

Atskaite
par nekustamā īpašuma – nedzīvojamo telpu 1/12
domājamās daļas
Zirgu iela 12-67, Jelgava, novērtēšanu



Pasūtītājs:

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Novērtēšanas datums:

2023.gada 22.jūnijs

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU	4
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	5
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	6
OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI.....	7
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	7
VĒRTĒŠANAS METODIKA	7
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	9
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS.....	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS	12
SECINĀJUMI	20
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS	20
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
PIELIKUMI.....	22

PIELIKUMI (kopijas)

1. pielikums - nodalījuma noraksts;
2. pielikums – telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta;
3. pielikums – informatīvā izdruka no 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 – 1/12 domājamo daļu no nedzīvojamām telpām Zirgu ielā 12-67, Jelgavā visiespējamāko *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 aprēķinu un bez piespēšanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Zirgu iela 12-67, Jelgava.
Kadastra Nr.	0900 902 7342
Īpašumtiesības	Uz 2023.gada 9.februāra akta par valstij piekrītošās 1/12 domājamās daļas no dzīvokļa īpašuma nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā pamata, īpašuma tiesības uz vērtējamā OBJEKTA 1/12 domājamo daļu nostiprinātas SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas kods 40003192154.
Apgrūtinājumi	Nav informācijas.
Nomas līgumi	Informācija par īres līgumiem nav zināma.
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi	Visi ieraksti dzēsti.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".
Vērtējuma mērķis	Noteikt OBJEKTA 1/12 domājamās daļas tirgus vērtību, atbilstoši Publisku personu mantas atsavināšanas likuma nosacījumiem un atbilstoši Latvijas vērtēšanas standartu (LVS 401-2013) prasībām.
Objekta apsekošanas datums	07.06.2023.
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
Informācija par vērtējamo OBJEKTU:	
Telpu skaits	2
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (noteikšanas datums 01.01.2023.)	3527 EUR.
Sērija	Piecu stāvu ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu māja ar pagrabu.
Ēkas būvniecības gads	1972.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts)	Pamati – dzelzsbetons; ārsienas un karkasi– silikātķieģeļu mūris ar apmetumu; pārsegumi – dzelzsbetons.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu jumts, segums – metāla loksnes.
Dzīvojamās mājas vispārējais stāvoklis (konstrukciju stāvoklis, kāpņu telpas labiekārtoība)	Saskaņā ar telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 04.04.2006.), mājas fiziskais nolietojums ir 20 %. Daudzdzīvokļu māja ir labā tehniskā fiziskā stāvoklī. Veikti renovācijas darbi.
Zemes vienības raksturojums	Īpašumā ietilpst domājamās daļas no divām zemes vienībām (kadastra apzīmējumi 0900 001 0304, 0900 001 0507). Domājamo daļu platība-37,4 m ² .
Zonējums	Atbilstoši Jelgavas pilsētas teritorijas plānojuma teritorijas funkcionālā zonējuma kartei, zemes vienība atrodas savrupmāju un daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijā.
Telpu atrašanās stāvs	-1 (pagrabstāvs).

Stāvu skaits ēkai	5					
Telpu nedzīvojamā platība	38,3 m ² .					
Telpu kopējā platība	38,3 m ² .					
Telpu vispārējais stāvoklis	Telpu tehniskais un iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā labs, veikts kosmētiskais remonts.					
Plānojums	Plānojums neatbilst telpu grupas plāna shēmai. Telpa nr.1 sadalīta ar starpsienas palīdzību tualetes un dušas telpās.					
<i>Iekšējās apdares apraksts</i>						
Nr. pēc plāna eksplik.	Telpa	Grīda	Sienas (apdare)	Griesti	Logi	Durvis
1	<i>Nedzīvojamā telpa</i>	<i>flīzes</i>	<i>krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>nav</i>	<i>PVC</i>
2	<i>Nedzīvojamā telpa</i>	<i>flīzes</i>	<i>flīzes/krāsojums</i>	<i>krāsojums</i>	<i>PVC</i>	<i>koka</i>
Ārējās durvis (skaits, materiāls, slēdzenes)	Vienas- PVC.					
Komunikācijas	Elektrība – 220 V. Kanalizācija/ūdens apgāde/apkure- pilsētas centralizētā. Telpās uzstādīta signalizācijas sistēma. Telpas tiek izmantotas kā tualetes un dušas telpas.					
Ūdens sistēmas (jaunas, restaurētas, vecas)	Mainītas, apmierinošā tehniskā stāvoklī.					
Elektrosistēmas (jaunas, vidējas, vecas)	Telpu iekšējās elektrosistēmas ir mainītas – apmierinošā tehniskā stāvoklī.					
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.					
Apsardze	Ir uzstādīta signalizācija.					
Vai patstāvīgi apdzīvots	Nē.					
Pašreizējā izmantošana	Telpas tiek izmantotas kā kopīpašuma sanitārtehniskās telpas (dušas, tualetes), pasta kastīšu novietne.					
Labākais izmantošanas veids	Pašreizējais.					
Apkārtne	Īpašums atrodas Jelgavas pilsētas centra nomales rajonā. Infrastruktūra – dzīvojamā apbūve, sociālas nozīmes objektu apbūve, mācību iestādes, parki. Sociālā infrastruktūra ir labi attīstīta. Cilvēku un transporta plūsma vērtējamā OBJEKTA apkārtņē ir salīdzinoši aktīva. Autotransporta novietošana iespējama mājas pagalmā ar norobežotu teritoriju. Teritorija ir noklāta ar bruģa segumu. Jelgavas pilsētā pieejami plaša klāsta pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi.					
Piezīmes	Pie īpašuma pieder 383/36744 domājamās daļas no dzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 0900 001 0507 001) un divām zemes vienībām (kadastra apzīmējumi 0900 001 0304, 0900 001 0507). Domājamo daļu no zemes vienībām platība atbilst 37,4 m ² . Īpašums tiek izmantots kā kopīpašums.					

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 kopīpašums, kas tiek izmantotas kā sanitārtehniskās telpas.

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. 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. Prognozējams, ka arī turpmāk visu nekustamā īpašuma tirgus segmentu attīstības tendences būs cieši saistītas ne tikai ar ekonomikas attīstības tempu, banku kredīšanas apjomiem un to rīcību saistībā ar pārņemtajiem īpašumiem, bet arī ar to, kā turpmāk attīstīsies sadarbība starp ES valstīm un Krieviju.

Izvērtējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū, jāsecina, ka galvenie dzīvokļu pieprasījuma veidotāji ir fiziskas personas, kas iegādājas mājokli pastāvīgai dzīvošanai. Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem tirgus segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Latvijas reģionos. Pieprasītākie ir divu istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus. Pieprasījumu pēc dzīvokļiem nosaka arī to izvietojums pilsētā, inženierkomunikāciju pieejamība un piebraucamo ceļu esamība labā tehniskā stāvoklī.

Pieprasījums pēc nedzīvojamās telpām Jelgavas pilsētā ir vidēji aktīvs. Jelgavā ir laba sociālās infrastruktūras nodrošinātība, laba dzīvojamās apbūves kvalitāte. Pēdējo piecu gadu laikā novērota pastāvīga aktivitāte NĪ nedzīvojamo telpu tirgus segmentā. NĪ piedāvātie, labā stāvoklī esoši komercīpašumi tirgū eksponējas - no 6 līdz 18 mēnešiem. Tam par pamatu ir pārdevēju nevēlēšanās samazināt cenu un pircēju ierobežotās iespējas piesaistīt finansējumu (tai skaitā saņemt hipotekāros kredītus). Neskatoties uz to, ka Jelgavas pilsēta ir salīdzinoši liela, reģistrēto darījumu skaits ir salīdzinoši mazs. Pēdējo divu gadu laikā Jelgavā darījumi ar līdzīgām telpām ir reģistrēti, bet ne visi no tiem ir izmantojami salīdzināšanai.

Darījumu apjoms nav liels arī tā iemesla dēļ, ka labu telpu nomas maksa ir stabila un īpašnieki tās nepārdod, bet ja ir piedāvājumā, tad par neadekvāti augstu cenu. Savukārt, par vidējā/ apmierinošā stāvoklī esošām telpām intereses bieži nav no potenciālo pircēju puses. Runājot par neapdzīvojamo telpu tirgu, jāatzīmē, ka galvenie faktori, kas ietekmē telpu cenu ir ģeogrāfiskais novietojums/ atrašanās vieta, tehniskā un funkcionālā kārtība, plānojuma atbilstība, mūsdienīgums, platība, inženierkomunikāciju pieejamība. Liela nozīme tiek piešķirta telpu pieejamībai/ apkārtējai infrastruktūrai.

Raksturīgākais nomas maksu diapazons labā stāvoklī esošām komercdarbības/tirdzniecības/ biroju telpām ir 1,50 līdz 7,00 EUR/m². Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Kopš 2021.gada 1.janvāra līdz vērtēšanas atskaites sagatavošanas brīdim Jelgavas pilsētā ir reģistrēti ~ 60 dzīvokļu pirkšanas/ pārdošanas darījumi ar komercdarbības/tirdzniecības/ biroju telpām.

Sakarā ar „Covid-19” pirmsākumiem valsts teritorijā, nekustamo īpašumu cena ir svārstīga, pārsvarā augoša, taču pieprasījums ir nosacītā līdzsvarā ar piedāvājumu. Pašlaik „Covid-19” ierobežojumi un tā ietekme ir nebūtiska.

Sakarā ar karadarbību Ukrainas teritorijā un valūtas vērtības samazināšanos un pieaugšanu atsevišķās valstīs, ir neparedzamas nekustamo īpašumu cenu svārstības. Šobrīd ir pagājis pārāk maz laika, lai ticami spriestu par ekonomisko situāciju un tās ietekmi uz NĪ tirgu.

Nemot vērā OBJEKTA ģeogrāfisko izvietojumu, izmantošanas iespējas un fizisko stāvokli, pēc vērtētāja uzskatiem, tā realizācijas iespējas vērtējamas kā vidējas/ierobežotas.

OBJEKTA VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

- telpas atrodas Jelgavas pilsētas centra nomalē ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- telpas atrodas piecu stāvu silikātķieģeļu mūra daudzdzīvokļu mājas pagraba stāvā;
- pie dzīvojamās ēkas ir ērta piebraukšana, pieejama norobežota autostāvieta;
- telpas ir nodrošināts ar centrālajām komunikācijām – ir elektropieslēgums, kanalizācija, ūdens apgāde, apkure;
- pie īpašuma pieder domājamās daļas no dzīvojamās mājas un divām zemes vienībām (d/d platība- 37,4 m²);
- dzīvojamā māja ir labā tehniskā stāvoklī;
- telpas tiek izmantotas kā kopīpašums- tualetes/dušas telpas, pasta kastīšu novietne;
- telpas ir labā tehniskā stāvoklī – veikts kosmētiskais remonts;
- telpās veiktas plānojuma izmaiņas;
- OBJEKTAM ir vairāki īpašnieki;
- telpās uzstādīta signalizācija.

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 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. 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. Vērtējamam 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 atņemtas 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.

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.

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. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzīmes.

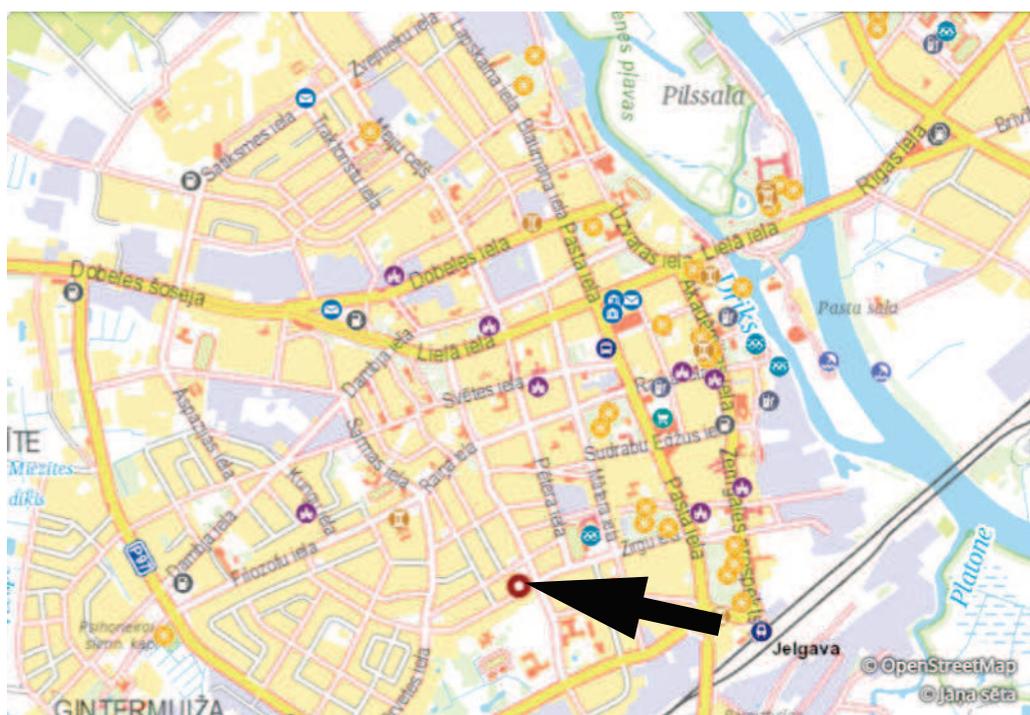
Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojamās **tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu (diskontētās naudas plūsmas) pieejas**. Iepriekšminētajās vērtēšanas pieejās iegūtais rezultāts tiek līdzsvarots atbilstoši pieejas nozīmīgumam un ticamībai vērtējamajā objektā.

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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



avots: <https://www.balticmaps.eu/lv>

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.attēls. Dzīvojamā māja



2.attēls. Dzīvojamā māja



3.attēls. Norobežotā autostāvvietā



4.attēls. Nedzīvojamo telpu atrašanās vieta



5.attēls. Ieejas durvis telpās



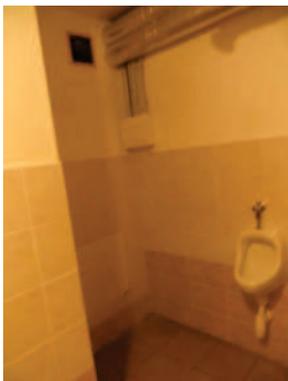
6.attēls. Nedzīvojamās telpas



7.attēls. Nedzīvojamās telpas



8.attēls. Nedzīvojamās telpas



9.attēls. Nedzīvojamās telpas



10.attēls. Nedzīvojamās telpas



11.attēls. Nedzīvojamās telpas



12.attēls. Nedzīvojamās telpas



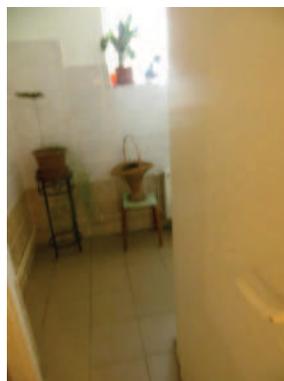
13.attēls. Nedzīvojamās telpas



14.attēls. Nedzīvojamās telpas



15.attēls. Nedzīvojamās telpas



16.attēls. Nedzīvojamās telpas

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti darījumi ar vērtējamajam OBJEKTAM konkurētspējīgu nekustamo īpašumu. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums (telpu novietojums ēkā), ēkas un telpu tehniskais stāvoklis, pašreizējais izmantošanas veids, veiktie/ nepieciešamie ieguldījumi, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai ieguldīto/ nepieciešamo līdzekļu apjomu, eksperts izsecina visticamāko dzīvojamo telpu cenu.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, OBJEKTA tirgus vērtības noteikšanā tiek izmantota salīdzināšana ar pārdotiem nekustamajiem īpašumiem.

Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta dzīvokļa telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdoto īpašumu ar vērtējamo, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem. Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp salīdzināmo un vērtējamo objektiem. Korekcijas ir uzrādītas procentos, kur „+” zīme norāda, ka vērtējamais objekts ir salīdzinoši labāks, bet „-” zīme, ka sliktāks par salīdzināmo. Cenas un vērtības ir uzrādītas *euro*. Vērtēšanas secība dota tabulas veidā (skat.2. tabulu).

Analizējot līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1 m² cenas, vērtētājs secina, ka vērtējamajam objektam atbilstošāki ir zemāk minētie dzīvokļu īpašumi (skat.1.tabulu).

1.tabula

Salīdzināmie objekti

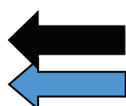
<p>Objekts Nr.1 Īpašums Zirgu ielā 12, Jelgavā</p>  <p>Avots: www.ss.com</p>	<p>Objekts atrodas Zirgu ielā 12, Jelgavā, kadastra Nr. 09009027335, un sastāv no nedzīvojamām telpām 35,2 m² platībā un domājamām daļām no dzīvokļu mājas un divām zemes vienībām. Domājamo daļu no zemes platība ir 34,4 m². Saskaņā ar VZD datiem, ēkas nolietojums ir 20%, ārsienas – silikātķieģeļu mūris ar apmetumu (veikta renovācija). Celtniecības gads- 1972. Telpās pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas/ūdens apgādes/apkures sistēma. Telpu fiziskais stāvoklis- labs. Telpas tiek izmantotas kā biroja telpas. Objektam ir viens īpašnieks. Darījums laiks: 11.2021., pārdošanas cena 8 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2 Īpašums Zirgu ielā 12, Jelgavā</p>  <p>Avots: www.ss.com</p>	<p>Objekts atrodas Zirgu ielā 12, Jelgavā, kadastra Nr. 09009027344, un sastāv no nedzīvojamām telpām 34,9 m² platībā un domājamām daļām no dzīvokļu mājas un divām zemes vienībām. Domājamo daļu no zemes platība ir 34,1 m². Saskaņā ar VZD datiem, ēkas nolietojums ir 20%, ārsienas – silikātķieģeļu mūris ar apmetumu (veikta renovācija). Celtniecības gads- 1972. Telpās pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas/ūdens apgādes/apkures sistēma. Telpu fiziskais stāvoklis- daļēji apmierinošs. Telpas tiek izmantotas kā biroja telpas. Objektam ir viens īpašnieks. Darījums laiks: 01.2020., pārdošanas cena 4 000 EUR.</p>

<p>Objekts Nr.3 Īpašums Dobeles šosejā 86, Jelgavā</p>  <p>Avots: www.google.lv</p>	<p>Objekts atrodas Dobeles šosejā 86, Jelgavā, kadastra Nr. 09009010542, un sastāv no nedzīvojamām telpām 9,2 m² platībā un domājamām daļām no dzīvokļu mājas un zemes vienības. Domājamo daļu no zemes platība ir 12,2 m². Saskaņā ar VZD datiem, ēkas nolietojums ir 14%, ārsienas – silikātķieģeļu mūris/dzelzsbetons ar apmetumu (veikta renovācija). Celtniecības gads- 1988. Telpās pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas/ūdens apgādes/apkures sistēma. Telpu fiziskais stāvoklis- labs. Telpas tiek izmantotas kā biroja telpas. Objektam ir viens īpašnieks. Darījums laiks: 11.2022., pārdošanas cena 2 783 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4 Īpašums Dobeles šosejā 86, Jelgavā</p>  <p>Avots: www.google.lv</p>	<p>Objekts atrodas Dobeles šosejā 86, Jelgavā, kadastra Nr. 09009010467, un sastāv no nedzīvojamām telpām 13,6 m² platībā un domājamām daļām no dzīvokļu mājas un zemes vienības. Domājamo daļu no zemes platība ir 18,1 m². Saskaņā ar VZD datiem, ēkas nolietojums ir 14%, ārsienas – silikātķieģeļu mūris/dzelzsbetons ar apmetumu (veikta renovācija). Celtniecības gads- 1988. Telpās pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas/ūdens apgādes/apkures sistēma. Telpu fiziskais stāvoklis- labs. Telpas tiek izmantotas kā biroja telpas. Objektam ir viens īpašnieks. Darījums laiks: 01.2022., pārdošanas cena 4 114 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.5 Īpašums Dobeles šosejā 86, Jelgavā</p>  <p>Avots: www.google.lv</p>	<p>Objekts atrodas Dobeles šosejā 86, Jelgavā, kadastra Nr. 09009010511, un sastāv no nedzīvojamām telpām 6 m² platībā un domājamām daļām no dzīvokļu mājas un zemes vienības. Domājamo daļu no zemes platība ir 8 m². Saskaņā ar VZD datiem, ēkas nolietojums ir 14%, ārsienas – silikātķieģeļu mūris/dzelzsbetons ar apmetumu (veikta renovācija). Celtniecības gads- 1988. Telpās pieejams elektropieslēgums, pilsētas kanalizācijas/ūdens apgādes/apkures sistēma. Telpu fiziskais stāvoklis- labs. Telpas tiek izmantotas kā biroja telpas. Objektam ir viens īpašnieks. Darījums laiks: 01.2022., pārdošanas cena 1 500 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



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



Vērtējamā OBJEKTA un salīdzināmo objektu nr.1 un nr.2 atrašanās vieta
Salīdzināmo objektu nr.3, nr.4 un nr.5 atrašanās vieta

Analizējot līdzīgu īpašumu kopējās platības 1 m² cenas un ņemot vērā novērtējamā objekta fizisko stāvokli, nedzīvojamo telpu *Zirgu ielā 12-67, Jelgavā* kopējās platības 1 m² vērtība ir *EUR 206,57* (skat.2.tabulu).

Nedzīvojamo telpu *Zirgu ielā 12-67, Jelgavā* tirgus vērtības noteikšana:

$$38,3 \text{ m}^2 \times 206,57 \text{ EUR/m}^2 = 7911,63 \text{ EUR}, \sim \mathbf{7900 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

38,3 m² – telpu kopējā platība,
206,57 EUR/m² – noteiktā 1 m² vērtība.

Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana,
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi				
		Zirgu iela 12-67, Jelgava	Zirgu iela 12, Jelgava	Zirgu iela 12, Jelgava	Dobeles šoseja 86, Jelgava	Dobeles šoseja 86, Jelgava
Darījuma laiks	06.2023.	11.2021.	01.2020.	11.2022.	01.2022.	01.2022.
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	vairāki īpašnieki	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas	nedzīvojamās telpas
Zemes d/d platība, m ²	37.4	34.4	34.1	12.2	18.1	8
Īpašuma pārdošanas cena		8,000	4,000	2,783	4,114	1,500
Telpu kopējā platība, m ²	38.3	35.2	34.9	9.2	13.6	6.0
Īpašuma 1m ² pārdošanas cena		227.27	114.61	302.50	302.50	250.00
Pamatkorekcijas						
Korekcija uz pārdošanas laiku		5	15	2	5	5
Korekcija uz pārdevuma nosacījumiem		0	0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		-3	-3	-3	-3	-3
Kopējā pamatkorekcija		2	12	-1	2	2
Pamatkorekcijas koeficients		1.02	1.12	0.99	1.02	1.02
Pamatkorekcijas koriģētā 1m² pārdošanas cena		231.82	128.37	299.48	308.55	255.00
Labiekārtojums						
* ūdensapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* apkure (pilsētas/ vietēja centralizētā/ krāsns)	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* kanalizācija	ir	ir	ir	ir	ir	ir
* elektroapgāde	ir	ir	ir	ir	ir	ir
Dzīvojamās mājas sērija	Silikātķieģeļu mūris	Silikātķieģeļu mūris	Silikātķieģeļu mūris	Māla ķieģeļu mūris/dzelzsbetons	Māla ķieģeļu mūris/dzelzsbetons	Māla ķieģeļu mūris/dzelzsbetons
Telpu atrašanās stāvs/ stāvu skaits mājai	-1/5	-1/5	-1/5	-1/5	-1/5	-1/5
Korekcijas						
Korekcija uz atrašanās vietu pilsētā/ reģionā		0	0	5	5	5
Korekcija uz atrašanās vietu ēkā		0	0	0	0	0
Korekcija uz zemes gabala platību		0	0	0	0	0
Korekcija uz gājēju/ transporta plūsmas intensitāti		0	0	0	0	0
Korekcija uz ēkas novietojumu ielas frontē		0	0	0	0	0
Korekcija uz ēkas kapitālītāti		0	0	-2	-2	-2
Korekcija uz telpu platību ietekmi uz cenu		0	0	-7	-5	-7
Korekcija uz telpu plānojumu atbilstoši lietošanas veidam		0	0	0	0	0
Korekcija uz iekšējo apdari, remontiem, aprīkojumu		0	10	0	0	0
Korekcija uz labiekārtojuma līmeni		0	0	0	0	0
Korekcija uz piebraukšanas/ autostāvvietas iespējām		0	0	1	1	1
Korekcija uz attālumu līdz sabiedriskajam transportam		0	0	0	0	0
Korekcija uz apkārtējo infrastruktūru		0	0	0	0	0
Korekcija uz izmantošanas iespējām		-15	-15	-15	-15	-15
Citas korekcijas (teritorijas uzlabojumi)		0	0	0	0	0
Kopējā korekcija		-15	-5	-18	-16	-18
Korekcijas koeficients		0.85	0.95	0.82	0.84	0.82
Koriģētā pārdoto īpašumu 1 m ² pārdošana cena, EUR		197.05	121.95	245.57	259.18	209.10
Koriģētā objekta 1 m² pārdošana cena, EUR	206.57					
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	7911.63					
Koriģētā tirgus vērtība, EUR	7900					

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Ienākumu pieeja balstās uz pieņēmumu, ka konkrētais nekustamais īpašums atrodas līdzvērtīgas konkurences apstākļos ar citiem finansiālo ieguldījumu veidiem un ienākumi veidojas no nomas maksām nedzīvojamu telpu iznomāšanas gadījumā. Tātad, īpašuma vērtības aprēķinu pamatā ir vērtējamā objekta ienākumu analīze, nākotnē gūstamo peļņu no īpašuma iznomāšanas izsakot šodienas vērtībā, pie nosacījuma, ka īpašums tiek iznomāts par vērtēšanas brīdī visiespējamākajām nomas maksām.

Ienākumu pieejas pamatā ir divas metodes: tiešā kapitalizācija un naudas plūsmas diskontēšana. Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamajam īpašumam ir stabili ienākumi ilgākā laika posmā. Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, kad prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (lai īpašumu izmantotu nepieciešami kapitālieguldījumi vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ienākumu izmaiņas (pieaugums vai samazinājums)).

Ienākumu pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ vispirms tiek noteikta iespējamā nomas maksa par vērtējamām telpām, pamatojoties uz kuru tiek aprēķināts bruto ienākums,
- ✓ nākošais solis ir tīrā ienākuma aprēķināšana, ko veic no bruto ienākuma atskaitot visus paredzamos izdevumus objekta uzturēšanai un apsaimniekošanai,
- ✓ vajadzības gadījumā tiek noteikti nepieciešamie kapitālieguldījumi;
- ✓ tālākā vērtēšanas gaitā tīro ienākumu veidotā nākotnes naudas plūsma jāpārvērš tās vērtībā uz novērtēšanas dienu, izmantojot diskontētās naudas plūsmas metodi vai ienākumu tiešo kapitalizāciju.

Vērtētājs par adekvātāko vērtējamā OBJEKTA nākotnes vērtības noteikšanas paņēmieni konkrētajā gadījumā ir izvēlējis diskontētās naudas plūsmas metodi.

Vērtētājs savā darbā balstījās uz šādiem pieņēmumiem:

- ✓ ienākumi veidojas no nomas maksām telpu iznomāšanas gadījumā pēc paredzēto remontdarbu veikšanas, lietošanas veida maiņas un nodošanas ekspluatācijā;
- ✓ nosakot aprēķinā lietoto telpu nomas maksu, tika ņemts vērā esošais nomas telpu piedāvājums līdzīgas funkcionalitātes telpām pilsētā;
- ✓ telpas labākajā veidā ir iznomājamas vienam nomniekam;
- ✓ izdevumu daļā ietilpst nekustamā īpašuma nodoklis (1,5% gadā no OBJEKTA kadastrālās vērtības), apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm), uz īpašnieku attiecināmie OBJEKTA apsaimniekošanas izdevumi (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), uzkrājumi remontiem (pieņemti 5% gadā no plānotajiem ieņēmumiem), naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi);
- ✓ ņemot vērā līdzīgu īpašumu iznomāšanas praksi, telpu funkcionalitāti (izmantojamību) un fizisko stāvokli, nomas maksas netiek diferencētas;
- ✓ nomas līgumā tiek paredzēta iespēja reizi gadā pārskatīt nomas maksu atbilstoši tirgus tendencēm (indeksēt nomas maksu atbilstoši inflācijas rādītājiem).

Iepazīstoties un izanalizējot nomas telpu tirgu līdzīgos objektos, vērtētājs secina, ka nomas maksas līdzīga profila telpām svārstās vidēji robežās no 1,50 līdz 5,00 EUR/m². Telpu nomas maksu ietekmē to atrašanās vieta, piekļūšanas iespējas, gājēju plūsma gar telpām, telpu redzamība, izvietojums ēkā, telpu plānojums un platība, iekšējās apdares stāvoklis, palīgtelpu īpatsvars un izmantošanas iespējas.

Vērtētājs ir izzinājis sekojošas nomas maksas telpām Jelgavā (skat. 3.tabulu).

3.tabula

Nomas maksu salīdzinājums

Adrese	Platība, m ²	Telpu izmantošanas veids	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Stāvoklis	
Kr. Barona iela 40, Jelgava	29	Biroja telpa	2,00	Apmierinošs	Piedāvājums
Kr. Barona iela 40, Jelgava	33	Noliktava	1,50	Daļēji apmierinošs	Piedāvājums
Kr.Barona iela 40, Jelgava	52	Komercdarbības telpas	3,02	Apmierinošs	Piedāvājums
Raiņa iela 20, Jelgava	59	Biroja telpas	5,00	Apmierinošs	Piedāvājumā

Ievērtējot telpu izmantošanas iespējas un to konkurētspēju brīvā nomas telpu tirgū, vērtējais pieņem visticamāko nomas maksu. Telpu nomas maksa tiek noteikta uz kopējo telpu platību, pie esošā iekštelpu apdares stāvokļa un labiekārtojuma. Potenciālo nomas gada efektīvo ienākumu aprēķins, ievērtējot nomas risku, dots 4.tabulā.

4. tabula

Potenciālo gada nomas efektīvo ieņēmumu aprēķins

Izmomājama ēka/ telpas	Platība, m ²	Nomas maksa, EUR/m ² (bez 21% PVN)	Bruto ieņēmumi gadā, EUR	Nomas risks, %	Gada efektīvie kopējie ieņēmumi (EGI), EUR
Nedzīvojamās telpas	38.3	1.50	689.4	0.80	552
Noapaļojot, EUR					552

Neapdzīvojamo telpu visvairāk iespējamā nomas maksa noteikta pie nosacījuma, ka iznomāto telpu uzturēšanu kārtībā un visus komunālos maksājumus veiks nomnieki (apmaksās izdevumus par apkuri, patērēto elektroenerģiju, telefona sakariem, citām labierīcībām, apsardzi, telpu uzkopšanas izdevumus), kā arī papildus šīm summām maksās PVN. Balstoties uz pieredzi par izdevumiem, kādi ir nepieciešami šāda tipa īpašuma pārvaldei, vērtējais aprēķina iznomātāja izdevumus (U_{iz}) (skat. 5. tabulu).

5. tabula

Iznomātāja izdevumu aprēķins

Izdevumu posteņi	Izdevumi (EUR)
Nekustamā īpašuma nodoklis zemei un apbūvei (1,5% no kadastrālās vērtības)	52.9
Apdrošināšana (atbilstoši vidējām tirgū pastāvošām likmēm)	19.2
Uzturēšanas izdevumi (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	55.2
Uzkrājumi remontiem (pieņemti 10% apmērā no plānotajiem ieņēmumiem)	27.6
Naudas plūsmas administrēšanas izmaksas (juridiskie un grāmatvedības ārpakalpojumi)	120.0
Kopā, noapaļojot, EUR:	275

Vērtējuma aprēķini pamatojas uz brīvā tirgū esošām nomas maksām, uzskatot, ka šāda tipa objektiem nomas maksas vērtēšanas brīdī ir sasniegušas savu zemāko līmeni un nākamajos gados prognozēts nomas maksu pieaugums (skat. 6. tabulu). Ņemot vērā valsts ekonomikas attīstības tendences un prognozes, kā arī situāciju NĪ nomas tirgū, nomas maksu pieaugums tiek prognozēts 1,0% gadā. Proporcioniāli ieņēmumu pieaugumam palielināsies arī iznomātāja izdevumi.

6. tabula

Plānotais nomas ienākumu pieaugums

Gadi	1	2	3	4	5
Nomas maksu pieaugums	0%	1.0%	1.0%	1.0%	1.0%
Bruto ieņēmumi gadā, EUR	552	557.5	563.1	568.7	574.4
Izdevumi, EUR	275	277.6	280.4	283.2	286.0
Tīrie ieņēmumi, EUR	277	279.9	282.7	285.5	288.4

Reversijas vērtība un kapitalizācijas likme. Reversija tiek aprēķināta kā ieņēmumi no OBJEKTA pārdošanas 5. aprēķina gada beigās, pie nostabilizējušās ienākumu plūsmas, kapitalizējot pēdējā aprēķina gada ienākumus ar vērtētāja noteikto kapitalizācijas likmi, kas atbilstu šādu īpašumu pircēju gaidītajam atdeves līmenim. Kapitalizācijas likme 5. aprēķina gada beigās iegūta no tīro nomas maksu līmeņa attiecības pret darījumu cenām līdzīga tipa īpašumiem (skat.7. tabulu).

7. tabula

Kapitalizācijas likmes aprēķins

	Salīdzināmie īpašumi				
	Zirgu iela 12, Jelgava	Zirgu iela 12, Jelgava	Dobeles šoseja 86, Jelgava	Dobeles šoseja 86, Jelgava	Dobeles šoseja 86, Jelgava
Noteiktā koriģētā tirgus vērtība, EUR	6936	4256	2259	3525	1255
Tīrie ieņēmumi, EUR	322	358	53	130	71
Aprēķinātā kapitalizācijas likme	4.6	8.4	2.3	3.7	5.7
Vidējā svērtā kapitalizācijas likme	3.6				

Diskonta likme noteikta izvērtējot pašu kapitāla peļņas likmi un aizņemtā kapitāla cenu (procentu likmi).

Vadoties no šiem datiem tiek sastādīta diskontētā naudas plūsma un veikts īpašuma nākotnes vērtības aprēķins (skat. 8. tabulu).

8. tabula

OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana ar naudas plūsmas diskontēšanu

Izdevumi/ ieņēmumi	1.gads	2.gads	3.gads	4.gads	5.gads	5.gads
Tīrais ieņēmums, EUR	277	279.9	282.7	285.5	288.4	
Remontdarbu izdevumi, EUR						
Pēdējā perioda neto ienākums, EUR						288.4
Kapitalizācijas likme, %						3.6
Reversija						8107.2
Diskonta likme	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6	4.6
Diskonta koeficients	0.9564	0.9147	0.8749	0.8367	0.8003	0.8003
Pašreizējā (tirgus) vērtība, EUR	265.1	256.0	247.3	238.9	230.8	6487.8
OBJEKTA tirgus vērtība, EUR						7726
Noapaļojot, EUR						7700

APRĒĶINU REZULTĀTU SALĪDZINĀŠANA UN LĪDZSVAROŠANA

Optimālāko nekustamā īpašuma vērtību iespējams noteikt, pielietojot vairākas vērtēšanas pieejas vienlaicīgi, kuras, nosakot galīgo objekta vērtību, tiek līdzsvarotas atbilstoši metožu nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā. Noteikto vērtību indikatoru salīdzinājuma mērķis ir noteikt atsevišķo pielietoto pieeju stiprās un vājās puses un, tādējādi, izsecināt galīgo objekta vērtību.

1. Vērtētāja apsvērumi par Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- salīdzināmo darījumu pieeja ir dominējoša, iespējamā pircēja lēmuma pieņemšanas motivēšanā.

2. Vērtētāja apsvērumi par Ienākumu pieejas ticamību un nozīmīgumu apskatāmajā īpašumā:

- ar ienākumu pieeju noteiktā vērtība balstās uz īpašuma spēju radīt peļņu. Līdz ar to noteiktā vērtība balstās uz reāliem šodienas rādītājiem un ticamām nākotnes prognozēm un pieņēmumiem;
- ir vērojama vidēja aktivitāte neapdzīvojamo telpu nomas tirgū.

Ņemot vērā visu minēto, vērtētājs uzskata, ka novērtējuma mērķis un novērtējamā īpašuma tips ļauj pielietot vērtēšanas pieejas ar sekojošiem svāra koeficientiem:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – 0,50;
- ✓ ienākumu pieeja – 0,50.

Aprēķinu līdzsvaroto vērtību datus apkopojot tabulā.

OBJEKTA līdzsvarotās tirgus vērtības aprēķins

Pieeja	Noteiktā vērtība (EUR)	Svāra koeficients	Līdzsvarotā vērtība (EUR)
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	7 900	0.50	3 950
Ienākumu pieeja	7 700	0.50	3 850
Noteiktā līdzsvarotā vērtība, EUR			7 800

Nedzīvojamo telpu 1/12 domājamās daļas *Zirgu ielā 12-67, Jelgavā* tirgus vērtības noteikšana:

$$7\,800 \text{ EUR} \times 1/12 = \mathbf{650 \text{ EUR}}, \text{ kur}$$

7 800 EUR – noteiktā līdzsvarotā OBJEKTA tirgus vērtība,

1/12 – OBJEKTA domājamās daļas.

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.