

Vērtējumi tiesu izpildītājiem izsoles vajadzībām

(Situācijas analīze un metodiskas rekomendācijas)

Šīs metodiskās rekomendācijas ir izstrādātas, atsaucoties uz Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes vēstuli Nr.215/4 Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijai.

1. Izsoļu procedūra

Zvērināts tiesu izpildītājs uzsāk piedziņas vēršanu uz parādniekam piederošo nekustamo īpašumu, ja to lūdzis piedzinējs. Šādā gadījumā parādniekam nosūta paziņojumu par piedziņas uzsākšanu pret nekustamo īpašumu, vienlaikus uzaicinot viņu nokārtot parādu. Civilprocesa likuma 600. pants neparedz termiņu, kādā parādniekam piedāvājama parāda nokārtošana, tomēr praksē šis termiņš vidēji ir 10 dienas. Ja šajā termiņā parāds netiek nokārtots, zvērināts tiesu izpildītājs pieprasa visiem hipotekārajiem kreditoriem ne ilgāk kā 10 dienu laikā sniegt ziņas par atlikušā hipotekārā parāda apmēru.

Tālāk zvērinātam tiesu izpildītājam jāpieprasa pārdodamā nekustamā īpašuma novērtēšana, ko izpilda eksperti – sertificēti vērtētāji. Vērtējums labākajā gadījumā tiek sagatavots nedēļas laikā, parasti gan tas ietilpst līdz 2 nedēļām. Pēc novērtējuma saņemšanas zvērinātam tiesu izpildītājam par to jāinformē izpildu lietas puses, kam ir tiesības 10 dienu laikā lūgt atkārtotu novērtēšanu, kas aizņem vēl vismaz 1–2 nedēļas.

Pēc galīgā lēmuma pieņemšanas par īpašuma vērtību zvērinātam tiesu izpildītājam ir jāsaģatavo un jāpublicē izsoles sludinājums laikrakstā „Latvijas Vēstnesis”. Izsole var notikt tikai pēc 1-3 mēnešiem pēc publikācijas atkarībā no prognozējamās izsoles sākumcenas. Izplatītākais termiņš ir 1 mēnesis.

Izsoles pretendentiem, kas vēlas piedalīties solīšanā, saskaņā ar Civilprocesa likuma 607. pantu pirms izsoles zvērināta tiesu izpildītāja depozīta kontā ir jāiemaksā nodrošinājums 10% apmērā no nekustamā īpašuma novērtējuma. Ja pretendents ir solījis augstāku cenu nekā citi, iemaksātais nodrošinājums ieskaitāms pirkuma maksā. Pārējos gadījumos nodrošinājums tiek pārskaitīts atpakaļ pretendentiem.

Ja izsole ir notikusi (nav iestājies neviens no Civilprocesa likuma 614. pantā minētajiem apstākļiem), personai, kas solījusi augstāko cenu, 30 dienu laikā jāiemaksā visa summa, ko tā nosolījusi. Ja šī summa netiek samaksāta, tiesības nopirkt nekustamo īpašumu iegūst pēdējais pārsolītais pircējs, kam viņa augstākā solītā summa jāsamaksā atkal viena mēneša laikā. Ja arī šī summa netiek samaksāta, rīkojama otra izsole.

Pēc naudas samaksas zvērināts tiesu izpildītājs apgabalaltiesā iesniedz pieteikumu par izsoles akta apstiprināšanu. Normatīvajos aktos nav noteikts termiņš, kādā šī darbība izdarāma. Praksē vidējais laiks priekšlikuma iesniegšanai ir 1 nedēļa. Saskaņā ar Civilprocesa likuma 613. panta pirmo daļu, tiesai jāizskata saņemtais pieteikums 15 dienu laikā. Veicot aptauju

zvērinātu tiesu izpildītāju vidū konstatēts, ka šis termiņš bieži tiek pārkāpts un reāli tiesas sēde tiek nozīmēta apmēram pēc mēneša.

Diemžēl tiesas sēdes nozīmēšana vēl nenozīmē tiesvedības beigu datumu, - izsoles akts nevar tikt apstiprināts, kamēr nav izlemtas visas sūdzības, kas iesniegtas par tiesu izpildītāja rīcību rajona (pilsētas) tiesā. Pēc tam, kad izsoles akts apstiprināts, apgabaltiesas lēmums stājas spēkā 10 dienu laikā. Šajā termiņā par lēmumu var iesniegt blakus sūdzību, kuras izskatīšanai termiņš nav noteikts, līdz ar to tiesvedība var neprognozējami ievilkties. Pēc Latvijas Zvērinātu tiesu izpildītāju padomes veiktās aptaujas noskaidrots, ka blakus sūdzības tiek iesniegtas apm. 5% gadījumu. Šajās lietās tiesvedība ilgst no pusgada līdz trim gadiem. Tikai pēc tiesas lēmuma stāšanās likumīgā spēkā jaunais ieguvējs ar lēmumu var doties uz zemesgrāmatu nodaļu, lai reģistrētu īpašumu uz sava vārda.

Vienlaicīgi ar nekustamā īpašuma izsoles akta apstiprināšanu nekustamā īpašuma ieguvējs var lūgt tiesu ievest to nekustamā īpašuma valdījumā, ja ir zināms vai arī ja ir aizdomas, ka īpašumā dzīvo parādnieks, tā ģimenes locekļi vai trešās personas. Ievešana valdījumā var būt nepieciešama tikai dzīvokļiem, mājām, ēkām u.c. slēgtām telpām, bet nav nepieciešama zemes gabaliem, mežam u.tml., proti, nekustamajam īpašumam, kuru nevajag atvērt piespiedu kārtā. Pati ievešana valdījumā ilgst, minimums, 10 dienas no izpildu raksta iesniegšanas brīža zvērinātam tiesu izpildītājam, proti, 10 dienas ir tas termiņš, kurā tiesu izpildītājs piedāvā parādniekam labprātīgi atbrīvot telpas. Ja šajā laikā telpas labprātīgi atbrīvotas netiek, tiesu izpildītājs veic telpu piespiedu atvēršanu, kas gan ir iespējama tikai tad, ja parādnieks vai kāds tā ģimenes loceklis ir uz vietas. Ja telpās neviena nav, ievešana valdījumā tiek atlikta. Atkārtotu ievešanu nozīmē vidēji pēc 7 dienām.

Nemot vērā visu iepriekš minēto, **labākajā gadījumā**, tas ir, - ja eksperta vērtējums netiek prasīts atkārtoti, ja notikusi ir jau pirmā izsole, pēc kuras nosolītājs noteiktajā termiņā samaksā visu solīto summu, ja zvērināta tiesu izpildītāja darbības netiek pārsūdzētas un arī par apgabaltiesas nolēmumu netiek iesniegta blakus sūdzība, ja ievešana valdījumā norisinās raiti, pat tad no nekustamā īpašuma pārdošanas uzsākšanas līdz brīdim, kad jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, **paiet apmēram 150 dienas, tas ir, 5 mēneši**. Sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

2. Vērtējuma bāze

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604. pantu (spēkā ar 01.03.2009) „nekustamo īpašumu uz parādnieka rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, **nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.**”

Saskaņā ar LVS 401-2 „*Tirgus vērtība ir aprēķināts lielums - vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga; pie tam, tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*”

Uz šo noteikumu sagatavošanas brīdi vērtēšanas procedūrām veltītie spēkā esošie Latvijas valsts standarti LVS 401-2, p.3.10 formulē: „**piespiedu pārdošanas vērtība ir naudas summa, ko reāli var iegūt, pārdodot īpašumu laika posmā, kas ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Dažās valstīs par piespiedu pārdošanas situāciju uzskata gadījumus, kad darbojas nelabprātīgs pārdevējs un pircēji ir informēti par pārdevēja grūtībām.**”

Starptautiskajos vērtēšanas standartos nav termina „Piespiedu pārdošanas vērtība” (Forced Sale Value). Te iet runa tikai par piespiedu pārdošanu „forced sale” (6.11 un 6.14) vai par likvidācijas vērtību (Liquidation Value) (6.9.2).

Starptautisko vērtēšanas standartu 2007.gada izdevumā minētā „Likvidācijas vērtības” definīcija nav saistāma ar nekustamo īpašumu piespiedu pārdošanas vērtības jēgu un paredzēta, galvenokārt, biznesa objektu izsolēm, bieži vien – pārdodot mantu pa daļām.

Eiropas vērtēšanas standartos sadaļās S7.12. un S7.13. teikts sekojošais:

S7.12. - „Piespiedu pārdošanas vērtība vai Likvidācijas vērtība dažreiz nepieciešama tādu īpašumu vērtēšanai, kas kalpo par vai paredzēti kalpot kā nodrošinājums aizdevumam (ķīlai) vai parādzīmēm (ķīluzīmēm). Piespiedu pārdošanas vērtība ir identiska Tirgus vērtības definīcijai ar papildus nosacījumiem, ka pārdošanai nepieciešamais laiks ir pārmērīgi īss un publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta (neatbilstoša), salīdzinot ar nepieciešamo laiku un reklāmas pasākumu prasībām, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Pārdevējs var arī būt nelabprātīgs vai spaidu ietekmē”;

S7.13.- „Piespiedu pārdošanas vērtību nedrīkst sajaukt ar vērtībām, kas iegūtas no darījumiem, kas notikuši krītošā vai ar darījumiem retā tirgū. Tirgū, kas pakļauts straujām izmaiņām, vērtēšanai ir nepieciešama rūpīga tirgus datu interpretācija (izskaidrošana), interpolējot tendences, lai nojaustu patreizējos apstākļus bez pārmērīgas paļaušanās uz vēsturiskiem pierādījumiem. Laika periodam, kas pieņemts Piespiedu pārdošanas vērtībai, pieņemtās tirgus situācijas aprakstam un pieņemtā perioda saprātīgumam jābūt skaidri nopamatomam”.

Ziemeļamerikā (ASV un Kanādā) izplatīta šāda Piespiedu pārdošanas vērtības definīcija: „*Augstākā iespējamā cena, par kuru var saprātīgi cerēt īpašumu pārdot bez īpašnieka piekrišanas un konkurences tiesas piedziņas procesā ietrobežota tirgus un laika ietvaros saprātīgam, labprātīgam un spējīgam pircējam, kam varētu būt nepietiekoša informācija par īpašumu, tā labumiem un spējām*”.

Piespiedu pārdošanas vērtība veidojas apstākļos, kas būtiski atšķiras no brīva tirgus nosacījumiem, un tā nevar tikt traktēta kā tirgus vērtība. Būtiskākie nosacījumi, kas atšķir piespiedu pārdevumu izsolē no pārdevuma atbilstoši brīva un konkurējoša tirgus nosacījumiem ir sekojoši:

- 1) tirgus ekspozīcijas laiks nav pietiekošs, lai atbilstu tirgus vērtībai;
- 2) tikai pircējs ir labprātīgs, bet pārdevējs ir spiests piekrist pārdošanai un pircējs to zina;
- 3) pircējs ne vienmēr ir zinošs, tāds kas informēts par īpašumu atbilstoši tirgus vērtības definīcijas prasībām;
- 4) tirgus areāls var būt ierobežots, neatbilstošs pārdodamā īpašuma specifikai;
- 5) reklāma un marketings izmaksas var būt netbilstoši tirgus vērtības prasībām.

No vērtēšanas teorijas viedokļa vērtētājiem ir būtiski apzināties, ka piespiedu pārdošanas gadījumi var izpausties darījumos ar nekustamiem īpašumiem, kas notikuši gan izsoļu ceļā, gan bez tām. Tāpēc, šo metodisko rekomendāciju ietvaros, tiek precizēts, ka turpmāk runa ies par **nekustamā īpašuma vērtējumiem izsoles vajadzībām**.

3. Piespiedu pārdevuma izsolē specifiskie riski

Piespiedu pārdošanas gadījumos darbojas vairāki faktori (riski), kas neļauj izsoles objektu pārdot par tirgus vērtību. Šie faktori jeb riski ietekmē visas galvenās darbojošās personas, kas iesaistītas piespiedu pārdošanas procesā. Galvenie riski ir sekojoši:

Tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jūtīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas

procesos iesaistītie īpašumi. Nekustamu īpašumu krītoša tirgus apstākļos bieži vien svarīga ir ārvalstu pircēja piesaiste, bet ierobežota laika apstākļos tas ir grūti izdarāms.

Fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.

Būtisks papildus risks veidojas situācijā, kad tiesu izpildītājs vērtētajam **nevar nodrošināt iespēju iekļūt** vērtējamajā īpašumā. Līdz ar to vērtējums tiek gatavots uz esošo dokumentu un rūpīgas ārējās apskates materiāliem, cenšoties no ārējām pazīmēm izveidot pietiekami argumentētu spriedumu par īpašuma kvalitāti. Par šo situāciju un papildus pazeminājumu obligāti ir jābūt norādei vērtējumā.

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Tie var būt arī nebankas līdzekļi, kas parasti ir dārgāki. Kā zināms, neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs, un katrā konkrētā gadījumā tas var būt atšķirīgs. Vērtējumā ir jānodod konstatēto riska faktoru uzskaitījums un katra atzīmētā faktora skaitliskā interpretācija procentuālam tirgus vērtības pazeminājumam.

Tātad – risks (riski) ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru ievērtēšana ļautu maksimāli tuvu nonākt pie īpašuma cenas, kas saprātīgi apmierinātu pircēju un būtu augstākā iespējamā no izsoles dalībnieka viedokļa.

4. Aprēķina metodika

Vispārējā gadījumā, sakarā ar konkrētā pārdevuma cenu veidojošo pieņēmumu subjektīvo raksturu, vērtētajam izsoles darījuma cenu paredzēt ir grūti. Līdz ar to ir jāapzinās, ka prognozēta piespiedu pārdošanas vērtība ir daudz lielākā mērā aptuvens rādītājs kā tirgus vērtība.

Piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām var aprēķināt divējādi: - vai nu tiešā veidā, izmantojot informāciju par līdzīga rakstura īpašumu pārdevumiem piespiedu izsolēs, vai arī netiešā veidā, aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību un pēc tam to korigējot izsoles vajadzībām.

4.1. Ja ir uzkrāts un analizēts pietiekami liels informācijas apjoms par izsolēm, prognozējamo piespiedu pārdošanas vērtību var aprēķināt **tiešā veidā**, izmantojot salīdzināmo pārdevumu metodi. Korekcijai izmantojami gan parastie tirgus vērtību raksturojošie kritēriji (atrašanās vieta, lietošanas veids, tehniskais stāvoklis utt.), bet arī specifiskie, ar izsoli saistītie kritēriji.

4.2. Ja informatīvā bāze par līdzīgu īpašumu pārdevumiem izsolēs ir ierobežota vai nepietiekama, piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām aptuveni var prognozēt, vispirms visām vērtēšanas standartu un labas prakses prasībām atbilstoši aprēķinot izsolāmā īpašuma tirgus vērtību, kāda tā būtu, īpašumu nosacīti realizējot brīvā un konkurējošā tirgū. Tālāk seko ar konkrētā īpašuma izsoli saistīto papildus faktoru (risku) analīze, līdzīgi kā vērtējumos ar salīdzināmo pārdevumu metodi izdarot attiecīgas korekcijas aprēķinātajā tirgus vērtībā.

Nav šaubu, ka ieteicamākais ir pirmais ceļš, tomēr tā izmantošanas iespējas ierobežo nepieciešamās informācijas trūkums.

5. Prasības vērtējuma atskaitei

Kopumā atskaitei jāatbilst prasībām, kas minētas standartos. LVS 401-2 un 401-3 Vērtējuma atskaitē nav pieļaujami dažādi traktējami un maldinoši apgalvojumi. Atskaitei precīzi jāatspoguļo vērtētāja saņemtās instrukcijas un viņa rīcībā esošā informācija, tajā skaitā arī informācija par vērtējamā īpašuma apsekošanas līmeni. Parādoties pretrunām starp saņemtajām vērtēšanas instrukcijām un minētajiem vērtēšanas standartiem, vērtētāja pienākums ir pievērst atskaites izmantotāju uzmanību šīm pretrunām un atzīmēt visus gadījumus, kuros pieļautas atkāpes no standartiem vai šiem metodiskajiem norādījumiem.