

Nekustamā īpašuma – apbūves

Daugavpilī, Grīvas ielā 3



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2023. gada 15. septembris

Rīgā,

2023. gada 19. septembrī

Par nekustamā īpašuma – apbūves
Daugavpilī, Grīvas ielā 3, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 517 0054	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000703716
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	0500 017 3013 001		
Piezīmes:	Celtne saistīta ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0500 017 3013, kas pieder Latvijas valstij. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvdaļa.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā.
------------	---

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja nr.001	1950.	1	68,2	Slikts.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	15.09.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	19.09.2023.
Īpašumu apskatītājs:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 15. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 15. septembrī ir
6 100 EUR (seši tūkstoši viens simts eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

SATURA RĀDĪTĀJS

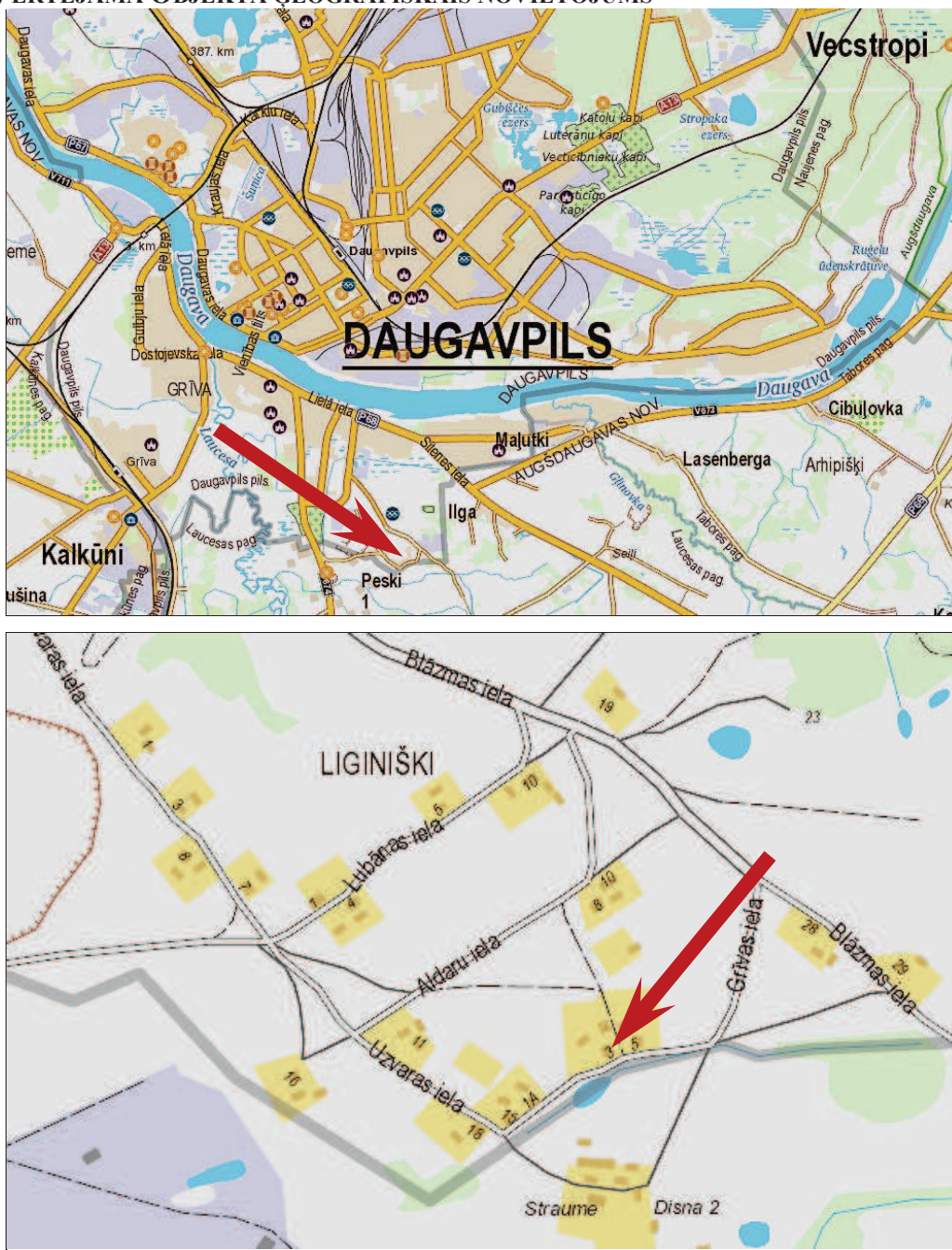
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	11
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	12
3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	12
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija	- 8 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas nomalē, mikrorajonā Liginiški, kvartālā ko veido Grīvas, Uzvaras, Aldaru un Blāzmas ielas. Attālums līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 5 km. Apkārtējo apbūvi īpašuma tuvumā veido dažādas kvalitātes individuālās dzīvojamās mājas ar saimniecībām ēkām. Apbūves blīvums samērīgs, pie dzīvojamām mājām 600 – 1 200 m² lieli zemesgabali. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamā Grīvas iela ar grants segumu apmierinošā stāvoklī. Objekta tuvumā iela netiek apgaismota. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido pilsētas maršrutu autobusu līnijas, kas kursē pa Liginišķu ielu. Tuvākās pieturvietas izvietotas ~ 1,5 km attālumā no vērtēšanas Objekta.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā slikta. Pirmās nepieciešamības preču veikali izvietoti ~ 3 km attālumā mikrorajonā Grīva. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes izvietotas Daugavpils pilsētas centrā. Pilsētas mērogā īpašuma atrašanās vieta ar zemu prestižu.

Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritoriālo plānojumu, zemes gabals atrodas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM)* teritorijā.

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)**4.2.1.1. Pamatinformācija**

190. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

191. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas) un dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu), ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

192. Rindu māju apbūve (11005): dzīvojamā apbūve, ko veido trīs un vairāk lineāri bloķētas individuālās dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu.

Daugavpils pilsētas teritorijas plānojums, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem un ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie celtnes fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0500 017 3013 001		
Nosaukums:	Dzīvojamā māja		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	87,6	m ²	
Būvtilpums:	234,0	m ³	
Augstums:	6,1	m	
Kopējā platība:	68,2	m ²	
Stāvu skaits:	1		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	monolītais betons	apmierinošs/slikts	
Ārsienas:	koka balki, silikātķieģeļi	apmierinošs/slikts	
Ārējā apdare	krāsoti koka dēļi	slikts	
Pārsegumi:	koka dēļi, koka sijas	apmierinošs	
Ailes:	koka logi, koka durvis	slikts	
Jumts:	koka spāres (nesošā konstrukcija), azbestcements loksnes (segums)	slikts	
Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar kadastru)			
Elektroapgāde:	elektrības vadi demontēti		
Ūdensapgāde:	no akas		
Apkure:	krāsns		

Ēkas telpu plānojums ir vienkāršs un izmantošanas pamatmērķim atbilstošs, apdare nolieņojusies. Celtnes tehniskais stāvoklis kopumā ir slikts.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Dzīvojamās mājas ārskati



Dzīvojamās mājas telpu iekšskati



Dzīvojamās mājas ārskati



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta 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 pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvojamo māju novērtēšanai pilnā apjomā izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu, pašreizējo izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Lielāko interesi pircēji izrāda par dzīvojamām mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo māju piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir salīdzinoši zemas. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzmētos pašam. Pārsvarā interesē nekustamie īpašumi, kas atrodas labās vietās ar izdevīgu teritoriālo izvietojumu un par pieņemamu cenu.

Pašlaik Daugavpilī līdzīgām vērtējamai privātmājām cenu amplitūda, atkarībā no tehniskā stāvokļa, izvietojuma u.c., ir 50 – 150 EUR/m², par lielākām cenām darījumi notiek retāk. Aktivitāte nekustamo īpašumu tirgū Daugavpils pilsētā vērtējama kā salīdzinoši zema. Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas teritorijā ar līdzīgu apbūvi.

Negatīvie:

- zeme neietilpst īpašuma sastāvā;
- dzīvojamai mājai liels fiziskais nolietojums;
- samērā tālu atrodas galvenie infrastruktūras objekti.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas un patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā to, ka īpašuma sastāvā neietilpst zeme, apbūves kopējo vērtības zudumu, citu pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek izīrēti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar līdzīgiem īpašumiem.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Medus ielā 6*. 1-stāva koka dzīvojamā māja ar kopplatību 49,4 m². Komunikācijas: elektroapgāde, krāsns apkure, centralizēts ūdensvads un kanalizācija. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2022. gada aprīlī par 5 000 EUR.



- 2) īpašumu *Daugavpilī, Baznīcas ielā 83*. 1-stāva izdedžu betona dzīvojamā māja ar kopplatību 41,3 m². Komunikācijas: iespējams elektrības pieslēgums, ir krāsns apkure. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2023. gada jūnijā par 3 000 EUR.



- 3) Īpašumu Daugavpilī, Līginišķu ielā 11. Zemes gabals ar platību 599 m² un 1-stāva izdedžu betona dzīvojamā māja ar kopplatību 61,3 m², t.sk. pagrabtelpas 8,9 m². Komunikācijas: iespējams elektrības pieslēgums, ir krāsns apkure. Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada decembrī par 8 440 EUR.



- Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, māju platības, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota dzīvojamās mājas telpu platība bez pagraba, atbilstoši kadastram. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr.3
	Grīvas iela 3, Daugavpils	Medus iela 6, Daugavpils	Baznīcas iela 83, Daugavpils	Liginišķu iela 11, Daugavpils
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	5 000	3 000	8 440
Darījuma laiks		04.2022.	06.2023.	12.2022.
Zemes platība, m ²	0	0	0	599
Mājas platība (bez pagrabtelpām), m²	68,2	49,4	41,3	52,4
Mājas tehniskais stāvoklis	slihts	slihts	slihts	slihts
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	101	73	161
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 101	EUR 73	EUR 161
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 101	EUR 73	EUR 161
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 101	EUR 73	EUR 161
4. Īpašuma novietojums		labāks -5%	labāks -10%	labāks -10%
		EUR 96	EUR 65	EUR 145
5. Telpu platība		mazāka -7%	mazāka -10%	mazāka -5%
		EUR 89	EUR 59	EUR 138
6. Ēkas konstruktīvais risinājums		sliktāks 5%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 94	EUR 59	EUR 138
7. Mājas tehniskais stāvoklis		sliktāks 5%	sliktāks 20%	sliktāks 5%
		EUR 99	EUR 71	EUR 145
8. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāks -10%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
		EUR 89	EUR 71	EUR 145
9. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
		EUR 89	EUR 71	EUR 145
10. Mājas uzlabojumi:				
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%
- morālais novecojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%
		EUR 89	EUR 71	EUR 145
Pārreķinu koeficients (starpnozūlāts)		-12%	-3%	-10%
Pārreķinu korekcija		-EUR 12	-EUR 2	-EUR 16
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozūlāts)		EUR 4383	EUR 2916	EUR 7577
11. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- zemes tirgus vērtība		EUR 0	EUR 0	-EUR 2200
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 4383	EUR 2916	EUR 5377
Koriģētā 1 m² cena		EUR 89	EUR 71	EUR 103
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0,3	0,3	0,4
Salīdzināmo telpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 89		
Īpašuma tirgus vērtība		EUR 6 059		

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 6 059.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Nemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 6 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 15. septembrī ir
6 100 EUR (seši tūkstoši viens simts eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)