

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma - dzīvokļa**  
**„Nevejas skola”-5, Nevejā, Dundagas**  
**pagastā, Talsu novadā,**  
**novērtēšanu**



Pasūtītājs:

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs  
Possessor”**

Novērtēšanas datums:

**2021.gada 14.jūlijs**



-2-

2021.gada 14.jūlijā  
Reģ. Nr. D –21/61

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”**

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

## SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Nevejas skola”-5, Nevejā, Dundagas pagastā, Talsu novadā, tirgus vērtību**

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSESSOR/2021/50 par nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanas pakalpojumiem, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse ir veicis nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Nevejas skola”-5, Nevejā, Dundagas pagastā, Talsu novadā, (turpmāk tekstā „OBJEKTS”); novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Kurzemes rajona tiesas Dundagas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.1066 - 5 nostiprināts Latvijas valstij, AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 8850 900 0414, kura sastāvā ietilpst divstāvu dzīvoklis 56,7 m<sup>2</sup> platībā, kā arī 567/9120 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 8850 008 0068 001), palīgēkas (k.apz. 8850 008 0068 002) un zemes (k.apz. 8850 008 0068), kā arī inženierkomunikāciju un labiekārtojuma kopuma, kurš atrodas OBJEKTĀ un ir ar to nesaraujami saistīts.

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 14.jūlijā  
**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 650  
(seši simti piecdesmit 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 atskaitē 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:

  
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 PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	7
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE.....	9
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	10
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	10
VĒRTĒŠANAS METODIKA .....	10
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE .....	13
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	13
OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	13
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

### **PIELIKUMI (kopijas):**

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums- telpu grupas eksplikācija, telpu grupas plāns;
- 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>	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
<b>Novērtējuma mērķis</b>	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
<b>Vērtības definīcija</b>	<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>	2021.gada 14.jūlijs.
<b>Apsekošanas datums</b>	2021.gada 14.jūlijā OBJEKTA apsekošanu veica sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjakse.
<b>Adrese</b>	"Nevejas skola"-5, Neveja, Dundagas pagasts, Talsu novads.
<b>Apgrūtinājumi</b>	Nav informācijas.
<b>Īres līgumi</b>	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, īpašums nav izīrēts.
<b>Īpašumtiesības</b>	Uz 2020.gada 25.septembra akta par mantojuma lietas izbeigšanu un 2021.gada 22.februāra akta par valstij piekrītošā dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā pamata īpašuma tiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.
<b>Kadastrālā vērtība uz 01.01.2021.</b>	866 EUR.

### Atrašanās vietas raksturojums:

Vērtējamais OBJEKTS atrodas Talsu novada Dundagas pagasta ciemā Neveja, kas ir sena apdzīvotā vieta (Newed, Niwegan), izvietota pie autoceļa P125 (Talsi-Dundaga-Mazirbe), kas savieno Talsu pilsētu caur Dundagu ar Mazirbi Baltijas jūras krastā. Attālums no OBJEKTA līdz Dundagas ciemam ~ 8 km. Apkārtnē retināta apbūve, mežu teritorijas, lauksaimniecības zemes nogabali. Sociālā infrastruktūra ir vāji attīstīta. Piebraukšanas iespējas pie OBJEKTA vērtējamās kā labas, īpašums atrodas asfalta seguma ceļa malā. Autotransporta novietošana brīva.

### Zemes vienības raksturojums:

Zemes vienības platība	3,4 ha
Zemes vienības reljefs	Līdzens/ viegli viļņots.
Zemes vienības platības lietošanas veidi	1,0 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 1,6 ha- meži, 0,5 ha- zeme zem ēkām, 0,2 ha- zeme zem ceļiem, 0,1 ha- pārējās zemes.
Zemes vienības platības lietošanas mērķi	0,5 ha- vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve, kods 0701; 2,9 ha- zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība, kods 0101.
Teritorijas uzlabojumi	Teritorijas uzlabojumi nav veikti, no apbūves brīvā zemes vienības daļa gandrīz pilnībā ir aizaugusi ar kokiem/ krūmiem.

### Dzīvojamās mājas raksturojums:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1900.
Sērija	Pirmskara laika māja.
Stāvu skaits	2

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA – DZĪVOKĻA „NEVEJAS SKOLA”-5, NEVEJĀ, DUNDAGAS PAGASTS, TALSU NOVADS NOVĒRTĒJUMS,  
14.07.2021.

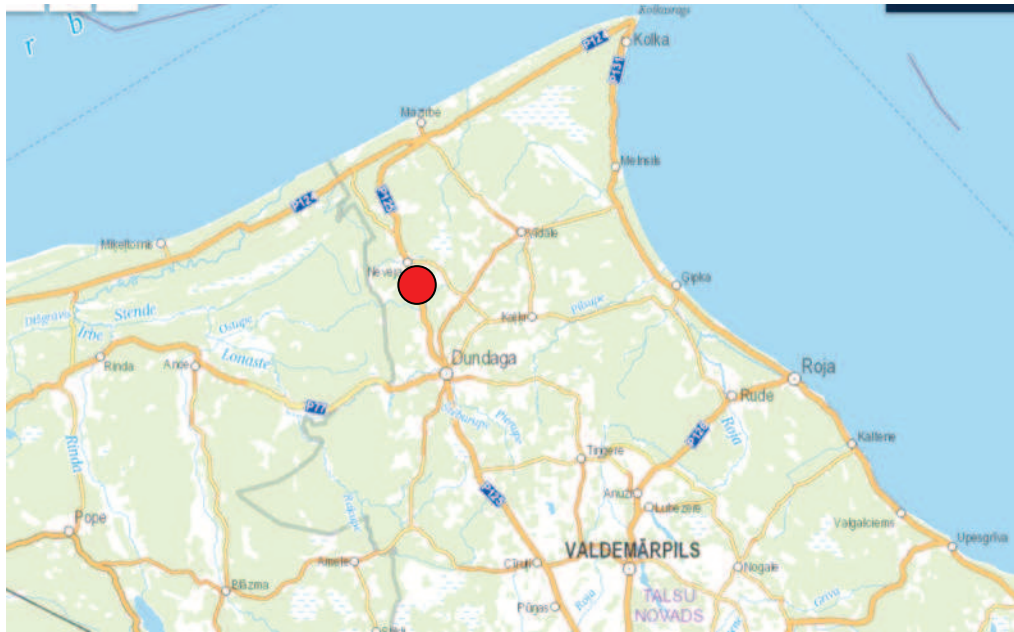
Ārsienas materiāls	1.stāvs- laukakmens, 2.stāvs- vieglbetoni.
Fiziskais nolietojums/stāvoklis	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 14.02.2001) ēkas fiziskais nolietojums ir 55%. Apsekojot īpašumu dabā, vērtētāja viedoklis ir, ka ēkas fiziskais nolietojums varētu būt lielāks- 60-65% robežās. Dzīvojamās mājas 2.stāvs ir cietis ugunsgrēkā, atjaunošanas darbi nav veikti.

**Dzīvokļa raksturojums:**

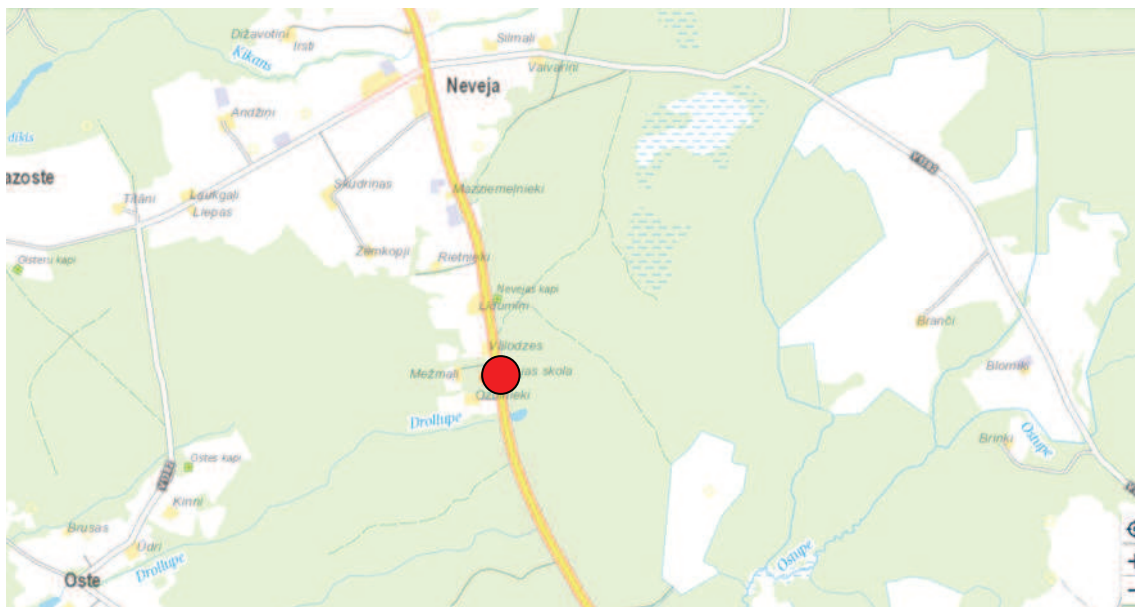
Atrašanās stāvs	1.					
Dzīvokļa platība	56,7 m <sup>2</sup> , t.sk. dzīvojamā platība 32,8 m <sup>2</sup> .					
Dzīvojamo istabu skaits	2					
Plānojums	Iekštelpu plānojums atbilst telpu grupas plānam un sastāv no divām dzīvojamām istabām, virtuves un pieliekamā.					
Iekšējā apdare	Dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs/ slikts, nepieciešams remonts.					
Nr. pēc telpu grupas plāna	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	Dzīvojamā istaba	dēļi/ prespspīrs/ linolejs	krāsojums (nolobījies)	apmetums/ krāsojums	koka (rāmji un stiklojums bojāti)	koka (nolietojušās)
2	Dzīvojamā istaba					
3	Virtuve					
4	Pieliekamais					
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas, koka, slēdzene bojāta, durvis aizsistas ar dēļiem.					
Inženierkomunikācijas	Ir elektroapgādes tīklu pievads, iekšējie elektrotīkli ir nolietojušies. Apkure- plīts virtuvē (bojāta) un apaļā krāsns (nav precīzas informācijas par esamību darba kārtībā).					
Apsardze	Nav. Dzīvokļa logi ir veci, nolietojušies, stiklojums bojāts, pastāv risks nepiederošu personu iekļūšanai dzīvoklī.					
Pašreizējā izmantošana	Vērtēšanas brīdī dzīvoklis apdzīvots netiek.					
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās telpas pēc remontdarbu veikšanas.					
Piezīmes	Dzīvokļa īpašuma sastāvā ietilpst 567/9120 kopīpašuma domājamās daļas no dzīvojamās mājas (k.apz. 8850 008 0068 001), palīgēkas (k.apz. 8850 008 0068 002) un zemes vienības (k.apz. 8850 008 0068). Palīgēka (kūts) ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.					



## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA



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



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

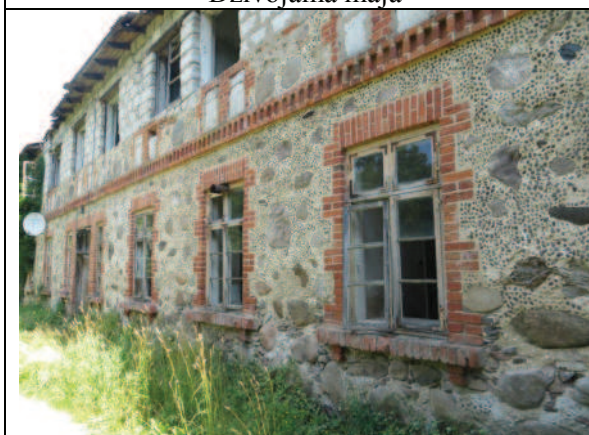
## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



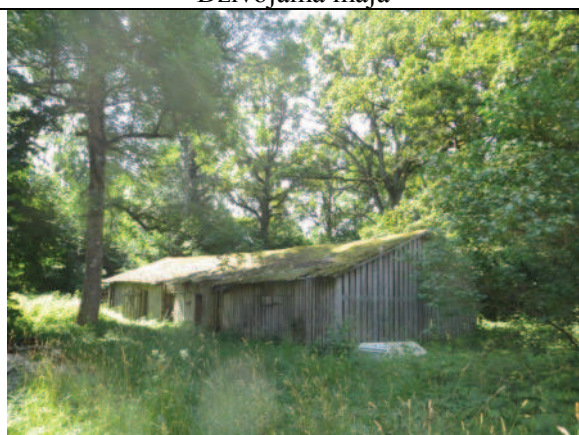
Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Vērtējamā dzīvokļa logi



Nenoskaidrotas piederības šķūnis zemes vienībā



Palīgēka (kūts)



Palīgēka (kūts)



Aka pagalmā



Koplietošanas tualete





Koplietošanas koridors



Dzīvokļa ārdurvis



Istaba (telpa Nr.1)



Istaba (telpa Nr.2)



Virtuve (telpa Nr.3)



Pieliekamas (telpa Nr.4)



## 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 dzīvoklis vienai ģimenei pēc remontdarbu veikšanas.

## NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka Latvijas mazpilsētās 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 pirkspējai atbilstošā līmenī. Iepriekš sakāpinātās dzīvokļu cenas strauji samazinājušās. 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 īpašumu tirgū Kurzemes reģionā. Pieprasītākie ir divstābu 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.

Dzīvokļu piedāvājums, kā arī darījumu skaits bijušajā Dundagas novadā pēdējo divu gadu laikā ir samērā neliels – reģistrēti aptuveni 50 darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Dārgāki dzīvokļi ir ciematu centros (Dundagā un Kolkā), labā tehniskā stāvoklī. Lētākie dzīvokļi ir lauku apvidū, kā arī sliktā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi. Dundagas novada lauku teritorijās dzīvokļu cenas svārstās vidēji no 15 EUR/m<sup>2</sup> līdz 50 EUR/m<sup>2</sup>. Nav vērojama būtiska cenu atšķirības atkarībā no mājas sērijas. Piemēram, gan ļoti lēts, gan dārgs var būt dzīvoklis 1969.gadā celtā „Hruščova” laika mājā.

Tā kā Kurzemes reģionā aktīva jaunu daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku būvniecība nav vērojama, nekustamā īpašumu tirgū pašlaik un tuvākajā nākotnē dominēs dzīvokļi “padomju laika” sērijveida ēkās. Mazāks pieprasījums ir pēc mazģimeņu tipa dzīvokļiem, kā arī ēkās, kas atrodas uz citam īpašniekam piederoša zemes gabala, tāpat, pavisam neliels ir pieprasījums pēc dzīvokļiem vecās mājās bez ērtībām.

2020.gads iezīmējas ar iedalījumu „pirms” un „pēc” Covid-19. Šobrīd joprojām nav iespējams noteikt cik liela un ilgstoša būs pandēmijas ilgtermiņa ietekme uz nekustamā īpašumu tirgus segmentu. Pēc 2020.gada 14.martā izsludinātā ārkārtas stāvokļa valstī iedzīvotāji gaidīja nekustamā īpašumu cenu kritumu, tomēr šāda situācija nepiepildījās. Latvijas ekonomika necieta tik smagi, lai ietekmētu lielākās iedzīvotāju daļas un uzņēmēju pirkspēju, un kavētu hipotekāro kredītu maksājumus. Nekustamā īpašumu tirgū laikā no 2020.gada martam līdz maijam tika novērots ievērojams darījumu skaita samazinājums, taču līdz pat gada beigām nekustamo īpašumu cenas būtiski nesamazinājās.

Līdz 2020.gada 12.martam dzīvokļu pieprasījums bijušajā Dundagas novadā bija vidējs/zems. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” pandēmiju, ir sagaidāma iedzīvotāju pirkspējas mazināšanās, var rasties izmaiņas tirgus pieprasījuma un piedāvājuma struktūrā, kā arī iespējamās cenu korekcijas NĪ tirgū.

Ņemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vājas/ ierobežotas.

## OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### Pozitīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- pietiekami ērta piebraukšana (pa asfaltētu autoceļu P125 (Talsi-Dundaga-Mazirbe));
- dzīvoklis atrodas pirmskara laika laukakmens mūra mājā;
- dzīvojamai mājai ir piesaistīta samērā liela zemes platība- 3,4 ha (1,0 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme, 1,6 ha- meži, 0,5 ha- zeme zem ēkām, 0,2 ha- zeme zem ceļiem, 0,1 ha- pārējās zemes);
- OBJEKTA sastāvā ietilpst domājamās daļas no laukakmens mūra palīgēkas apmierinošā stāvoklī;
- piebraucamie ceļi ir asfaltēti.

### Negatīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- lauku teritorija ar vāji attīstītu sociālo infrastruktūru;
- dzīvojamās mājas 2.stāvs ir cietis ugunsgrēkā, atjaunošanas darbi nav veikti;
- dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī, ilgstoši netiek apdzīvots, piegruzots;
- dzīvoklī ir nolietojušies elektroapgādes tīkli, plīts virtuvē ir bojāta, nav precīzas informācijas par apaļās apkures krāsns esamību darba kārtībā;
- dzīvokļa logi ir veci, nolietojušies, stiklojums bojāts, pastāv risks nepiederošu personu iekļūšanai dzīvoklī;
- nenoteiktība nekustamā īpašuma tirgū Covid-19 pandēmijas dēļ.

## VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

- 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 uzņēmēj sabiedrības 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 nesēn

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 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 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 (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.

## SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa „Nevejas skola”-5, Nevejā, Dundagas pagastā, Talsu novadā, novērtējumu, ir noteikts, ka 2021.gada 14.jūlijā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 650  
(seši simti piecdesmit euro).**

## 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  
(Profesionāli kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)



  
J.G. Vjakse