

Atskaite
par nekustamā īpašuma- apbūves 1/3
domājamās daļas Ludzas ielā 59, Rīgā
novērtējumu



Pasūtītājs:

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs
Possessor”**

Novērtēšanas datums:

2021.gada 3.jūnijs



-2-

2021.gada 3.jūnijā
Reģ. Nr. S – 21/19

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

*Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti
paredzēti tikai atskaitē uzrādītajiem mērķiem un nolūkiem
tikai ar to minētajām fiziskajām un juridiskajām personām.*

SLĒDZIENS

par nekustamā īpašuma – apbūves 1/3 domājamās daļas
Ludzas ielā 59, Rīgā, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSessor/2021/37 sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Guntis Ziedonis ir veicis nekustamā īpašuma- *apbūves 1/3 domājamās daļas Ludzas ielā 59, Rīgā* (turpmāk tekstā „OBJEKTS”), novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.30197 nostiprināts Latvijas valstij, akciju sabiedrības “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā, **piederoša 1/3 domājamā daļa** no nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0100 045 0084, kura sastāvā ietilpst:

- **divstāvu dzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 0100 045 0084 001),**
- **divas paltģceltnes (šķūņi, kadastra apzīmējumi 0100 045 0084 003, 0100 045 0084 004).**

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: noteikt minētā OBJEKTA vistīcamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2021.gada 3.jūnijā
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir

EUR 19 100

(deviņpadsmit tūkstoši viens simts 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 tajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,
SIA „DZIETI” valdes priekšsēdētājs:



J.G. Vjaksē

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

SATURA RĀDĪTĀJS

GALVENĀ INFORMĀCIJA	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA	7
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS	8
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	9
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS.....	9
VĒRTĒŠANAS METODIKA	9
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	12
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	12
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju.....	12
SECINĀJUMI.....	16
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	17

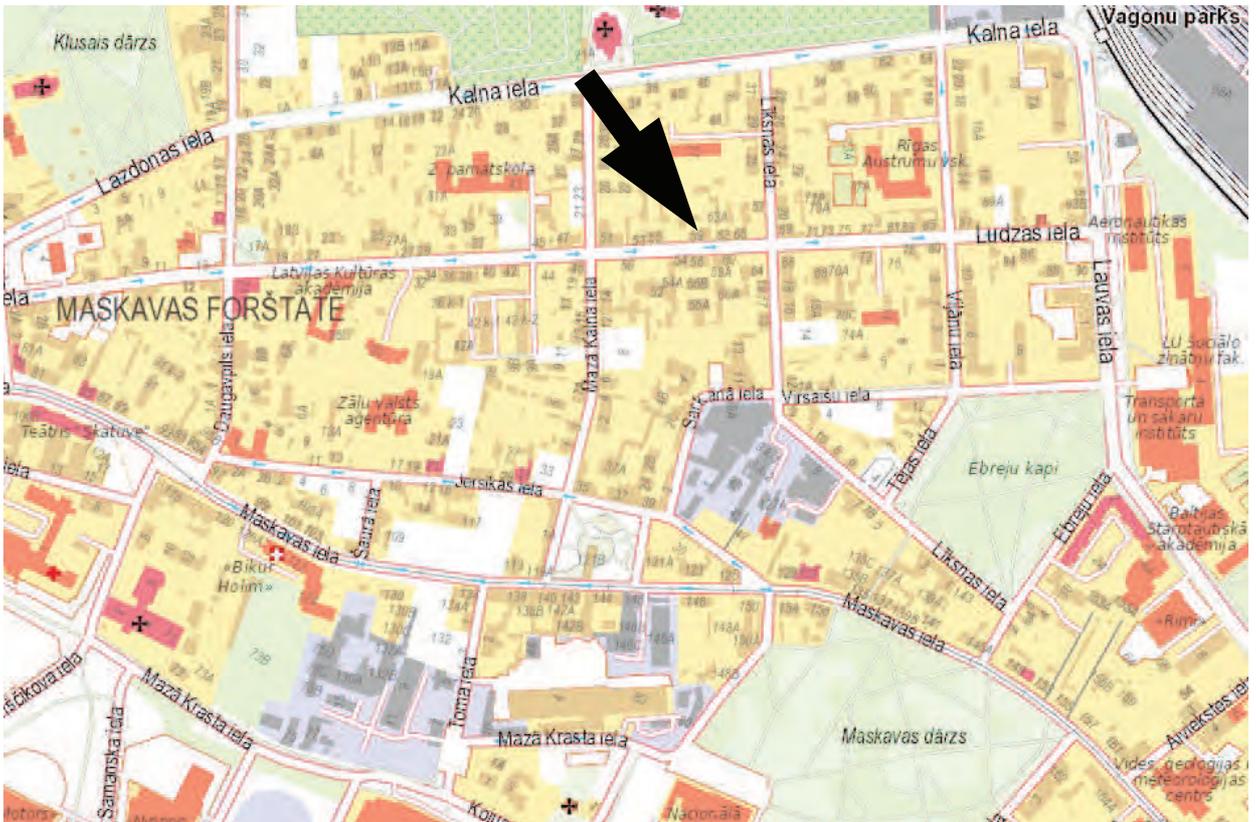
PIELIKUMI (kopijas):

- 1.pielikums- zemesgrāmatu nodaļuma noraksts;
- 2.pielikums- ēku/būvju 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.

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	1/3 domājamā daļa no divstāvu dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 0100 045 0084 001) un divām palīgceltnēm (šķūņiem, kadastra apzīmējumi 0100 045 0084 003, 0100 045 0084 004).
Adrese	Ludzas iela 59, Rīga.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”.
Vērtējuma uzdevums un mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatu nodalījums	Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.30197.
Kadastra numurs	0100 045 0084
Īpašumtiesības, īpašumtiesību pamats	Uz 2021.gada 30.marta akta par valstij piekrietošās 1/3 domājamās daļas no būvēm Ludzas ielā 59, Rīgā, nodošanu un pārņemšanu SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā, 2021.gada 24.februāra zvērinātas notāres I.Pilsētnieces akta par mantojuma lietas izbeigšanu 738 pamata, īpašuma tiesības nostiprinātas Latvijas valstij, akciju sabiedrības „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, nodokļu maksātāja kods 40003192154, personā. Īpašuma tiesība nostiprināta uz ēku domājamo daļu.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Nav informācijas.
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 2021.gadu	14 189 EUR (apbūves 1/3 daļa).
Pašreizējā izmantošana	Vērtētājam netika nodrošināta iespēja veikt OBJEKTAM atbilstošo ēku daļu apskati, sakarā ar ko nav precīzas informācijas par OBJEKTA stāvokli.
Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās telpas un funkcionāli nepieciešamo palīgēku daļas.
OBJEKTA apsekotājs	Guntis Ziedonis
OBJEKTA apsekošanas datums	2021.gada 3.jūnijs.
OBJEKTA atskaites formēšanas/ vērtēšanas datums	2021.gada 3.jūnijs.

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



1., 2.attēls. Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 045 0084 001)



3, 4.attēls. Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 0100 045 0084 001)



5.attēls. Iebrauktuve teritorijā



6.attēls. Pagalms

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	1/3 domājamā daļa no divstāvu dzīvojamās ēkas (kadastra apzīmējums 0100 045 0084 001) un divām palīgceltnēm (šķūņiem, kadastra apzīmējumi 0100 045 0084 003, 0100 045 0084 004).
Sērija	Koka/mūra pirmskara laika ēka.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1873.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati- laukakmens, ārsienas- koks/mūris, pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Vairāku slīpņu jumts, segums- azbestcements loksnes.
Stāvu skaits ēkai	Divstāvu.
Ēkas kopējā platība	224,8 m ² .
Telpu grupas	Telpas ēkā ir iedalītas 5 telpu grupās: telpu grupa Nr.1- 35,4 m ² (dzīvoklis); telpu grupa Nr.2- 93,4 m ² (dzīvoklis); telpu grupa Nr.3- 76,1 m ² (dzīvoklis); telpu grupa Nr.1A- 16,9 m ² (istaba); koplietošanas telpu grupa- 3 m ² (vējtveris).
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis	Pamatojoties uz ārējo vizuālo apskati, var secināt, ka ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs, dzīvojamās mājas fiziskais nolietojums atbilstoši VZD Kadastra datiem (kadastrālās uzmērīšanas datums 22.03.2005)- 50%.
Plānojums	Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate, šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu plānojums atbilst stāvu plānu shēmām kadastrālās uzmērīšanas lietā.
Iekštelpu fiziskais stāvoklis	Sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate, šī vērtējuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu stāvoklis ir apmierinošs.
Logi/durvis	Pamatojoties uz ārējo vizuālo apskati, var konstatēt, ka daļai telpu ir vecie dubultie koka logi, daļai telpu tie ir nomainīti uz pakešlogiem PVC rāmjos.
Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums	Saskaņā ar VZD Kadastra datiem dzīvojamā ēka ir pieslēgta elektroapgādes, aukstā ūdens apgādes, kanalizācijas un gāzes apgādes tīkliem. Ēkai reģistrēta centrālā apkure.
Apsardze	Nav informācijas.
Apkārtne/ satiksme	OBJEKTS atrodas Rīgas pilsētas apkaimē Maskavas forštate ar vidēji attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru. Apkārtnei raksturīga jaukta tipa mazstāvu un daudzstāvu apbūve. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura (Mazā Kalna iela) atrodas OBJEKTA tuvumā, regulāri kursē pilsētas sabiedriskais transports. Ludzas ielā ir organizēta vienvirziena transporta kustība. Autotransporta novietošana iespējama uz ielas vai mājas pagalmā.
Piezīmes	-

VĒRTĪBAS DEFINĪCIJA

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 aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

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.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā OBJEKTA izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas un funkcionāli nepieciešamās palīgēkas atbilstoši domājamām daļām.

TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

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.

Faktiskais OBJEKTA pielietojums ir dzīvojamās telpas (dzīvoklis), kas juridiski reģistrēts kā dzīvojamās ēkas domājamās daļas.

Iegādājoties dzīvokli, pircēji, galvenokārt, pievērš uzmanību apsaimniekošanas izmaksām un ēkas uzturēšanas kvalitātei, komunālo maksājumu līmenim, ēkas un dzīvokļa tehniskajam stāvoklim, zemes īpašuma statusam (zeme ir īpašumā vai tiek nomāta) un nekustamā īpašuma nodokļa apmēram.

Dzīvokļu cenas ir atkarīgas no novietojuma konkrētajā apkaimē, ēkas tipa, novietojuma ēkā, dzīvokļa platības, kā arī ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, labiekārtotības līmeņa. Raksturīgi, ka lielāks pieprasījums ir pēc mazākas platības dzīvokļiem, kas lielā mērā saistīts ar zemāku ar to, ka pēdējā laikā bieži vien darījumi notiek neizmantojot kredītiestāžu aizdevumus.

Pieprasījums (pircēju interese) pēc dzīvokļiem nav būtiski krities. Ir mainījies pieprasījuma raksturs un pircēja profils. Pircēji ir kļuvuši piesardzīgāki, rūpīgāk izvērtē pirkumu un savas iespējas nākotnē (attiecībā un darba vietu un ienākumiem).

Dati par darījumiem ar dzīvokļiem koka pirmskara laika daudzdzīvokļu mājas Maskavas forštatē rāda, ka pārdevumu cenas ir robežās no 300 EUR/m² līdz 500 EUR/m². Dārgāki ir dzīvokļi ar mūsdienu prasībām atbilstošu remontu un centralizēto apkuri. Lētākie ir dzīvokļi apmierinošā stāvoklī vai bez remonta.

2020.gads iezīmējas ar iedalījumu „pirms” un „pēc” Covid-19. Šobrīd vēl nav iespējams noteikt cik liela un ilgstoša būs pandēmijas ilgtermiņa ietekme uz nekustamā īpašuma tirgus segmentu. Ir pagājis pārāk mazs laiks no vīrusa uzliesmojuma pavasarī un jau ir sācies jauns uzliesmojums rudenī. Pēc 2020.gada 14.martā izsludinātā ārkārtas stāvokļa valstī iedzīvotāji gaidīja nekustamā īpašuma cenu kritumu, tomēr šāda situācija nepiepildījās. Latvijas ekonomika necieta tik smagi, lai ietekmētu lielākās iedzīvotāju daļas un uzņēmēju pirktspēju, un kavētu hipotekāro kredītu maksājumus. Nekustamā īpašuma tirgū laikā no 2020.gada martam līdz

maijam tika novērots ievērojams darījumu skaita samazinājums, taču nekustamo īpašumu cenas būtiski nesamazinājās. Ja iestāsies pavasarī piedzīvotā pauze darījumos ar nekustamajiem īpašumiem un pandēmijas dēļ tā pārlietu ieilgs, var rasties izmaiņas tirgus pieprasījuma un piedāvājuma struktūrā, kas var izsaukt arī darījumu cenu samazināšanos, kura līdz 2020.gada beigām netika novērota.

Ņemot vērā OBJEKTA sastāvu, atrašanās vietu, dzīvojamās ēkas fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā ierobežotas/ apmierinošas.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- Maskavas forštate ar vidēji attīstītu sociālo un transporta infrastruktūru;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- dzīvojamā ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, Rīgas pilsētas centralizēto komunikāciju tīkliem (ūdensapgādei, kanalizācijai, gāzes apgādei), ēkai reģistrēta centrālā apkure.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- OBJEKTS atrodas neatjaunotā pirmskara laika koka/mūra dzīvojamā ēkā;
- OBJEKTS pastāv domājamo daļu veidā; zemesgrāmatā nav reģistrētas atzīmes par kopīpašuma lietošanas kārtību;
- OBJEKTA sastāvā neietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme;
- vērtētājam netika nodrošināta iespēja apsekot OBJEKTU, dzīvojamās ēkas iekštelpas, sakarā ar ko nav precīzas informācijas par ēkas fizisko un iekštelpu stāvokli.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas 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, patapinājuma līgumiem vai īpašumā deklarētām personām;
- 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,

cenās 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 vienu vienību 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, labiekārtošanas, 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 brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

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 – apbūves 1/3 domājamās daļas Ludzas ielā 59, Rīgā novērtējumu 2021.gada 3.jūnijā, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 19 100
(deviņpadsmit tūkstoši viens simts 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
(Profesionāla kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 10)

G. Ziedonis

