

Skatīt e-paraksta
datumu

.....
datums

Daugavpilī.

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē
uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām
fiziskajām un juridiskajām personām.

SIA „Labiekārtošana - D”

Par nekustamā īpašuma vērtību.

Pēc Jūsu lūguma veikts nekustamā īpašuma **Imantas iela 3, Daugavpils**, tālāk tekstā “Objekts”, novērtējums.

Darba uzdevums – noteikt minētā objekta tirgus vērtību.

Vērtējuma mērķis – objekta vērtības noteikšana pirkšanas /pārdošanas darījumam.

Vērtības aprēķins pamatojas uz esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā objekta aprēķinātā tirgus vērtība 2025. gada 13. septembrī ir

€ 72 300 (septiņdesmit divi tūkstoši trīs simti *euro*) ar realizācijas termiņu desmit mēneši.

Šīs vērtība(s) ir noteikta(s) pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Vērtība(s) noteikta pamatojoties uz iepriekš notikušiem darījumiem. Realizācijas termiņi noteikti, pamatojoties uz informāciju par līdzīgu īpašumu darījumu apstākļiem nekustamā īpašuma tirgū pagātnē. Nākotnē tirgus situācijas izmaiņu gadījumā realizācijas termiņi vai vērtības var mainīties.

Vērtētājs neuzņemas atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtību, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LV S401;2013, p.2.1.11)

Augstāk minētā(s) vērtība(s) ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Jautājumu gadījumā lūdzu sazinieties pa tālruni +371 29 608949 vai e-mail: jurisborskis@inbox.lv

Parakstīts ar e-parakstu.



Juris Borskis
Sertifikāts Nr.74, nekustamā īpašuma vērtēšana
LĪVA biedrs.

Galvenā informācija (vērtība, objekta īss raksturojums).....	galvenā informācijas 1.lp.p.
Objekta atrašanās vieta.	
Objekta fotoattēli (2 lapas)	
.....	0
Vērtējamā objekta apsekošana	1
Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	1
Īpašumtiesības	1
Objekta raksturojums	1
Atrašanās vieta un vispārējs raksturojums	1
Zemes raksturojums.....	1
Labiekārtojums	2
Apmērošanas raksturojums	2
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	4
Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins	4
Tirgus vērtības definīcija	4
Labākā un efektīvākā izmantošana	4
Labākais izmantošanas veids	5
Tirgus raksturojums (pieprasījums/ piedāvājums)	5
Izvēlētais vērtēšanas pieejas	6
Vērtību ietekmējošie faktori	6
Aprēķins ar Salīdzināmo darījumu pieeju.....	6
Slēdziens	9
NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	9
Vērtēšanas metodika	10
Izmaksu metode.....	10
Salīdzināmo darījumu metode	10
Ieņēmumu metode	11
Zemes gabalu tirgus vērtība.....	11

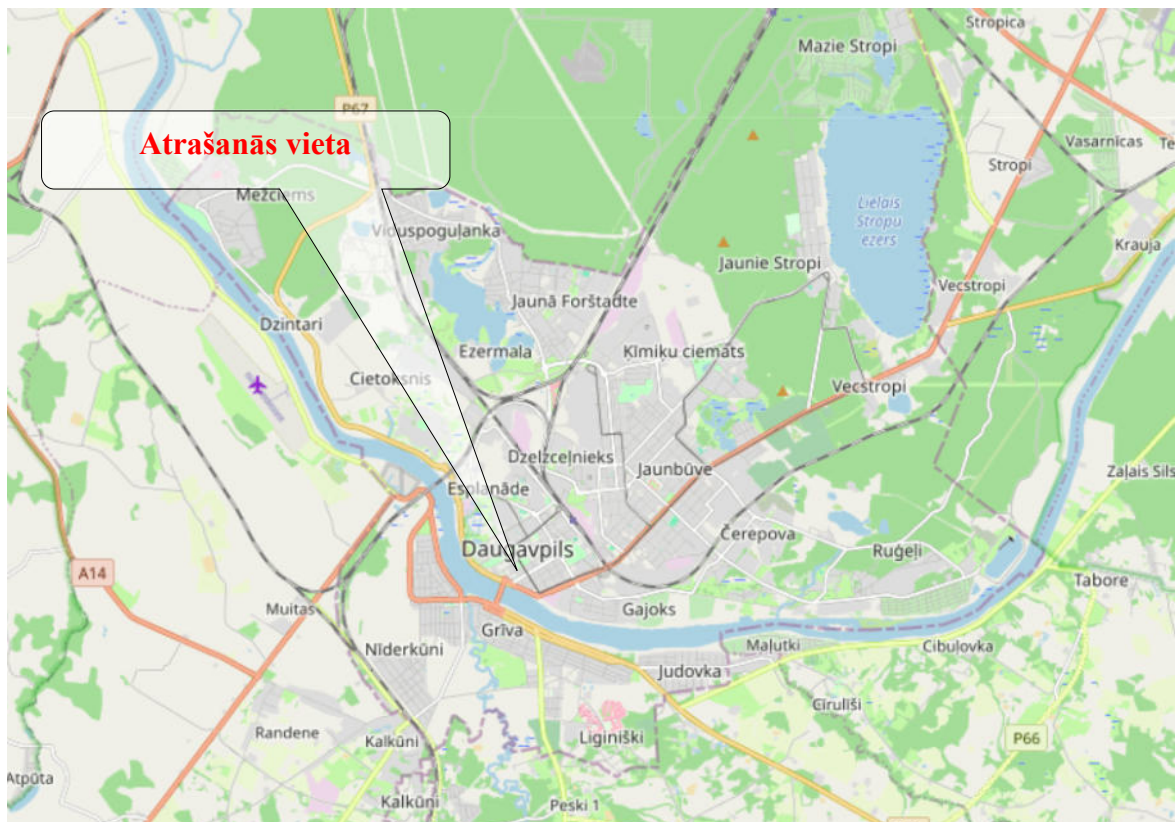
Pielikumi:

Īpašuma dokumentu kopijas kas izmantoti vērtējumā, Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka, Zemes robežu plānu kopijas, Inventarizācijas lietu kopijas, kadastra izdruka.

Vērtētāja sertifikāta kopija.

Vērtējamais objekts	Zemes vienība ar vienu neapdzīvojamo ēku.
Adrese	Imantas iela 3, Daugavpils, LV-5401.
Īpašuma kadastra numurs	0500 001 4905
Vērtēšanas datums	2025. gada 13. septembrī.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Labiekārtošana - D”, tālr.: +371 26736637.
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt objekta tirgus vērtību.
Vērtēšanas mērķis	Vērtības noteikšana pirkšanas / pārdošanas darījumam.
Noteiktā tirgus vērtība	€ 72 300.
Īpašumtiesības	Zeme un apbūve ir SIA " Labiekārtošana - D " , reģ. num. 41503003033, īpašums. Īpašuma tiesības nostiprinātas 29.03.2023, Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 5587.
Zeme	Kadastra apzīmējums – 0500 001 4905. Kopējā platība – 748 m ² .
Apbūve	Biroju ēka, (būve, kad. apzīm. 0500 001 4905 001) – 291,2 m ² .
Labiekārtojums	Elektroapgāde 380/220 V, pilsētas tīkla ūdens vads un kanalizācija, vājstrāvas sakaru tīkls, ventilācija, apsardzes un ugunsdrošības signalizācija. Daļēji iezogota teritorija, asfaltēti pagalma celiņi.
Atrašanās vieta	Daugavpils pilsētas centra rajons, kvartāla vidiene.
Atļautā izmantošana	Jauktās centra apbūves teritorija.
Pašreizējais izmantošanas veids	Biroju ēka (neapdzīvojamais objekts).
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Neapdzīvojamais objekts.
Apgrūtinājumi	Ceļa servitūta teritorija; Pierobeža; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zonā; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju; Ekspluatācijas aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju; Ēkas plānojums ir izmainīts un neatbilst uzrādītajam dokumentos.
Īpašie pieņēmumi	Nav.

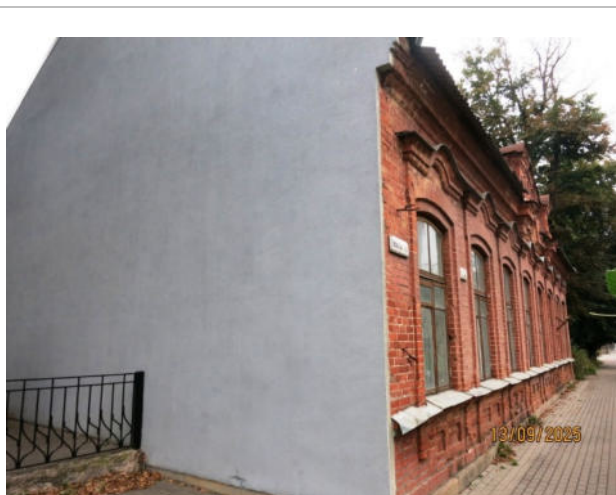
Objekta atrašanās vieta



Bulta norāda aptuveno atrašanos vietu.



Mājas fasāde no pagalma puses



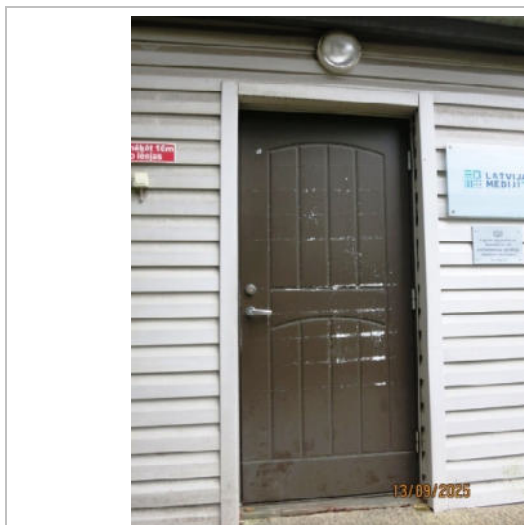
Mājas fasāde no ielas puses



Mājas fasāde no ielas puses



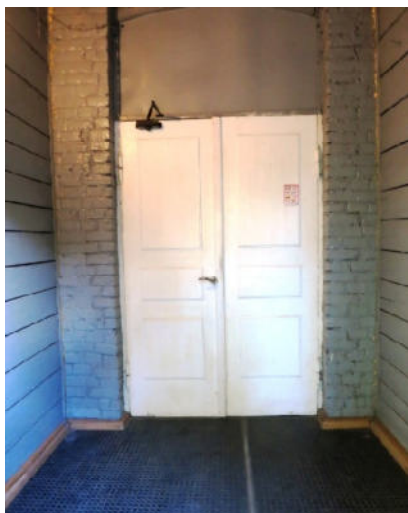
Mājas fasāde no pagalma puses



Ieejas durvis no pagalma puses.



Ieejas durvis no pagalma puses un pagraba telpām.



Gaitenis 1.stāvā, telpa nr. 19



Gaitenis 1.stāvā, telpa nr. 18



Gaitenis 1.stāvā, telpa nr. 18



Gaitenis 1.stāvā, telpa nr. 5



Biroja telpa nr. 3



Biroja telpa nr. 3



Biroja telpa nr. 4



Šūšanas darbnīca, telpa nr. 7



Biroja telpa nr. 2



Gaitenis 1.stāvā. Telpa nr. 16.



Sanitārtehniskā telpa 1.stāvā, Nr. 15.



Jumta stāva telpas nr. 20



Jumta stāva telpa nr. 20.



Jumta stāva telpas nr. 22



Jumta stāva telpas nr. 22



Pagraba stāva telpas



Pagraba stāva telpas



Apsardzes iekārta 1.stāvā.

Vērtējamā objekta apsekošana

Vērtējamo īpašumu 2025. gada 13. septembrī apsekoja vērtētājs Juris Borskis un Aivars Desjatņiks, tālr. 26389454.

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- 05.09.2023. gada zemesgrāmatu nodalījuma datorizdruka;
- 27.12.2000. gada zemes robežu plāna kopijas;
- 05.01.2001. gada būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas;
- Trīs Telpu nomas līgumu kopijas;
- VZD kadastra izziņa.

Īpašumtiesības

Zeme un apbūve ir SIA " Labiekārtošana - D ", reģ. num. 41503003033, īpašums.

Pamatojoties uz Daugavpils pilsētas domes 2021.gada 15.jūlija lēmums Nr.448, Uzņēmumu reģistra 2022.gada 8.aprīļa lēmums Nr.6-12/31897.

Īpašuma tiesības uz zemes vienību (īpašumu) ar kadastra Nr. 0500 001 4905, platību 748 m² un apbūvi (Būve, kadastra apzīmējums 0500 001 4905 001) nostiprinātas 2023. gada 29. martā Latgales rajona tiesas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 5587.

Uz vērtēšanas brīdi dabā eksistē viena neapdzīvojama ēka.

Apgrūtinājumi - Lietu tiesības kas apgrūtinā īpašumu, III daļas 1.iedaļa.

VZD kadastra datu bāzē ir reģistrēti zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi (sk. VZD kadastra izdruku).

Mūsu rīcībā nav citas informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem. Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Citi nosacījumi

Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, nodokļu parādiem. Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir brīvs, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli, Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Objekta raksturojums

Atrašanās vieta un vispārējs raksturojums

Vērtējamais objekts atrodas Daugavpils pilsētas centra rajonā. Daugavpils pilsētā tā ir jauktās centra apbūves teritorija. Apkārtne dominē/atrodas daudzstāvu sērijveida dzīvojamo māju apbūve un individuālo plānojumu jauktās izmantošanas veida ēkas. Atrodas apmēram 400 metru attālumā no Daugavpils pilsētas centrālā Vienības laukuma un 1,9 kilometru attālumā no pilsētas robežas. Atrodas kvartāla apbūves vidienē.

Objekta apkārtne ir labiekārtota, piebraucamie ceļi ir asfaltēti, 100 metru rādiusa tuvumā atrodas pilsētas pašvaldība un dzīvojamā apbūve. 1 000 metru rādiusā atrodas visi pilsētas centra infrastruktūras objekti, sabiedriskā transporta pieturas, veikali un kafejnīcas, autoosta, skolas, poliklīnikas, bērnu dārzi, dzelzceļa stacija, skvēri un parki.

Blakus ielas ir noslogota ar transporta kustību, transporta novietošana ir par maksu un par brīvu bet apgrūtināta darba laika stundās. Gājēju kustība ievērojama. Aug reti lapu koki.

Sabiedriskais transports – tramvajs, autobusi. Tuvāka autobusu pietura atrodas 20 metru attālumā.

Īpašums sastāv no vienas zemes vienības un nepadzīvojamās apbūves uz tās.

Zemes raksturojums

Zemes gabala kadastra apzīmējums 0500 001 4905.



Kopējā zemes gabala platība – 748 m².

277,8 m² no kopējās zemes gabala platības aizņem būve. Atrodas blīvas apbūves apvidū.

Zemes gabalam ir taisnstūra / daudzstūra veida forma, reljefs līdzens. Viena no malām veido Imantas ielas sarkano līniju, citas malas robežojas ar centra apbūves zemju vienībām.

Pēc Kadastra informācijas Lietošanas mērķis - Komerccdarbības objektu apbūve.

Zemes gabala apgrūtinājumi – Ceļa servitūta teritorija - 0,0075 ha;

Pierobeža - 0,0748 ha;

Ekspluatācijas aizsargjosla gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi 0,0095 ha;

Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0,0748 ha;

Ekspluatācijas aizsargjosla gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - 0,0047 ha;

Ekspluatācijas aizsargjosla gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0,0002 ha.

Labiekārtojums



<https://karte.lad.gov.lv/>

Zemes gabals pa robežām ir nožogots ar betona stabiņu / metāla drāts pinuma sieta sētu, pagalma celiņi asfaltēti, teritorija izmantojas kā pagals, autostāvvietā, sastādīti reti lapu koki, zālājs.

Labiekārtojums - elektroapgāde 380/230V, pilsētas tīkla ūdens vads un kanalizācija, siltuma apgādes tīkla pieslēgums, stacionārā telefona tīkls.

Apbūves raksturojums

Ēka (līt. 001)

Biroju ēka, ekspluatācijā no 1900. gada.

Funkcionālais pielietojums:

Pagrabstāvs – tehniskās telpas;

Pirmais stāvs – biroja telpas, palīgtelpas, sanitārās telpas;

Otrais (jumta) stāvs – biroja telpas, palīgtelpas.

Tehniskais stāvoklis: Neapdzīvojamā ēka apskates brīdī izmantojas daļēji.

Ēka ir vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pamat konstruktīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī. Ir redzamas pamatu plaisas, ārsienu mūra mitruma iedarbības pēdas un nenožīmīgi ķieģeļu izdrupumi. Jumta konstrukciju materiālu strukturālais nogurums/nolietojums. Ēka ir uzraudzīta, apkalpojas un izmantojas daļēji patstāvīgi.

Arējā kosmētiskā apdare veikta mājas celtniecības brīdī, iekšējā kosmētiskā apdare veikta 2000. gados, ir fiziski un morāli novecojusi. Apdare mazākais daļai iekštelpu ir neizmantojamā stāvoklī. Daļai telpu griestos ir redzamas mitruma iedarbības pēdas (iespējami jumta defekti).

Ēkai ir vēlami kapitālieguldījumi.

Labiekārtojums: elektroapgāde 220/380V, pilsētas tīkla ūdensvads un kanalizācija, siltumapgāde no centralizēta pilsētas tīkla, apkures čuguna radiatori, ventilācija. Santehnika ir morāli novecojusi bet atrodas darba kārtībā. Ir apsardzes un ugunsdrošības signalizācija.

Ēkas parametri:

Kadastra Nr.		001
Apbūves laukums, m ²		277,8
Būvtilpums, m ³		1 382
Kopējā ēkas telpu platība, m ²		291,2
Pagrabstāvs, m ²		21,1
1.stāvs, m ²		217
2. stāvs, (jumta stāvs), m ²		53,1
Griestu augstums m	Pagrabstāvā:	1,90
	1.stāvā:	2,60-3,90
	2.stāvā:	2,13-2,20

Telpu plānojums atbilst uzrādītajam dokumentos

Konstruktīvais risinājums:

Ēkas elements	Konstruktīvs	Vizuālais stāvoklis
Pamati	Akmeņu bloki /betons	Stāvoklis labs
Sienas	Māla ķieģeļu mūris	Stāvoklis apmierinošs
Pārsegumi	Koka	
Jumts	Koka konstrukcijas ar šīfera lokšņu	Stāvoklis apmierinošs/neapmierinošs
Kāpnes	Metāla, betona	Stāvoklis apmierinošs
Logi	Divkārsa stiklojums koka rāmjos, veramas ailes, metāla restojums	Stāvoklis apmierinošs
Durvis	Koka, metāla	Stāvoklis
Apdare ārējā	Pamati – apmetums; Sienas – māla ķieģeļu mūris, krāsojums, plastikāta “Saidings”;	Stāvoklis apmierinošs
Apdare iekšējā	Grīdas – linolejs, preskartons krāsots, lamināts, koka dēļi krāsoti, flīzes;	Stāvoklis neapmierinošs, morāli nolietots

Sienas – tapetes, krāsojums, balsinājums, flīzes; Griesti – piekārtie griestu paneļi ar gaismekļiem, dekora putuplasts, krāsojums, balsinājums;

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim. Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apsekojot to uz vietas, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju izteikumus un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu LVS 401:2013 Tirgus vērtība ir 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (p.2.1.11).

Labākā un efektīvākā izmantošana

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā tāds īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013)

Labākais izmantošanas veids

Vērtējamā objekta izvietojums Daugavpils pilsētas attīstības plānā ir Jauktās centra apbūves teritorija.

Vērtējamā objekta konfigurācija, objekta struktūra, būves plānojums atbilst deklarētajam jauktās izmantošanas apbūves veidam uz zemes, ir ar atbilstošu plānojumu. Atbilstošu komunikāciju tīklu pievadu/pieslēgumu eksistenci pie vērtējamā objekta.

Apkārtne esošie objekti izmantojas kā daudzstāvu dzīvojamās mājas ar nepadzīvojamām telpām māju zemākos stāvos un neapdzīvojamās ēkas, kā iespaidā uzskatu, ka vislabākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir pašreizējais, kā jauktās centra apbūves teritorija, objekts kas ļauj ļoti plaši izmantot objekta īpatnības un gūt augļus no vērtējamā īpašuma.

Zemes īpašums funkcionāli nodrošina izmantošanas veidu.

Konkrētā gadījumā, lietojot savu īpašumu šādā veidā šajā vietā, lietotājs gūst viss lielāko labumu. Īpašuma vērtība šai gadījumā ir visaugstākā.

Būtiska informācija par teritorijas izmantošanas iespējām skatīt:

https://www.daugavpils.lv/assets/upload/manager/Buvvalde/2020_TIAN_20200325_1238.pdf

Tirgus raksturojums (pieprasījums/ piedāvājums)

Latvijas republikā attīstības centrs atrodas metropolē, Rīgā un tās apkaimē, kur tiek veidotas jaunas darba vietas kas sekojoši stimulē nekustamo īpašumu cenu kāpumu un attīstību aglomerācijā. Darba vietu trūkums attālākos novados stagnē nekustamo īpašumu attīstības procesus vai par veicina to pārtapšanu vai iznīkšanu.

Ekonomiskā aktivitāte Daugavpils pilsētā kopumā raksturojama kā mērena, ar relatīvi lielu bezdarba līmeni ($\approx 7\%$) un dilstošu iedzīvotāju skaitu. Iedzīvotāju pamata nodarbošanās ir darbošanās apstrādes uzņēmumos, mikro uzņēmumos (līdz 10 darbinieki), mazos uzņēmumos (līdz 50 darbinieki) un vidējā lieluma uzņēmumos (skaits līdz 250 darbinieki). Nozīmīga daļa darba vietu ir vietējās infrastruktūras uzturēšanas uzņēmumos.

Tirgus aktivitātes vērtēšanas brīdī Daugavpilī, Augšdaugavas novadā un Latgalē kopumā atrodas relatīvi pasīvā vai nogaidošā pozīcijā salīdzinot ar 2022. gada kara sākumu. Ir vērojama pircēju nogaidošā pozīcija kara un energoresursu cenu svārstību dēļ. Pašlaik ir vērojama piedāvājuma cenu atgriešanās starp jauniem sludinājumiem, it īpaši dzīvokļu segmentā. Jaunās cenas stabilizējas līdzsvara līmenī uz kuru ietekmē trīs galvenie patstāvīgie tirgus faktori – iedzīvotāju migrācijas tendences no mazākām apdzīvotām vietām uz lielākām, ienākumu līmeņa izmaiņas un nekustamā īpašuma uzturēšanas izmaksas (energoresursi).

Pašlaik, kad ir vērojama nervozitāte sakarā ar karu Ukrainā, Eiropas centrālās bankas refinansēšanas likmju svārstības, valsts parāda pieaugums, inflācijas nesavaldība un pieaugošais nodokļu slogs ir iestājies samērā liels saspringums, par iespējamo ekonomikas lejupslīdi nākotnē, kas var būtiski ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Pašlaik, šajā mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un, ka pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmība), un līdzšinējais līdzsvars varētu mainīties.

Neapdzīvojamo ēku / būvju apskatāmais tirgus segments vērtēšanas brīdī reģionā ir mēreni aktīvs. Līdzvērtīgu īpašumu pieprasījums eksistē un ir relatīvi stabils šaurā interesentu lokā. Piedāvājums ir salīdzinoši neaktīvs bet lielāks par pieprasījumu, par ko liecina piedāvājuma cenas kas lokālā tirgū atrodas ievērojami zem jauna objekta celtniecības pašizmaksas līmeņa. Iedzīvotāju dilstošā skaita dēļ pircēju gaidījumi ir negatīvi vai neitrāli.

Līdzīgu objektu tirgus darījumos vērojama atšķirība starp objektiem kam ir zemes īpašuma tiesības un bez zemes īpašuma tiesībām. Darījumu cenas šī faktora dēļ var svārstīties līdz 30% uz leju. Piedāvājuma cenas sludinājumos uz objektiem kam nav zemes īpašuma tiesību neatšķiras no objektiem kam ir zemes īpašuma tiesības.

Apzinot līdzīgu īpašumu *piedāvājuma* cenas Daugavpils centra rajonā, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 250-1 000 €/m², atkarībā no atrašanās vietas, fiziskā stāvokļa, platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, u.c. faktoriem.

Nomas tirgus līdzīgu neapdzīvojamo telpu segmentā pilsētā ir mēreni aktīvs. Piedāvājumi tirgū eksistē cenu līmenī no 1,50 €/m² līdz 12,00 €/m² un atkarīgi no atrašanās vietas.

Vērtēšanas brīdī piedāvājumā ir līdzīgs īpašums par zemāko cenu: vienkārša ēka kas var būt izmantota kā dzīvojamās vai neapdzīvojamās telpas (birojs) – 110 m², individuāla plānojuma viena stāva ēka (neapmierinošās tehniskā stāvoklī) ar palīgēku pagalmā. ar atsevišķu vienu ieeju (vārti) no fasādes puses, 18.novembra ielā 1, Daugavpilī, piedāvājuma cena 35 000 €, jeb 318 €/m².

Info no www.ss.lv

<https://www.ss.lv/msg/lv/real-estate/homes-summer-residences/daugavpils-and-reg/daugavpils/dkkpm.html>

Analizējot nekustamā īpašuma tirgu perspektīvā, izvērtējot valsts ekonomiskās attīstības prognozes, likumdošanu, nozares ekspertu uzskata, ka cenu līmenis tuvāko gadu laikā saglabāsies relatīvi nemainīgs (nepazemināsies, bet pieaugums var būt niecīgs).

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo metožu apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā, nodaļā "Vērtēšanas metodika".

Novērtējot šo objektu, pielietota viena vērtības aprēķina pieeja, tirgus datu salīdzināšanas pieeja.

Izmaksu metode netiek pielietota, jo šajā gadījumā objekta tirgus vērtību tā neatbaid, līdzīga objekta būvizmaksas ir lielāka par piedāvājuma cenām tirgū.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo konkrētais objekts praktiski nevar tikt iznomāts brīvā tirgū sava tehniskā stāvokļa dēļ (apdare ir nolietota, ir mitruma iedarbības pēdas).

Vērtību ietekmējošie faktori

- | | |
|-----------|--|
| Pozitīvie | atrodas pievilcīgā pilsētas rajonā, atrodas maģistrālas ielas malā kas nodrošina ērtu piekļuvi, ir pilsētas komunikāciju tīklu pieslēgumi, daļēji tiek izmantota; |
| Negatīvie | atrodas blakus noslogotai ielai kas ir trokšņu iemesls, ārējā un iekšējā apdare ir morāli novecojusi, ēkai ir nepieciešami kapitālieguldījumi, daļa iekštelpu nav izmantošanas kārtībā mitruma iedarbības dēļ; |

Aprēķins ar Salīdzināmo darījumu pieeju

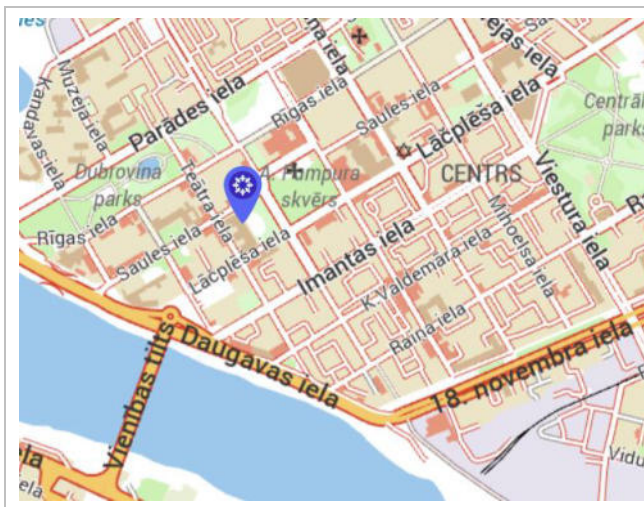
Aprēķinos piemeklēti līdzīga lietošanas veida un platības objekti. Aprēķinu pamatvienība izvēlēts ēkas kopējās platības apjoms kvadrātmetros.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši darījumi ar īpašumiem:

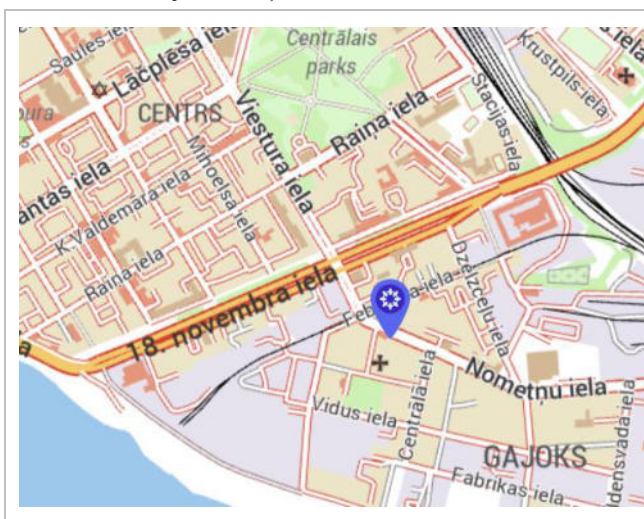
Nr.1: Darījums: Andreja Pumpura iela 17, Daugavpils (Jaunbūve), zeme un apbūve, mācībām, zinātnei, ķieģeļu mūris, datums 07/03/2025, kadastra numurs 05000048604, būve, m² 537,7 zeme, m² 735, cena EUR 80 000, būve, EUR/m² 149, domājamās daļas apbūvei un zemei 1/1. domājamās daļas būvei un zemei 1/1.



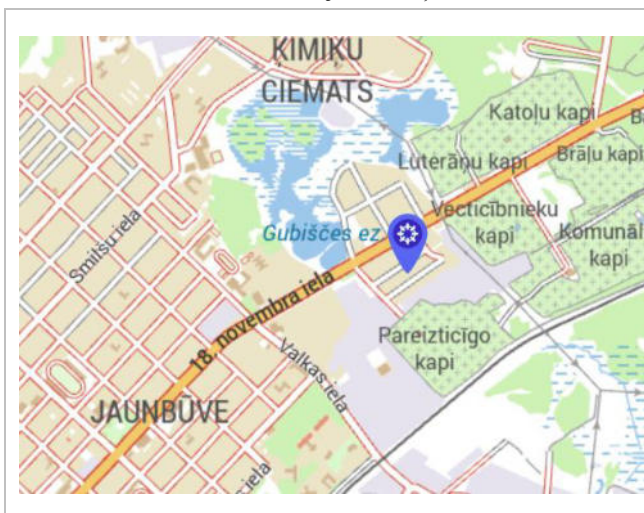
Nr.2: **Darījums:** Saules iela 19, Daugavpils (Centrs), zeme un apbūve, biroji, ķieģeļu mūra, datums 28/06/2024, kadastra numurs 05000013109, būve, m² 380,0 zeme, m² 446, cena EUR 170 000, būve, EUR/m² 447, Domājamās daļas būvei un zemei 1/1.



Nr.3: **Darījums:** Februāra iela 20, Daugavpils (Gajoks), zeme un apbūve, biroji, ķieģeļu mūra, datums 02/10/2024, kadastra numurs 05000020619, būve, m² 184,4 zeme, m² 364, cena EUR 80 000, būve, EUR/m² 434, domājamās daļas būvei un zemei 1/1.



Nr.4: **Darījums:** 18. novembra iela 204, Daugavpils (Jaunbūve), būve, tirdzniecība ķieģeļu mūra, datums 05/08/2024, kadastra numurs 05005060404, būve, m² 325,3 cena EUR 70 000, būve, EUR/m² 215, zeme, EUR/m² Nav, domājamās daļas būvei 1/1.



Informācijas avoti: www.cenubanka.lv; www.ss.lv; Zemesgrāmatu dati, VZD dati, personīgā datu bāze.

Aprēķina gaita attēlota tabulā (aprēķini veikti EUR).

Apzīmējumi	Vērtējamais īpašums	Salīdzināmais bjekts Nr. 1		Salīdzināmais objekts Nr. 2		Salīdzināmais objekts Nr. 3		Salīdzināmais objekts Nr. 4	
Adrese	Imantas 3	A.Pumpura 17		Saules 19		Februāra 20		18.Novembra 204	
Kopējā platība, m ²	291	538		380		184		325	
Gruntsgabala platība, m ²	748	735		446		364		0	
Pārdošanas cena, €		80 000		170 000		80 000		70 000	
1 m ² lietderīgās platības pārdošanas cena		148,78		447,37		434,78		215,38	
Pārdošanas laiks		pārdevums 03/2025		pārdevums 10/2024		pārdevums 08/2024		piārdevums 12/2023	
Informācijas avots(i)		Datu bāze		Datu bāze		Datu bāze		Datu bāze	
	RAKSTU- ROJUMS	RAKSTU- ROJUMS	(+ -) korekcijas	RAKSTU- ROJUMS	(+ -) korekcijas	RAKSTU- ROJUMS	(+ -) korekcijas	RAKSTU- ROJUMS	(+ -) korekcija s
Pārdevums / piedāvājums	1	pārdevums	0%	pārdevums	0%	pārdevums	0%	pārdevums	0%
Laika ietekme uz darījumu	1								0%
Atrašanās vieta	1		10%		-10%		15%		20%
Zemes gabals	1				3%		3%		12%
Objekta labiekārtojums	1		1%		-1%		-1%		-1%
Arhitektoniskais veidols	1				-1%				
Konstruktīvo elementu kvalitāte	1		-1%		-1%		-1%		-1%
Vecums	1		-1%				-3%		-3%
Tehniskais stāvoklis	1		-1%		-30%		-30%		-30%
Interjera izskats/pievilcīgums	1				-1%		-1%		-5%
Telpu grupu skaits ēkā	1				-1%				-1%
Ēkas platības ietekme	1		20%		5%		-15%		3%
Ēkas plānojums	1								
Funkcionalitāte	1								
Apkure / kondic. citi tīkli	1		3%						3%
Apkārtnes infrastruktūra	1		5%		-1%		1%		5%
Citi uzlabojumi (ārtelpas, terase, peldbaseins, u.tml.)	1		-1%						
Citi apstākļi kas ietekmē vērt	1		0%		0%		0%		0%
Kopējās korekcijas, %			35%		-38%		-32%		2%
Koriģētā 1 m ² vērtība	248,39		200,86		277,37		295,65		219,69
ĪPAŠUMA VĒRTĪBA, €	72 332								
NOAPAĻOJOT, €	72 300								

Par salīdzināmo vienību izvēlēts apbūves (galvenās mantas)kopējās platības 1 m². Vērtējamā objekta platībā nav ieskaitīta sadzīves ēku platības.

Ar salīdzināmo darījumu metodi aprēķinātā vērtība € 72 300.

Slēdziens

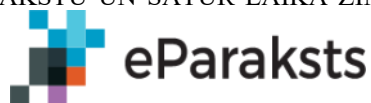
Analīzes rezultātā secināju, ka Objekta aprēķinātā **tirgus vērtība 2025. gada 13. septembrī ir € 72 300** (septiņdesmit divi tūkstoši trīs simti *euro*) ar realizācijas termiņu desmit mēneši.

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām:

- Saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- Analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- Man nav īpašas patreizējas un perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- Mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai nāktu par labu klientam, nonāksanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta;
- Manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- Esmu veicis īpašuma personisku apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU.



Juris Borskis
Sertifikāts Nr.74
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs.

Vērtēšanas metodika

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas metodes:

- Izmaksu metode.
- Ieņēmumu metode.
- Salīdzināmo darījumu metode.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas metodes, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Objekta tirgus vērtība tiek iegūta, izvērtējot, cik lielā mērā ar katru metodi aprēķinātais rezultāts, salīdzinot ar pārējiem, atspoguļo vērtējamā īpašuma situāciju tirgū, t.i., tiek aprēķināta svērtā vērtība.

Izmaksu metode

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo naudas summu, kāda būtu nepieciešama, lai iegādātos līdzvērtīgu zemes gabalu un uzbūvētu līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku, celtniecības izmaksas koriģējot ar koeficientiem, kas raksturo ēkas vērtības zudumu fiziskās nolietojšanās, funkcionālā pielietojuma ierobežojumu un reģiona ekonomiskās situācijas iespaidā.

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslogdes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Par iemeslu fiziskajam nolietojumam ir nodilums un sabrukšana, korozija, plaisas, kā arī ēkas konstruktīvo elementu struktūras izmaiņas. Lai noteiktu visas ēkas fizisko nolietojumu, tiek noteikts atsevišķu konstrukcijas elementu nolietojums, un, atkarībā no to īpatsvara ēkā, noteikts kopējais ēkas fiziskais nolietojums.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Šis vērtības zudums var būt saistīts tikai ar pašu īpašumu – neatbilstība patreizējam priekšstatam par arhitektonisko risinājumu, racionālu telpu plānojumu un interjeru (neatkarīgi no izmantošanas mērķa), neracionālas iekšējās komunikācijas, racionālai izmantošanai neatbilstošs konstruktīvais risinājums u.t.t.

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas kopš celtniecības brīža (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma izmantošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

Ja apbūve un zemes gabals tiek vērtēti kā vienots īpašums, aprēķinātajai apbūves vērtībai tiek pieskaitīta zemes gabala tirgus vērtība. Zemes tirgus vērtības aprēķina metodika apskatīta zemāk.

Salīdzināmo darījumu metode

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt “netirgus” raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koriģējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktorus, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi, piemēram, salīdzinot noliktavas, var būt mērķtiecīgi par salīdzināšanas vienību izvēlēties 1 m³. Ja salīdzināmie objekti ir tipveida, vai arī platību atšķirības ir niecīgas, par vienību var ņemt visu objektu, piemēram, apbūves gabals, “Līvānu” māja, 109. sērijas 3 istabu dzīvoklis u.tml..

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

1. Īpašumtiesību salīdzinājums.

-
2. Finansējuma nosacījumi.
 3. Darījuma nosacījumi.
 4. Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
 5. Atrašanās vieta.
 6. Tehniskais stāvoklis.
 7. Ekonomiskās īpašības.
 8. Izmantošanas iespējas.
 9. Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Ieņēmumu metode

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Metodes būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas metode.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta metode.

Zemes gabalu tirgus vērtība

Parasti zemes gabalu tirgus vērtība tiek noteikta ar salīdzināmo darījumu metodi.

Zemes gabalu salīdzināšanas gaitā parasti tiek izvērtēti sekojoši salīdzināmo objektu vērtību ietekmējoši faktori:

- Darījuma noslēgšanas laiks.
Faktors atspoguļo cenu dinamiku laika periodā pēc salīdzināmā darījuma slēgšanas brīža.
- Atrašanās vieta.
Korekcija atkarībā no īpašuma novietojuma, izvērtējot apkārtnes apbūves kvalitāti, atrašanos attiecībā pret galvenajām pilsētas automaģistrālēm, izvietojuma kvartālā, u.c.
- Inženierkomunikāciju nodrošinājums.
Korekcija atkarībā no nodrošinājuma ar inženierkomunikācijām.
- Zemesgabala platība.
Izvēlēto salīdzināmo objektu viena kvadrātmetra cena tiek koriģēta, ievērojot zemesgabala platību. Ievērojami palielinoties zemes platībai, krītas platības vienības cena.
- Zemes gabala forma.
Korekcija, ievērojot zemesgabala konfigurāciju, kas nodrošina objekta efektīgu apsaimniekošanu.
- Zemes gabala apgrūtinājumi.
Korekcija, ievērojot zemesgabala apgrūtinājumus, kas samazina objekta pievilcību pircēju acīs un sašaurina potenciālo pircēju loku.

Ja ir pieejama informācija par iespējām zemes gabalu iznomāt, pielietojama arī ieņēmumu metode. Kā piemēru var minēt sekojošus gadījumus:

- uz zemes gabala atrodas citam īpašniekam piederoša apbūve;
- ir noslēgts ilgtermiņa zemes nomas līgums;
- ir iespējas izveidot autostāvvietu vai citu komercobjektu, kas neprasa lielus kapitālieguldījumus.

Pielikumi

Dokumentu kopijas pamatojoties uz ko veikti aprēķini