

**Nekustamā īpašuma
1667/3415 domājamo daļu no
zemes gabala un apbūves
Daugavpilī, Smilšu ielā 96A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: SIA "Labiēkārtošana -D"

Novērtējuma datums: 2023. gada 12. decembris

SIA "Labiekārtošana -D"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustāma īpašuma 1667/3415 domājamo daļu no zemes gabala un apbūves
Daugavpilī, Smilšu ielā 96A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma 1667/3415 domājamo daļu (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 005 1701	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000010011
Domājamās daļas no ēkas:	1667/3415	Domājamās daļas no zemes:	1667/3415
Ēkas kadastra apz.:	0500 005 1701 001	Zemes kadastra apz.:	0500 005 1701
Piezīmes:	<i>Lietošanas kārtības līgums vērtētājiem netika iesniegts. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, SIA "Labiekārtošana -D" lietošanā ir nekustamajā īpašumā esošās telpas ar kopējo platību 172,7 m² (telpu grupas nr. 0500 005 1701 001 004 telpas (nr. 1, 2) ar kopējo platību 9,2 m², un telpu grupas nr. 0500 005 1701 001 005 telpas (nr. 1 – 14) ar kopējo platību 163,5 m²).</i>		

Īpašumtiesības:

1667/3415 domājamo daļu īpašnieks:	SIA "Labiekārtošana -D"
------------------------------------	-------------------------

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Veikala ēka 001</i>	<i>1970.</i>	<i>1</i>	<i>345,7</i>	<i>Apmierinošs.</i>

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

<i>Nav zināmi.</i>

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	12.12.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatītāja:	<i>Jānis Girdjuks</i>	Vērtētāja tel.nr.	26510362
Apskates apstākļi:	<i>Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.</i>		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 12. 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 Objekta:

**tirgus vērtība, kas 2023. gada 12. decembrī ir
55 100 EUR (piecdesmit pieci 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*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA GEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. APBŪVES (VĒRTĒJAMO TELPU) RAKSTUROJUMS	6
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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 PIENĒMUMI.....	11
3.4. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	12
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma noraksts	- 3 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 4 lapas;
3. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Ēka, kur atrodas vērtējamais Objekts, izvietota Daugavpils pilsētas mikrorajonā Kīmiķu ciemats, kvartālā ko ierobežo Smilšu, Jāņnieku, Energētiku šķērsiela un Arhitektu ielas. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido 5-9 stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, bērnu dārzs, veikali, aptieka, kultūras pils, RTU Daugavpils filiāle. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamās ielas asfaltētas, apmierinošā/laba stāvoklī. Vērtējamā īpašuma tuvumā un pieguļošā teritorijā uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana ir atļauta Smilšu ielā un ēkas pagalmā.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums veido pilsētas maršrutu autobusi un tramvaji, kuru pieturvietas atrodas īpašuma tuvumā. Mikrorajonā ir labi attīstīta sociālā infrastruktūra. Infrastruktūras galvenie objekti izvietoti līdz 1,5 km attālumā no vērtējamā Objekta.

1.3. APBŪVES (VĒRTĒJAMO TELPU) RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst veikala ēkas daļas. Vērtētāju rīcībā ir tehniskās inventarizācijas lietas kopijas un kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēkas un telpu fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks apbūves apraksts.

Veikala ēka 001.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	427,4 m ²
Kopējā platība:	345,7 m ²
Būvtilpums:	1 505,0 m ³
Pamati:	Monolītais dzelzsbetons.
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris.
Pārsegumi:	Dzelzsbetona paneli
Jumts:	Nesoša konstrukcija – dzelzsbetona paneli, segums – ruberoīds.
Vērtējamo telpu apdare un ailes:	PVC/koka logi, PVC/metāla ieejas durvis. Grīdas – “padomju laiku” akmens masas, flīžu; sienām krāsojums, flīzes sanmezglā; griesti – iekārtās konstrukcijas ar iebūvētiem gaismas elementiem, krāsojums. Apdare pamata nolietota. Ir iebūvētas 2 aukstuma kameras ar aptuvenu tilpumu 8 m ³ .
Vērtējamo telpu komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, aukstā un karstā ūdens apgāde un kanalizācijas sistēma, centralizētā apkures sistēma.

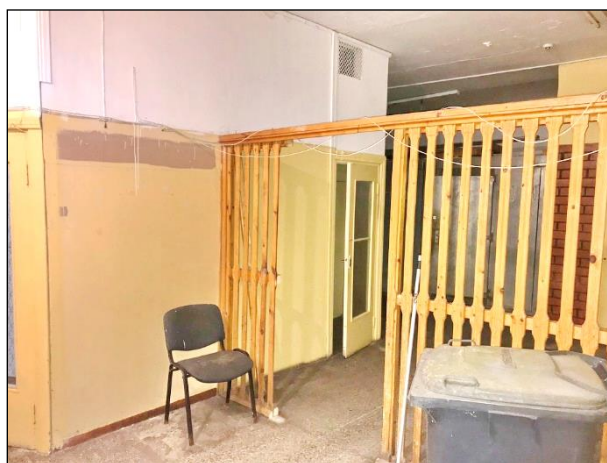
Ēkas (vērtējamo telpu) īss apraksts.

Ēkā atrodas 5 dažāda lieluma telpu grupas ar atsevišķām ieejām. Telpas tiek izmantotas biroju, tirdzniecības un ārstniecības vajadzībām. Vērtējamās telpas 9,2 m² platībā iznomātas šūšanas darbnīcai, pārējās telpas netiek izmantotas, tajās iepriekš atradās veikals. Vērtējamo telpu faktiskais plānojums neatšķiras no kadastrā fiksētā. Kopumā ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā stāvoklī.

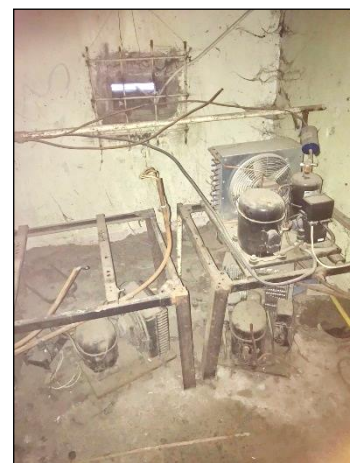
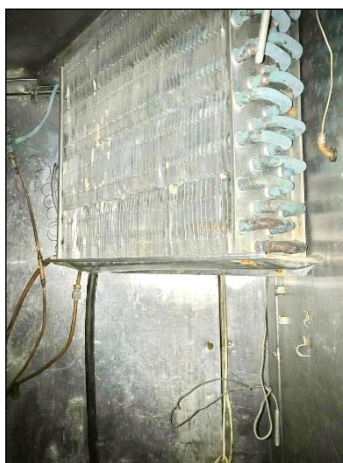
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



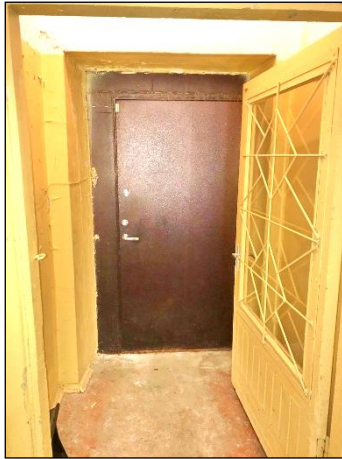
Vērtējamo telpu ārskati



Vērtējamo telpu iekšskati



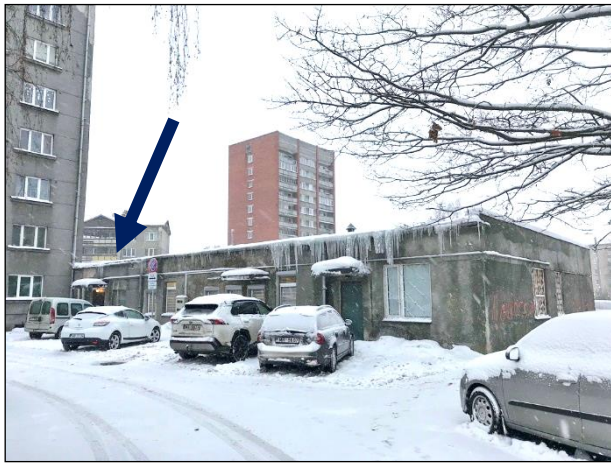
Vērtējamo telpu iekšskati



Vērtējamās telpas iekšskats



Vērtējamo telpu ārskats



Skats uz ēku, kur atrodas vērtējamās telpas,
no pagalma puses



Skats uz ēku, kur atrodas vērtējamās telpas,
no Smilšu ielas puses



Smilšu iela



2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas tirgus vērtību. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma daļas 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 Objektu 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 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 komerciālas nozīmes telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka Objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie Objekta tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma daļas 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.

Pēdējā 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. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. 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.

Daugavpilī biroju/tirdzniecības telpu tirgum raksturīgs samēra liels piedāvājumu skaits attiecībā pret darījumu kopskaitu. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi, salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Piedāvājumu klāsts ir samērā plašs, potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas bieži ir augstākas nekā potenciālo pircēju maksātspēja. Pieprasījums pēc dažāda rakstura biroju/tirdzniecības telpām Daugavpilī ir neliels, nekustamo īpašumu tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas 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. Piedāvājumā ir salīdzinoši liels noma paredzētu telpu skaits dažādās pilsētas vietās un par dažādām nomas maksām.

Līdzīgām vērtējamām biroju/tirdzniecības telpām piedāvājumu un pārdevumu cenas pilsētas mikrorajonos ir robežās 150 – 450 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, platības u.c. faktoriem. Komerctelpu nomas maksu un pārdošanas cenu lielums pēdējo gadu laikā ir saglabājies samērā nemainīgs.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas pie ielas ar intensīvu transporta un gājēju plūsmu;
- telpas ir labi pamanāmas no ielas;
- pievadītas Objekta funkcionēšanai nepieciešamās komunikācijas.

Negatīvie:

- telpas pamatā netiek izmantotas un tām nepieciešams remonts.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļa nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (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 īpašumā daļu tirgus vērtību;
- nekustamā īpašuma daļa turpmāk tiks apsaimniekota saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

3.5. 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 pieceja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izmantojot tirgus pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu ģeogrāfiskais novietojums, izvietojums ēkā, tehniskais stāvoklis, kā arī pārdošanas laiks un nosacījumi. Ievērojot visu minēto, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība. Aprēķiniem tiek izmantota neapdzīvojamo telpu platība saskaņā ar VZD Kadastrā norādīto. 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	Smilšu iela 96A, Daugavpils	Malu iela 9-51, Daugavpils	Šaurā iela 18, Daugavpils	Februāra iela 20, Daugavpils	Jātnieku iela 78C, Daugavpils
Īpašuma sastāvs	zemes d. daļa un neapdzīvojamas telpas	zemes d. daļa un neapdzīvojamas telpas	zeme un neapdzīvojama ēka	zeme un neapdzīvojama ēka	zemes d. daļa un neapdzīvojamas telpas
Lietošanas veids, tehniskais stāvoklis	neapdzīvojamas telpas - daļa no 1970.g. 1-stāva ķieģeļu ēkas, apmierinošā/sliktā stāvoklī.	neapdzīvojamas telpas 1986.g. 5-stāvu ķieģeļu/paneļu daudzīvokļu ēkas 1. stāvā, apmierinošā stāvoklī.	1965.g. 1-stāva ķieģeļu ēka ar biroju/tirdzniecības telpām apmierinošā/sliktā stāvoklī.	1975.g. 1-stāva gāzbetona/ķieģeļu biroju ēka apmierinošā stāvoklī.	neapdzīvojamas telpas - daļa no 1963.g. 1-stāva ķieģeļu ēkas, apmierinošā stāvoklī.
Zemes gabala platība, m ²	d.daļa	d.daļa	668	364	d.daļa
Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	x	27 150	47 200	80 000	80 000
Pamatēku/telpu kopējā platība, m ²	172,7	105,1	210,8	184,3	219,0
Darījuma laiks	x	02.2022.	02.2023.	12.2022.	09.2022.
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	258	224	434	365
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 pilsētā		10% EUR 26	0% EUR 0	5% EUR 22	0% EUR 0
4. Apkartējās apbūves ietekme		10% EUR 26	10% EUR 22	5% EUR 22	0% EUR 0
5. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		10%	-5%	-5%	0%
- ēku/telpu kopējā platība		-7%	5%	0%	5%
- zemes gabala lielums, īpašumtiesības		0%	-10%	-5%	0%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-5%	5%	-10%	-5%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%

- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-2%	-5%	-20%	0%
		-EUR 5	-EUR 11	-EUR 87	EUR 0
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		18%	5%	-10%	0%
Pārreķinu korekcija		EUR 46	EUR 11	-EUR 43	EUR 0
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3 05	EUR 2 35	EUR 3 91	EUR 3 65
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3 20 37	EUR 4 95 60	EUR 7 20 00	EUR 8 00 00
6. Citi faktori:					
- citi faktori		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 3 20 37	EUR 4 95 60	EUR 7 20 00	EUR 8 00 00
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 305	EUR 235	EUR 391	EUR 365
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2	0,3	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	319				
Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR	55 129				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma daļas tirgus vērtība ir EUR 55 129.

3.6. 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 (aprēķinu rezultātu noapaļojot) ir **EUR 55 100**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtēšanu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 12. decembrī ir
55 100 EUR (piecdesmit pieci 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. 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 apskatāmiem īpašumiem un to tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas stāvoklis tika noteikts, apskatot tos 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 daļas 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 īpašuma daļu, 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 īpašuma daļu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu 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 Objekta apskati klātienē veica vērtēšanas speciālists Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)