

Nekustamā īpašuma – apbūves
Daugavpilī, Klusā ielā 16



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Labiēkārtošana - D"

Novērtējuma datums: 2024. gada 15. decembris

SIA "Labiekārtošana -D"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – apbūves
Daugavpilī, Klusā ielā 16, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 506 0104	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000317210
Noliktavas kadastra apzīmējums:	0500 006 0103 008		
Granīta ceļa kadastra apzīmējums:	0500 006 0103 009		
Darbnīcas kadastra apzīmējums:	0500 006 0103 010		
Citi apstākļi:	Atzīme - ēkas saistītas ar zemes gabalu ar kad.apz. 0500 006 0103. Zeme nav vērtējamā īpašuma sastāvdaļa un netiek vērtēta. Ir noslēgts zemes nomas līgums.		

Īpašumtiesības:

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

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Noliktava 008	1977.	1	289,8	Apmierinošs/slikts.
Granīta ceļš 009	1977.	1	1013,4	Slikts.
Darbnīca 010	1972.	1	66,3	Apmierinošs/slikts.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	15.12.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 15. decembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta 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 2024. gada 15. decembrī ir **22 400 EUR** (divdesmit divi tūkstoši četri simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, 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

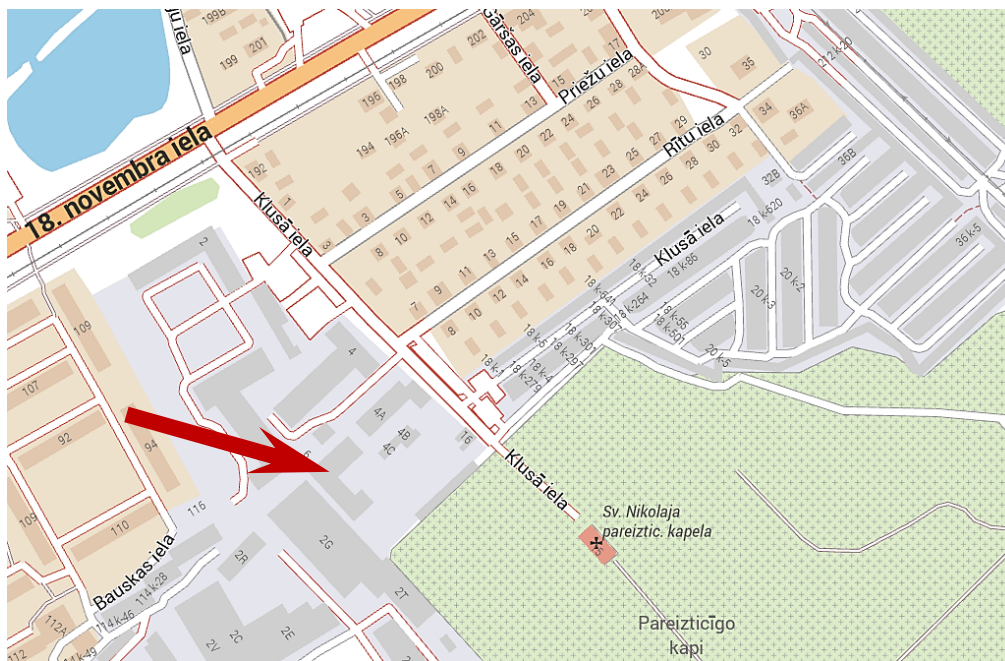
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	5
1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	5
1.5. ĀPBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS.....	13
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	13
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	13
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	14
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU.....	14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	14
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	15
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	15
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	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 9 lapas;
3. pielikums	Būvju novietnes shēma un ēku plāni	- 9 lapas;
4. pielikums	Zemes nomas līgums	- 4 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas mikrorajonā Jaunbūve, Klusā ielā, blakus Pareizticīgo kapiem. Attālums līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 5 km.

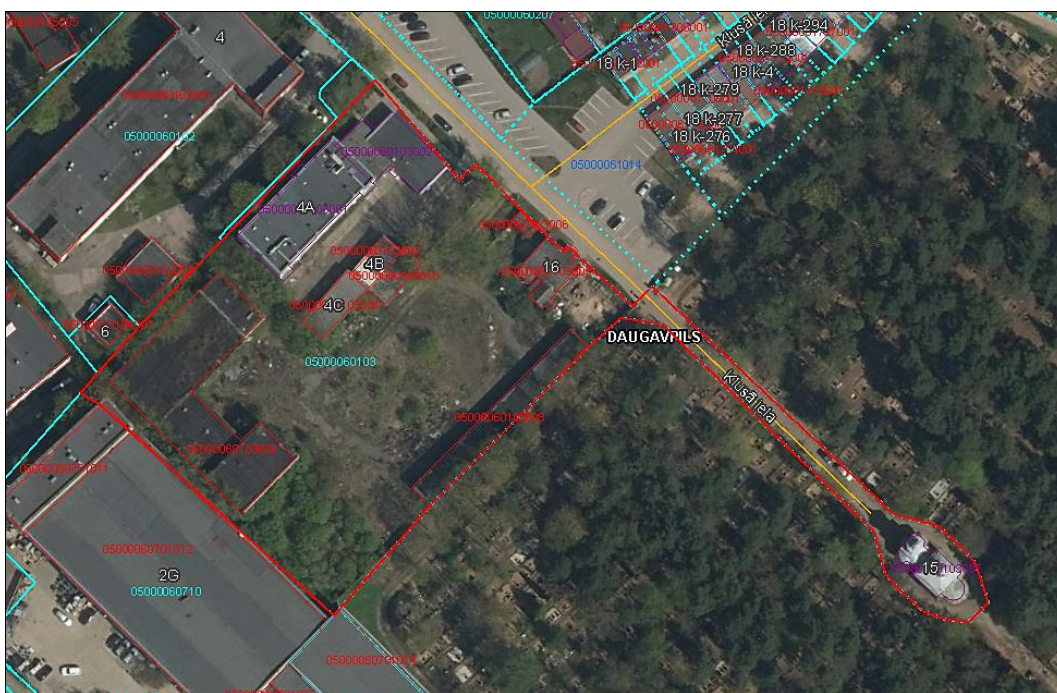
Tuvāko apkārtējo apbūvi veido mazstāvu ražošanas objekti, biroju ēkas, viengimeņu dzīvojamās mājas, individuālo garāžu teritorija. Piekļūšana pie Objekta no asfaltētas Klusā ielas. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – pilsētas tramvaju un autobusu līnijas, kas kursē pa 18. novembra ielu. Tuvākās pieturvietas atrodas ~ 0,5 km attālumā. Būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c. izvietoti līdz ~ 2 km attālumā.

1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā apbūve izvietota zemes gabala teritorijā ar kad.apz. 0500 006 0103:

platība:	9 248 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, krūmāji;
nožogojums:	teritorija nožogota ar betona plātņu žogu un esošām ēkām. No Klusās ielas puses izveidota iebrauktuve un ierīkoti metāla konstrukcijas vārti;
labiekārtojums:	zemes gabals nav labiekārtots;
centralizētas inženierkomunikācijas:	elektrības ūdensvada un kanalizācijas tīklu pieslēgumi.

No ZA puses zemes gabals daļēji robežojas ar asfaltētu Kluso ielu, no kuras iespējama piekļūšana pie tā. No pārējām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem īpašumiem – līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem un kapu teritoriju.



1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

- Daugavpils pilsētas teritorijas plānojums (www.daugavpils.lv)

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

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

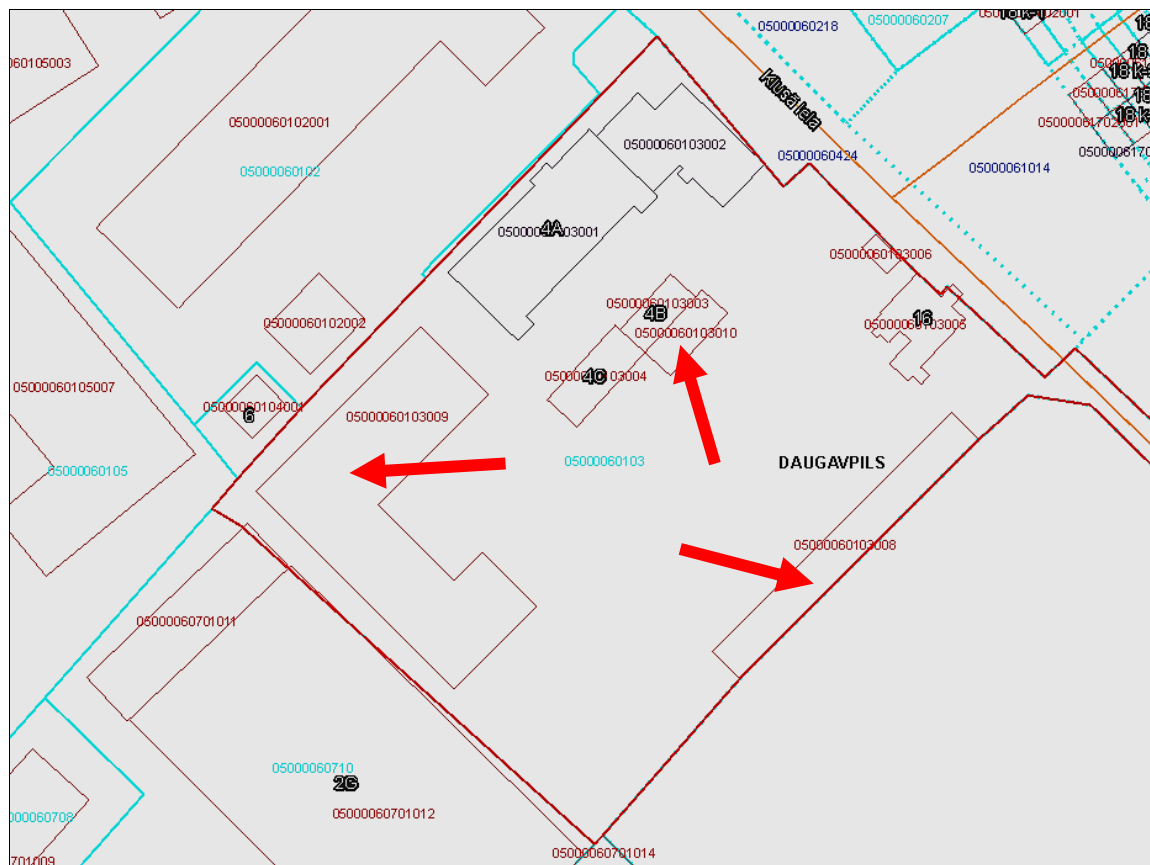
Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst noliktava 008, granīta cehs 009 un darbnīca 010. Vērtētāju rīcībā ir ēku plāni un informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0500 006 0103 008	
Nosaukums:	Noliktava	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	338,4	m ²
Būvtilpums:	1 100,0	m ³
Kopējā platība:	289,8	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1977.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ailes:	koka vārti	apmierinošs/slikts
Jumts:	cits neklasificēts materiāls	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Drošības sistēmas:	aizsardzības sistēma	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka tiek izmantota noliktavas vajadzībām. Telpās betona grīdas, sienas un griesti bez apdares. Vietām uz sienām un griestos redzamas mitruma pazīmes. Celtnē kopumā ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.		

Kadastra apz.:	0500 006 0103 009	
Nosaukums:	Granīta cehs	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	1 046,1	m ²
Būvtilpums:	6 611,0	m ³
Kopējā platība:	1 013,4	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1977.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs/slikts
Ārsienas:	dzelzsbetona karkasa konstrukcijas, ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneļi	apmierinošs/slikts
Ailes:	logi, durvis, vārti	slikts/demontēti
Jumts:	nesošā konstrukcija – dzelzsbetona paneļi, mīkstais segums	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka netiek izmantota, tā kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.		

Kadastra apz.:	0500 006 0103 010	
Nosaukums:	Darbnīca	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	78,9	m ²
Būvtilpums:	213,0	m ³
Kopējā platība:	66,3	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1972.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetona,	apmierinošs
Ailes:	koka logi un ieejas durvis	apmierinošs/slikts
Jumts:	azbestcementa loksnes	apmierinošs/slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
<i>Piezīmes</i>		
Ēka netiek izmantota, tā kopumā ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī.		

Apbūves izvietojuma shēma.



1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Klusā iela



Iebrauktuve teritorijā, kur atrodas vērtējamas ēkas,
no Klusā ielas puses



Noliktava 008



Darbnīca 010



Granīta ceļš 009





Darbnīcas 010 ārskati



Darbnīcas 010 telpu iekšskati



Darbnīcas 010 telpu iekšskati



Noliktavas 008 ārskati



Noliktavas 008 ārskati



Noliktavas 008 telpas iekšskati



Noliktavas 008 telpu iekšskati



Noliktavas 008 telpu iekšskati



Granīta ceha 009 ārskati



Granīta ceha 009 ārskati



Granīta ceha 009 telpu iekšskati



Granīta ceha 009 telpu iekšskati



Granīta ceha 009 telpu iekšskati



Granīta ceha 009 telpu iekšskati



Iebrauktuve teritorijā, kur atrodas vērtējamās ēkas



Klusā 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 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 *Ienākuma* 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 salīdzināmiem 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 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir noliktavu/ražošanas 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. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgiem īpašumiem Latgales reģionā.

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 (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.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gadā laikā Daugavpils pilsētā reģistrēti ~ 20 darījumi ar ražošanas objektiem ar ēku platībām 222 – 3 892 m². Ticamas cenas 5 000 – 205 000 EUR, jeb ~ 30 – 200 EUR/m².

Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā Daugavpilī līdzīgu īpašumu cenas pēdējo dažu gadu laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās 5 – 75 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:

- tuvākajā apkārtnē atrodas objekti, kur notiek saimnieciskā darbība;
- laba piekļūšana;
- ēkām ir elektritības pieslēgums, tuvumā iespējami pieslēgumi centralizētam ūdensvadam un kanalizācijai.

Negatīvie:

- zeme nav īpašumā;
- ēkām liels fiziskais nolietojums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- 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 ēkas un zemes 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. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem ieguldījumiem ēku remontam/atjaunošanai, potenciālajām nomas maksām un īpašniekam piekritošajiem 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.

Sakarā ar to, ka vērtējamām ēkām būtiski atšķiras to tehniskais stāvoklis, veicot īpašuma novērtēšanu, tas nosacīti tika sadalīts daļās:

- 1) noliktava ar kadastra apz. 0500 006 0103 008 un darbnīca ar kadastra apz. 0500 006 0103 010;
- 2) granīta cehs ar kadastra apz. 0500 006 0103 009.

Objekta daļas – noliktavas ar kadastra apz. 0500 006 0103 008 un darbnīcas ar kadastra apz. 0500 006 0103 010 tirgus vērtības aprēķins.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Daugavas ielā 60B*. Īpašuma sastāvā ietilpst divas savā starpā sabloķētas ķieģeļu mūra garāžu ēkas ar kopējo platību 375,8 m² (155,8 m² un 220,0 m²). Ir elektrības pieslēgums. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2024. gada februārī par 16 000 EUR.



2) Īpašumu *Daugavpilī, Stiklu ielā 14B*. Ķieģeļu noliktava ar kopējo platību 360,1 m². Ir elektrības pieslēgums. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, sabloķēta ar kaimiņu ēkām. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2023. gada septembrī par 17 000 EUR.



3) Īpašumu *Daugavpilī, Liginišķu ielā 26K*. Vieglbetona bloku noliktava ar kopējo platību 519,7 m². Ir elektrības pieslēgums. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, sabloķēta ar kaimiņu ēkām. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2023. gada jūnijā par 17 000 EUR.



4) Īpašumu *Daugavpilī, Višķu ielā 21S k-6*. Zemes gabals ar platību 1 000 m² un dzelzsbetona paneļu noliktava ar kopējo platību 424,4 m². Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada decembrī par 32 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4
Adrese	Klusā ielā 16 (008, 010), Daugavpils	Daugavas iela 60B, Daugavpils	Stiklu iela 14B, Daugavpils	Liginišķu iela 26K, Daugavpils	Višķu iela 21S k-6, Daugavpils
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	16 000	17 000	17 000	32 000
Darījuma laiks	x	02.2024.	09.2023.	06.2023.	12.2023.
Zemes gabala platība, m ²	0	0	0	0	1 000
Pamatēku/telpu kopējā platība, m ²	356,1	375,8	360,1	519,7	424,4
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	43	47	33	75
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
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		10%	0%	15%	-5%

		EUR 4	EUR 0	EUR 5	-EUR 4
		0%	0%	0%	0%
4. Aprūtinājumi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	10%	10%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		0%	0%	5%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-10%	-10%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- biroja telpas		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums, stāvu skaits		0%	0%	0%	0%
- cits		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-10%	0%	5%	-10%
		-EUR 4	EUR 0	EUR 2	-EUR 8
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)		0%	0%	20%	-15%
Pārrēķinu korekcija		EUR 0	EUR 0	EUR 7	-EUR 11
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 43	EUR 47	EUR 39	EUR 64
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 1 60 00	EUR 1 70 00	EUR 2 04 00	EUR 2 72 00
6. Citi faktori:					
- zemes vērtība		EUR 0	EUR 0	EUR 0	-EUR 5400
- cits		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)		EUR 1 60 00	EUR 1 70 00	EUR 2 04 00	EUR 2 18 00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 43	EUR 47	EUR 39	EUR 51
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,3	0,2	0,2
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	45				
Vērtējamā niktavas un darbnīcas tirgus vērtība, EUR	16 046				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta daļas – noliktavas ar kadastra apz. 0500 006 0103 008 un darbnīcas ar kadastra apz. 0500 006 0103 010 tirgus vērtība ir EUR 16 046.

Objekta daļas – granīta ceha ar kadastra apz. 0500 006 0103 009 tirgus vērtības aprēķins.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Motoru ielā 4C k-1*. Zemes gabals ar platību 1 130 m² un dzelzsbetona paneļu nedzīvojama ēka ar kopējo platību 2 384,8 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2023. gada martā par 15 600 EUR.



- 2) Īpašumu Daugavpilī, Višķu ielā 21 k-1. Zemes gabals ar platību 2 146 m² un dzelzsbetona paneļu nedzīvojamā ēka ar kopējo platību 2 146,5 m². Ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024. gada septembrī par 17 100 EUR.



- 3) Īpašumu Daugavpilī, Siguldas ielā 6E. Trīs ražošanas ēkas ar kopējo platību 1 530,7 m². Ēkas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī, divas ēkas sabloķētas savā starpā. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 2021. gada martā par 9 000 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem parametriem. Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula

Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3
Adrese	Klusā ielā 16 (009), Daugavpils	Motoru iela 4C k-1, Daugavpils	Višķu iela 21 k-1, Daugavpils	Siguldas iela 6E, Daugavpils
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	15 600	17 100	9 000
Darījuma laiks	x	03.2023.	09.2024.	03.2021.
Zemes gabala platība, m ²	0	1 130	2 146	0
Pamatēku/telpu kopējā platība, m ²	1 013,4	2 384,8	2 146,5	1 530,7
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	7	8	6
Vērtību ietekmējošie faktori				
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	10% EUR 1
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
3. Novietojums		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
4. Aprūtinājumi		0% EUR 0	0% EUR 0	0% EUR 0
5. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		10%	15%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		10%	7%	3%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		10%	0%	-10%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%
- biroja telpas		0%	0%	0%
- cits		0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		30%	22%	-7%
		EUR 2	EUR 2	EUR 0
Pārēķinu koeficients		30%	22%	3%

(starprezultāts)				
Pārrēķinu korekcija		EUR 2	EUR 2	EUR 0
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 9	EUR 10	EUR 6
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 02 80	EUR 2 08 62	EUR 92 70
6. Citi faktori:				
- zemes vērtība		-EUR 3500	-EUR 9000	EUR 0
- cits		EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 67 80	EUR 1 18 62	EUR 92 70
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 7	EUR 6	EUR 6
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,4	0,3	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	6			
Granīta ceha tirgus vērtība, EUR	6 373			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā Objekta daļas – granīta ceha ar kadastra apz. 0500 003 4004 tirgus vērtība ir EUR 6 373.

Vērtējamā Objekta tirgus vērtība.

Īpašuma kopējā tirgus vērtība tiek noteikta, summējot iepriekš noteikto atsevišķo īpašumu daļu tirgus vērtības. Tādējādi īpašuma kopējā tirgus vērtība ir:

Objekta nosacītas daļas	Ar tirgus pieeju noteiktā vērtība, EUR
Noliktavas ar kadastra apz. 0500 006 0103 008 un darbnīcas ar kadastra apz. 0500 006 0103 010 noteiktā vērtība	16 046
Granīta ceha ar kadastra apz. 0500 006 0103 009 noteiktā vērtība	6 373
Kopējā Objekta noteiktā vērtība	22 419

Attiecīgi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 22 400**.

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 Objekta tirgus vērtība ir **EUR 22 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 15. decembrī ir
22 400 EUR (divdesmit divi 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 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)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)