

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Daugavpilī, Stacijas ielā 63



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA “Labiekārtošana - D”

Novērtējuma datums: 2024. gada 5. marts

SIA "Labiekārtošana - D"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Daugavpilī, Stacijas iela 63, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 001 4811	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	5822
Zemes gabala kadastra apz.:	0500 001 4811	Pirts ēkas kadastra apz.:	0500 001 4811 001
Šķūņa kadastra apz.:	0500 001 4811 002	Remonta darbnīcas kadastra apz.:	0500 001 4811 003

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	SIA "Labiekārtošana -D"
------------	-------------------------

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	3 272	Forma:	Nenoteiktas formas daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektrības, ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu centralizētie pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pirts ēka 001	1962.	2	1 474,6	Apmierinošs.
Šķūnis 002	1962.	1	23,9	Apmierinošs.
Remonta darbnīca 003	1962.	1	177,2	Apmierinošs.

Aprūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ceļa servitūts – 21 m ² ; - Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu – 50 m ² .
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.03.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 5. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 2024. gada 5. martā ir
284 400 EUR (divi simti astoņdesmit četri tūkstoši četri simti 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*)

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU***

SATURA RĀDĪTĀJS

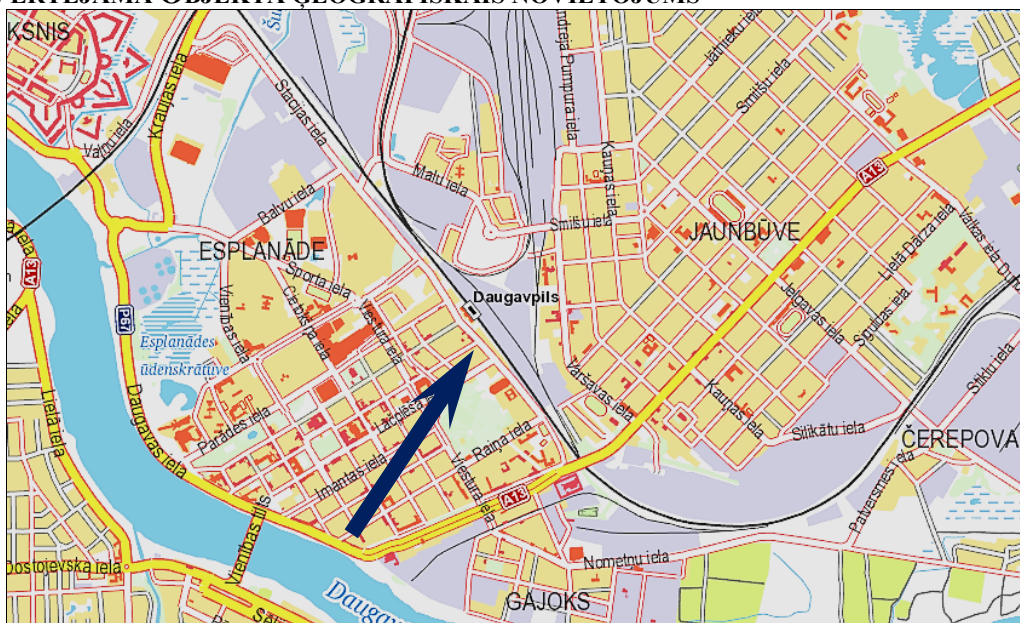
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	15
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	15
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	15
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	16
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	16
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
4. SLĒDZIENS.....	20
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	21
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22

PIELIKUMI

- | | | |
|--------------|---|-------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 3 lapas; |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 16 lapas; |
| 3. pielikums | Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas | - 29 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas centrālajā daļā, kvartālā ko veido Stacijas, Lāčplēša, Krāslavas un Saules ielas. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido pilsētas vēsturiskā apbūve – dzelzceļa stacija, komerciālā, sabiedriskā un dzīvojamā apbūve. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir labs. Piekļūšana pie zemes gabala iespējama no asfaltētām Stacijas un Saules ielām. Vērtējamā īpašuma tuvumā un pieguļošā teritorijā uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota.

Rajonā ir labi attīstīta sabiedriskā transporta infrastruktūra. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido pilsētas un starppilsētas autobusu un tramvaju līnijas, kuru pieturas atrodas īpašuma tuvumā.

Sociālās infrastruktūras galvenie objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa u.c. atrodas ~ 0,2 – 1 km attālumā no īpašuma. Pilsētas mērogā rajons ar samērā augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apz. 0500 001 4811:

platība:	3 272 m ² ;
forma:	nenoteiktas formas daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
nožogojums:	zemes gabala teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	asfaltēti laukumi un ceļi;
apbūve:	pirts, šķūnis un remonta darbnīca;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, ūdensapgādes, kanalizācijas un siltumapgādes tīkli.

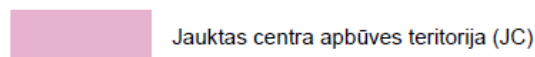
Zemes gabals no ZR un ZA robežojas ar Saules un Stacijas ielām, no pārējām pusēm - ar citiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Apbūve aizņem lielāko zemes gabala daļu, teritorija tiek kopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:



- *Daugavpils valstspilsētas teritorijas plānotā izmantošana (www.daugavpils.lv).*

Saskaņā ar Daugavpils valstspilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC)*.

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

377. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Daugavpils valstspilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst pirts ēka 001, šķūnis 002 un remonta darbnīca 003. Vērtētāju rīcībā ir būvju tehniskās inventarizācijas lietas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0500 001 4811 001	
Nosaukums:	Pirts	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1 175,6	m ²
Būvtilpums:	8 626,0	m ³
Kopējā platība:	1 474,6	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	krāsots apmetums	slikts
Pāsegumi:	dzelzsbetons	labs
Ailes:	logi – pamatā PVC, neliels skaits – koka, stikla bloki; ārējās durvis – PVC	labs/apmierinošs
Jumts:	koka konstrukcijas, segums – azbestcements loksnes	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizētā	
Ūdensapgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizētā	
Apkure:	centralizētā	
Drošības sistēmas:	aizsardzības un uguns aizsardzības sistēmas	
Gaisa apstrādes iekārta:	uzstādīts siltummainis SALDA RIS EKO	

Ēkas 1. stāvā (862,4 m²) ir izvietotas 9 dažādas platības telpu grupas. Lielākajā telpu grupā 007 (437,1 m²) izvietotas pirts telpas ar mūsdienīgu apdari, kas pamatā ir labā tehniskā stāvoklī. Tajā pašā laikā dažās telpās nepieciešamas kosmētiskais remonts – vietām ir bojāta grīda un griestos redzamas mitruma pazīmes, pelējums. Telpu grupās 003 (101,7 m²) un 005 (47,1 m²) apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pārējās 1. stāva telpās apdare nolietojusies un tām nepieciešams remonts.

Ēkas 2. stāvā (612,2 m²) ir izvietotas 7 dažādas platības telpu grupas. Visās telpās apdare nolietota. Ēkas pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

Kadastra apz.:	0500 001 4811 002	
Nosaukums:	Šķūnis	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	26,7	m ²
Būvtilpums:	67,0	m ³
Kopējā platība:	23,9	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	labs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	labs
Ārējā apdare	krāsots apmetums	labs
Ailes:	metāla ārējās durvis	labs
Jumts:	metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizētā	

Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā labs.

Kadastra apz.:	0500 001 4811 003	
Nosaukums:	Remonta darbnīca	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	227,1	m ²
Būvtilpums:	795,0	m ³
Kopējā platība:	177,2	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1962.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	krāsots apmetums	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	koka	labs
Ailes:	logi – PVC, ārējās durvis – metāla	labs/apmierinošs
Jumts:	azbestcimenta loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizētā	
Ūdensapgāde:	centralizētā	
Kanalizācija:	centralizētā	
Apkure:	centralizētā	
Drošības sistēmas:	aizsargsignalizācija	

Ēka telpu apdare nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Celtnes tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs.

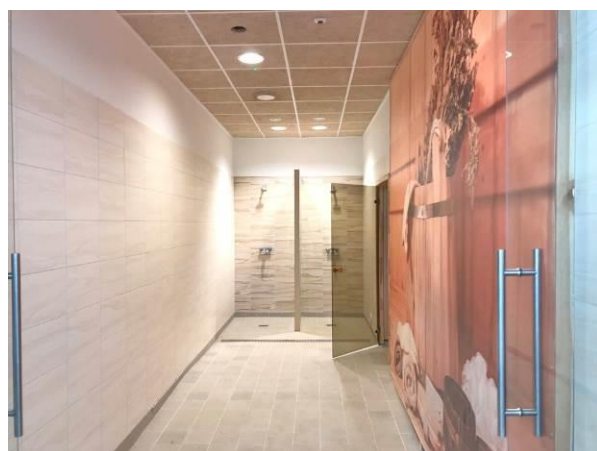
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Pirts ēkas ārskati



Pirts ēkas 1. stāva telpu iekšskati



Pirts ēkas 1. stāva telpu iekšskati



Kāpnes uz 2. stāvu



Pirts ēkas 2. stāva telpu iekšskati



Pirts ēkas 2. stāva telpu iekšskati



Pirts ēkas ārskati



Pirts ēkas ārskats



Pirts ēkas 1. stāva telpas iekšskats



Pirts ēkas siltummezgls



Pirts ēkas ārskati



Remonta darbnīcas ārskati



Remonta darbnīcas telpu iekšskati



Vērtējamā Objekta ārskats



Vērtējamā Objekta ārskats,
priekšplānā remonta darbnīca un šķūnis



Remonta darbnīcas ārskats



Šķūņa ārskats (no labās puses priekšplānā)



Šķūņa ārskats



Pirts ēkas ārskats



Stacijas iela



Saules iela

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 tirgus vērtību. 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 līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus 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 ekspozīcijas 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 pārāks 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 pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

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 faktoros. 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir biroju/tirdzniecības/pirts telpas.

Šis vērtējuma atskaites 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” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, 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.

Šobrīd Daugavpils pilsētā novērojams mazaktīvs neapdzīvojamo ēku (biroju, tirdzniecības, administratīvās, ražošanas ēkas) tirgus. Joprojām būtisku daļu komerciālas un ražošanas apbūves segmentā veido „padomju laikā” būvētas komercēkas, ražošanas uzņēmumi un noliktavas. Šādas ēkas, nereti ar neracionālu telpu plānojumu, daļēji neatbilst mūsdienu prasībām, kā arī blakus tām nav pietiekams autostāvvietu skaits. Ir gadījumi, ka pēc īpašuma pirkšanas uz zemes gabala esošās ēkas tiek nojauktas un to vietā tiek būvētas jaunas, vai zemes gabals tiek izmantots citiem mērķiem, piemēram autostāvvietu ierīkošanai vai blakus esošo īpašumu paplašināšanai. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši komerciāla rakstura objekti salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas lielākoties ir augstākas, nekā potenciālo pircēju maksātspēja. Nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas (pamatā sliktā/apmierinošā stāvoklī) tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tikai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Komerciāla rakstura objektus iegādājas pamatā tikai tiešie lietotāji, kuri plāno atpelnīt ieguldītos līdzekļus ar objektā veicamo uzņēmējdarbību, nevis investori, kuri pirkto īpašumus kā naudas plūsmas objektus.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubaka.lv, pēdējā gadā laikā Daugavpilī reģistrēti 7 darījumi ar biroju/tirdzniecības ēkām ar kopējam platībām ~ 500 – 3 700 m² par cenām vidēji 80 – 300 EUR/m².

Apskatot informāciju sludinājumu portālā www.ss.com, tika konstatēts, ka piedāvājumā pašlaik ir četri līdzīgi vērtējamam īpašumi ar platībām 735 – 3 903 m² par cenām 59 – 190 EUR/m².

Izanalizējot pieejamu informāciju, vērtētāji konstatēja, ka līdzīgu vērtējamam īpašumu cenas pēdējo triju gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 120 – 210 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes platības, piekļūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas vienā no lielākajām rajona ielām ar samērā intensīvu transporta un gājēju plūsmu;
- ir galveno centralizēto komunikāciju pieslēgumi;
- tuvumā atrodas īpašumi, kuros notiek saimnieciskā darbība.

Negatīvie:

- apbūvei ievērojams fiziskais nolietojums, daļai telpu nepieciešams remonts;
- Daugavpilī neaktīvs komercietelpu tirgus.

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 nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un apbūves platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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

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 ēku 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 īpašuma atrašanās vietu, apbūves kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem ēku remonta darbos, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekrītošajiem izdevumiem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt.

3.6. TIRGUS 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 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 nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Alejas ielā 78*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 739 m² un 2-stāvu biroju/tirdzniecības ēka ar kopējo platību 721,5 m², t.sk. pagrabtelpas 81,4 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieslēgtas galvenās komunikācijas. Īpašums pārdots 12.2023. par 132 000 EUR.



- 2) īpašumu *Daugavpilī, Ģimnāzijas ielā 16*. Īpašuma sastāvā ietilpst 3-stāvu ēka ar biroju telpām ar kopējo platību 1 392,4 m², t.sk. pagrabtelpu platība 188,9 m², kurās atrodas biroju telpas. Ēka ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Pieslēgtas galvenās komunikācijas. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 02.2023. par 164 135 EUR.



- 3) īpašumu *Daugavpilī, Dzelzceļa ielā 22/24*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 342 m² un 2-stāvu ēka ar kopējo platību 538,6 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pieslēgtas galvenās komunikācijas. Īpašums pārdots 07.2022. par 110 000 EUR.



- 4) īpašumu *Daugavpilī, Cietokšņa ielā 28*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 881 m² un 2-stāvu ēka ar kopējo platību 565,8 m². Ēka ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Pieslēgtas galvenās komunikācijas. Īpašums pārdots 05.2022. par 85 400 EUR.



- *Attēli ir no interneta vides un var būt neprecīzi*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem.

Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus pieeju

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Stacijas iela 63, Daugavpils	Alejas iela 78, Daugavpils	Ģimnāzijas iela 16, Daugavpils	Dzelzceļa iela 22/24, Daugavpils	Cietokšņa iela 28, Daugavpils
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	132 000	164 135	110 000	85 400
Darījuma laiks	x	12.2023.	02.2023.	07.2022.	05.2022.
Zemes gabala platība, m ²	3 272	739	0	342	881
Pamatēku kopējā platība bez pagrabtelpām, m ²	1653,8	640,1	1203,5	538,6	565,8
Vērtējamās platības 1 m ² cena, EUR	x	206	136	204	151
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	3% EUR 6	3% EUR 5
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		0% EUR 0	0% EUR 0	5% EUR 10	0% EUR 0
4. Aprūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		-13%	-5%	-15%	-15%
- zemes gabala platība (īpašumtiesības)		5%	nav, 20%	5%	5%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		0%	-15%	-5%	20%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- palīgēkas		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums, pagrabtelpas		0%	-5%	0%	0%

- KOPĀ funkcionālie parametri:		-8%	-5%	-15%	10%
		-EUR 16	-EUR 7	-EUR 31	EUR 15
Pārreķinu koeficients		-8%	-5%	-7%	13%
Pārreķinu korekcija		-EUR 16	-EUR 7	-EUR 14	EUR 20
Vērtējamās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 1 90	EUR 1 30	EUR 1 90	EUR 1 71
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12 14 40	EUR 15 59 28	EUR 10 23 00	EUR 9 65 02
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 12 14 40	EUR 15 59 28	EUR 10 23 00	EUR 9 65 02
Vērtējamās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 190	EUR 130	EUR 190	EUR 171
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,2	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	172				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	284 426				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 284 426.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot 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 rezultātu noapaļojot) ir **EUR 284 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2024. gada 5. martā ir
284 400 EUR (divi simti astoņdesmit četri tūkstoši četri simti 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. PIENĒMUMI 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. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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 manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas 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*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)