir lielāks nekā kadastrālās uzmērīšanas lietā uzrādītajam. Iekšējā apdare dzīvojamā mājā ir stipri nolietota.
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>	
Grīda- kokmateriāli, sienas- tapetes/krāsojums/bez apdares/flīzes, griesti- kokmateriāli, logi- koka, durvis- koka.	
Komunikācijas	Elektrība- 220 V. Ūdensapgāde- aka. Kanalizācija- vietējā centralizētā ar izsūcamu bedri. Apkure- plīts/vietējā centrālā (sliktā tehniskā stāvoklī, demontēts apkures katls).
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem nosacīti.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Nē.
Palīgēkas	<i>Kūts/garāža</i> (kad.apz. 6284 005 0209 002). Pamati- monolītais betons; ārsienas un karkasi- kokmateriāli/ķieģeļu mūris; pārsegumi- kokmateriāli. Divslīpņu jumts, segums- azbestcements loksnes. Ēkas kopējā platība- 46,7 m ² . Viens stāvs. Sastāv no trīs telpām. Eksploatācijas uzsākšanas gads- 1972. Ēka nav nodota eksploatācijā Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 12.01.1993.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~ 35 %. Ēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā sliktis, redzama deformācija ēkas sienās. Nav pieejamas inženierkomunikācijas.
Teritorijas labiekārtojums	Īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts, teritorija ir aizaugusi ar krūmiem un zāli.
Pašreizējā izmantošana	Īpašums netiek ekonomiski pamatoti izmantots.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēku pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtne	Vērtējamais OBJEKTS atrodas Rumbas novada apdzīvotā vietā Venta, ~ 0,8 km attālumā no Kuldīgas pilsētas administratīvās robežas. Tuvākā mācību iestāde, PII, pakalpojumus sniedoši uzņēmumi pieejami Kuldīgas pilsētā. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas- pa grants seguma ceļu, kas atrodas uz citam īpašniekam piederošas zemes vienības, kā arī nedaudz arī uz saistītās zemes vienības. Saistītā zemes vienība atrodas asfalta seguma ceļa malā. Sociālā infrastruktūra ir vidēji attīstīta. Tuvākajā apkārtņē atrodas dzīvojamā apbūve, ~ 0,18 km attālumā atrodas Ventas upe. Līdz Kuldīgas centra rajonam ~ 2 km.
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 ar palīgēku 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. 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.

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/palīgēkām 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/palīgēkām nosaka to izvietojums pilsētā/reģionā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī. Dzīvojamo māju/palīgēku piedāvājums pārsniedz pieprasījumu. Būtiska nozīme tiek pievērsta komunālo maksājumu līmenim, dzīvojamās mājas fiziskajam stāvoklim un ģeogrāfiskajam izvietojumam.

Parasti pieprasījums pēc līdzīgiem īpašumiem veidojas no zemes īpašnieka(-u) vai blakus esošās apbūves īpašnieka(-u) puses. Nomas telpu tirgū līdzīgi īpašumi praktiski netiek piedāvāti. Zemes nomas maksa parasti sastāda 5-10% no zemes kadastrālās vērtības.

Tirgū ik pa laikam tiek piedāvāti labi un pieprasījumam 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. Kurzemes novada NĪ tirgū līdzīgi īpašumi 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 Kurzemes reģionā parādās salīdzinoši reti.

Pieprasījums pēc sliktā fiziskā stāvoklī esošām dzīvojamām mājām Kuldīgas novadā vērtēšanas brīdī kopumā ir zems. Kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Kuldīgas novadā ir reģistrēti ~ 339 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām un zemi. Kopš 2019.gada sākuma līdz OBJEKTA vērtēšanas brīdim Kuldīgas novadā ir reģistrēti 14 pirkšanas/pārdošanas darījumi ar dzīvojamām mājām bez zemes īpašumtiesībām. Vērtējamajam OBJEKTAM līdzīgu īpašumu cenas Kuldīgas un blakus esošo novadu nekustamā īpašuma tirgū ir vidēji no 4000 EUR līdz 15000 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 telpu piedāvājums/pieprasījums Kuldīgas novadā bija vidējs. 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 vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vāji/ierobežoti eksponējamu Kuldīgas novada nekustamā īpašuma tirgū.

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

- ģeogrāfiskais izvietojums- OBJEKTS atrodas Kuldīgas novada apdzīvotā vietā Venta ar vidēji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ietilpst vienstāva ar pagrabu kokmateriālu dzīvojamā māja un palīgēka-kūts/garāža (nav nodota ekspluatācijā);
- 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;
- palīgēkas fiziskais stāvoklis vērtējams kā slikts un iekšējais apdares stāvoklis vērtējams kā slikts;
- ir pieejama aka, vietējā centralizētā kanalizācijas sistēma, plīts/vietējā centrālā apkure (sliktā tehniskā stāvoklī, demontēts apkures katls);
- īpašs teritorijas labiekārtojums nav veikts;
- nav noslēgts īres līgums;
- darījumu skaits ar dzīvojamo apbūvi bez zemes īpašumtiesībām Kuldīgas novadā ir neliels (tāpēc tiek izmantoti arī salīdzināmie darījumi citos novados).

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 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 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 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 Kuldīgas 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/>

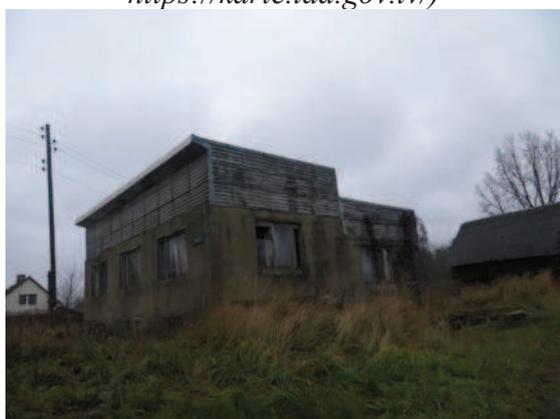
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Saistītā zemes vienība (avots:
<https://karte.lad.gov.lv/>)



2.attēls. Piebraucamais ceļš pie apbūves



3.,4.attēls. Dzīvojamā māja



5.,6.attēls. Dzīvojamā māja



7.attēls. Aka



8.attēls. Dzīvojamā māja



9.,10.attēls. Palīgēka



11.,12.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



13.,14.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



15.,16.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



15.,16.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



17.,18.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



19.,20.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā



21.,22.attēls. Iekštelpas dzīvojamā mājā