

3/8 domājamo daļu no apbūves  
**Daugavpilī, Vidzemes ielā 20**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 20. janvāris

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par Latvijas valstij piederošo 3/8 domājamo daļu no apbūves  
Daugavpilī, Vidzemes ielā 20, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši Latvijas valstij piederošo 3/8 domājamo daļu no apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0500 508 2001	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000323617
Dzīvojamās mājas kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 001	Šķūņa kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 002
Saimniecības ēkas kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 003	Atejas kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 006
Siltumnīcas kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 009	Šķūņa kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 010
Pagraba kadastra apzīmējums:	0500 008 2001 011		
Piezīmes:	<i>Pēc pasūtītāja uzdevuma, tiek vērtētas Latvijas valstij piederošās 3/8 domājamās daļas no nekustamā īpašuma – dzīvojamās mājas (vērtējamās daļas aptuvena platība ~ 32 m<sup>2</sup>, kas atbilst dzīvoklim nr. 2 ar kopējo platību 31,9 m<sup>2</sup>) un sešām palīgēkām. Būves saistītas ar zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0500 008 2001, kas pieder Daugavpils pilsētas pašvaldībai. Zeme netika vērtēta.</i>		

**Īpašumtiesības:**

3/8 domājamo daļu īpašnieks:	Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas personā
------------------------------	---

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Dzīvojamā māja nr. 001</i>	<i>1965.</i>	<i>1/-1</i>	<i>86,7</i>	<i>Apmierinošs.</i>
<i>Šķūnis nr. 002</i>	<i>1965.</i>	<i>1</i>	<i>12,8</i>	<i>Slikts.</i>
<i>Saimniecības ēka nr. 003</i>	<i>1965.</i>	<i>1</i>	<i>28,2</i>	<i>Slikts.</i>
<i>Ateja nr. 006</i>	<i>1995.</i>	<i>1</i>	<i>1,0</i>	<i>Slikts.</i>
<i>Siltumnīca nr. 009</i>	<i>1990.</i>	<i>1</i>	<i>25,2</i>	<i>Slikts.</i>
<i>Šķūnis nr. 010</i>	<i>1985.</i>	<i>1</i>	<i>10,8</i>	<i>Slikts.</i>
<i>Pagrabs nr. 011</i>	<i>1985.</i>	<i>-1</i>	<i>1,4</i>	<i>Slikts.</i>

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

<i>Nav zināmi.</i>
--------------------

**Īpašuma apskates un tā daļas novērtēšanas apstākļi:**

Apskates datums:	20.01.2022.	Vērtējums sagatavots:	<i>Tā elektroniskās parakstīšanas datums.</i>
Īpašumu apskatītāja:	<i>Jānis Girdjuks</i>	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	<i>Nebija iespējas apskatīt dzīvojamās mājas un palīgēku iekštelpas. Šajā vērtēšanas atskaitē ir aprakstīts īpašuma stāvoklis, kādu to varēja pieņemt, apskatot īpašumu no ārpuses. Uz šiem pieņēmumiem ir balstīts vērtējuma rezultāts.</i>		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta piespiedu pārdošanas vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 20. janvārī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma daļas iespējamo pārdošanas sākumcenu, organizējot izsoli.

**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 Latvijas valstij piederošo 3/8 domājamo daļu no apbūves, kas atrodas Daugavpilī, Vidzemes ielā 20:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 20. janvārī ir  
**2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro);

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

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns  
(personiskais paraksts\*)

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

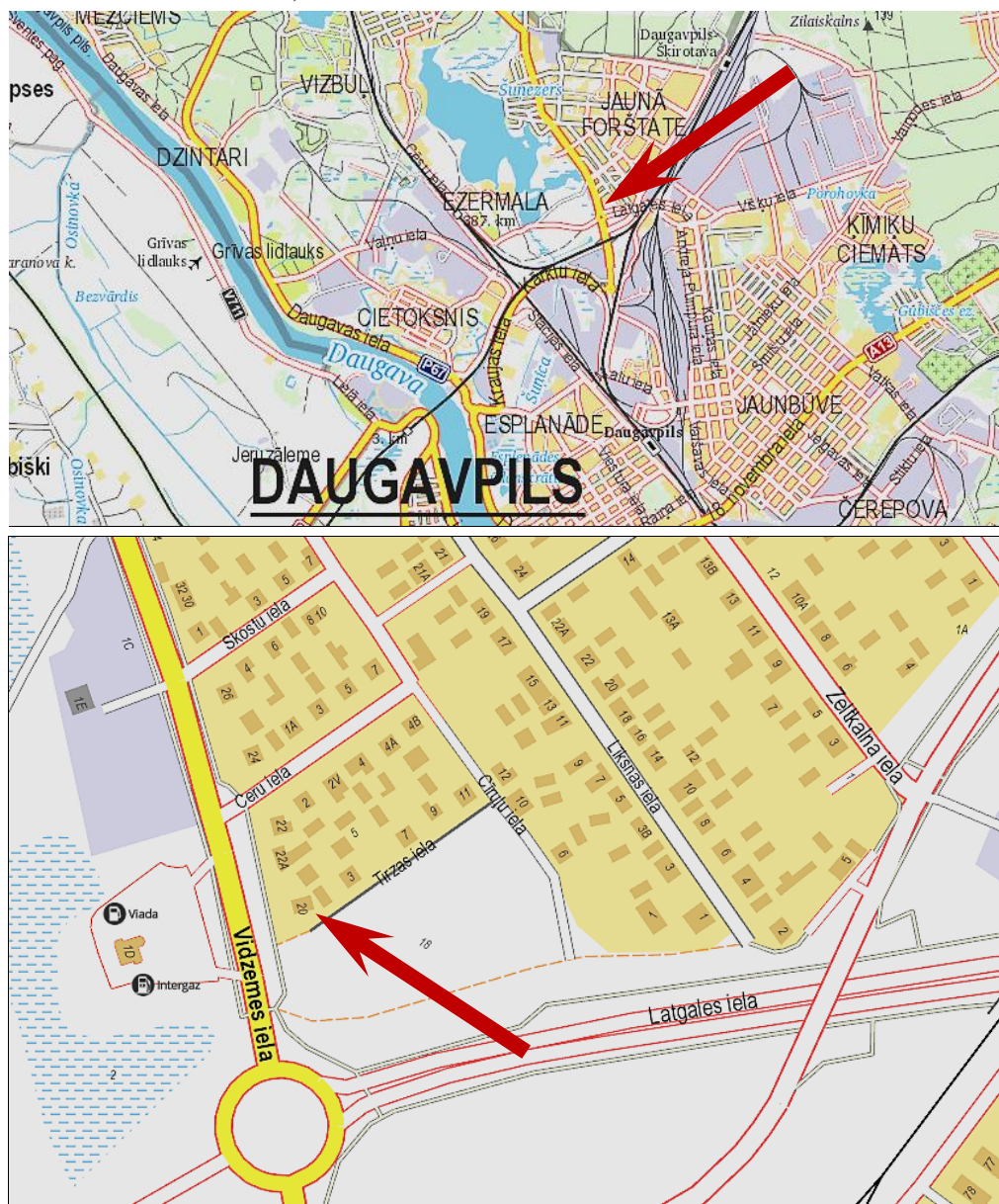
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA DAĻAS VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU.....	12
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvas izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 11 lapas;
3. pielikums	Bezmantnieka mantas nodošanas – pieņemšanas akts Nr. 122/2020 ar pielikumu	- 5 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Daugavpils pilsētas mikrorajonā “Vecā Forštate”, kvartālā ko ierobežo Vidzemes, Ceru, Cīruļu un Tirzas ielas. Attālums līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 3 km.

Apkārtējo apbūvi īpašuma tuvumā veido dažādas kvalitātes individuālās dzīvojamās mājas, DUS. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pie dzīvojamām mājām pārsvarā ir 600 – 800 m<sup>2</sup> zemesgabali. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs.

Pieklūšanai pie īpašuma izmantojamā Tirzas iela ar grants segumu sliktā tehniskā stāvoklī, ar kājām var pieklūt arī no asfaltētās Vidzemes ielas. Gar Vidzemes ielu uzstādīti apgaismojuma elementi, diennakts tumšajā laikā tā tiek apgaismota, Tirzas iela nav apgaismota. Sabiedriskā autotransporta nodrošinājumu veido pilsētas autobusu maršruti, tuvākā pieturvietā atrodas ~ 200 m attālumā no vērtēšanas Objekta.

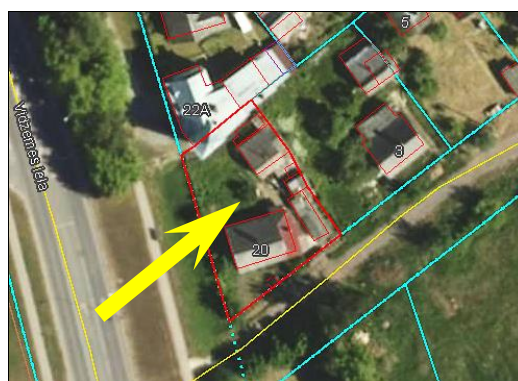
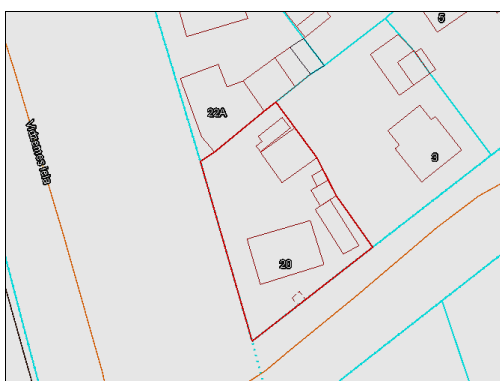
Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pirmās nepieciešamības preču veikals atrodas ~ 0,5 km attālumā. Nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes atrodas tuvākajā mikrorajonā “Jaunā Forštate” līdz 2 km attālumā vai pilsētas centrā. Objekta atrašanās vieta Daugavpils pilsētas mērogā vērtējama kā apmierinoša.

### 1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

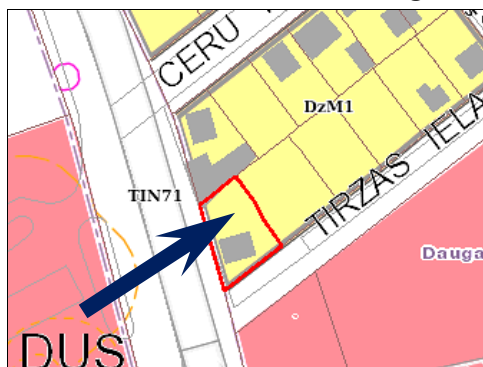
Vērtējamajai apbūvei piesaistīts zemes gabals ar kad.apz. 0500 008 2001, kas pieder Daugavpils pilsētas pašvaldībai:

platība:	676 m <sup>2</sup> ;
forma:	līdzīga trapecei;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi augoši koki;
nožogojums:	zemes gabals no visām pusēm nožogots ar stieplu pinumu/koka dēlīšu žogu betona/metāla stabos, no Tirzas ielas puses ierīkoti metāla vārti;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja un 6 palīgēkas;
inženierkomunikācijas:	elektrības pieslēgums, ūdensvads un kanalizācija.


Zemes gabals no rietumu puses robežojas ar asfalta seguma Vidzemes ielu, no dienvidiem – ar grants seguma Tirzas ielu, no pārējām pusēm – ar līdzīgiem apbūvētiem zemes gabaliem. Apbūve pamatā izvietota zemes gabala dienvidu un austrumu daļā, tās izvietojums ir racionāls.



#### Zemes gabala plānotā (atļautā) izmantošana



Apzīmējumi:

 Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritoriālo plānojumu 2019. – 2031. gadam, zemes gabals atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves (DzM1) teritorijā.

#### 4.2.2. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

##### 4.2.2.1. Pamatinformācija

208. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

##### 4.2.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

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

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

211. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): dzīvojamā apbūve, ko veido daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas ar nepieciešamajām palīgbūvēm un labiekārtojumu.

*Daugavpils pilsētas teritorijas plānojums*

#### 1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst dzīvojamā māja un 6 palīgēkas. Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie celtnu fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

<b>Kadastra apz.:</b>	<b>0500 008 2001 001</b>	
<b>Nosaukums:</b>	<b>Dzīvojamā māja</b>	
<b>Stāvoklis apskates brīdī</b>		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	97,3	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	320,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	86,7	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	1/-1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1965.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli	apmierinošs
Arēja apdare:	silikātķieģeļu mūrējums	apmierinošs
Ailes:	koka/PVC logi	slikts/apmierinošs
Jumts:	azbestcements	apmierinošs
<i>Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar kadastru)</i>		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Ūdensapgāde:	aukstā ūdens centralizēta apgāde	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	krāsns/vietējā centrālā	

Saskaņā ar VZD Kadastra izdrukā, dzīvojamā mājā ir divi dzīvokļi: dzīvoklis nr. 1 ar kopējo platību 54,8 m<sup>2</sup> un dzīvoklis nr. 2 ar kopējo platību 31,9 m<sup>2</sup>. Pieņemts, ka vērtējamā mājas daļa ir dzīvoklis nr. 2, kura telpas veido dzīvojamā istaba, virtuve, koridors un pagraba bedre. Saskaņā ar Bezmantinieku mantas nodošanas - pieņemšanas aktu, vērtējamais dzīvoklis bez labierīcībām. Pieņemts, ka vērtējamās mājas daļas telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, inženiertehniskās komunikācijas darba kārtībā un kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī.

#### Palīgceltnes.

Ēkas nosaukums:	Ēkas nr.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads::	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Ārsienu materiāls:	Jumts:	Inženiertīkli, aprīkojums (saskaņā ar kadastru):	Pieņemtais fiziskais stāvoklis:
Šķūnis	002	1965.	1	12,8	kokmateriāli	azbestcements	elektroapgāde, kanalizācija	slikts
Saimniecības ēka	003	1965.	1	28,2	vieglobetons	azbestcements	krāsns apkure, elektroapgāde	slikts
Ateja	006	1995.	1	1,0	kokmateriāli	metāli	elektroapgāde	slikts
Siltumnīca	009	1990.	1	25,2	stiklojums	stiklojums	-	slikts
Šķūnis	010	1985.	1	10,8	kokmateriāli	azbestcements	-	slikts
Pagrabs	011	1985.	-1	1,4	dzelzsbetons	azbestcements	-	slikts

### 1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



Skats uz īpašumu, kur atrodas apbūves vērtējamā daļa,  
no Tirzas ielas puses



Skats uz īpašumu, kur atrodas apbūves vērtējamā daļa,  
no Vidzemes ielas puses



Skati uz dzīvojamās mājas vērtējamo daļu



Skati uz saimniecības ēkām un pagalmu





Skati uz saimniecības ēkām



Iebrauktuve pagalmā



Skati uz Vidzemes ielu no Tirzas ielas puses



Vidzemes iela



Tirzas iela (skats Vidzemes ielas virziena)

## 2. ĪPAŠUMA DAĻAS 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 daļas aptuvenu pārdošanas sākumcenu. 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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss 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.

### 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, pašreizējo izmantošanas veidu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās 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 daļas tirgus vērtības aprēķini.

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS**

#### **3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE**

Pēdējā laikā, kad turpinās "Covid-19" pandēmija, 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 koronavīrusa "Covid-19" 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. Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. 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. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ 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.

Analizējot dzīvojamo māju daļu tirgus situāciju Daugavpils pilsētā, tika secināts, ka galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz pilsētas centram. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums. Pašlaik Daugavpils pilsētas mikrorajonā Vecā Forštate, apmierinošā stāvoklī esošām dzīvojamo māju daļām, kuru platība ir 20 – 80 m<sup>2</sup>, cenu amplitūda, atkarībā no tehniskā stāvokļa, izvietojuma u.c., vidēji ir 60 – 150 EUR/m<sup>2</sup>, par lielākām cenām darījumi notiek retāk. Īpašumu cenas atkarīgas no novietojuma konkrētajā rajonā, novietojuma ēkā, telpu platības, zemes īpašumtiesībām, kā arī no dzīvokļa tehniskā stāvokļa. Pašlaik pircēji pievērš īpašu vērību komunālajiem un apsaimniekošanas maksājumiem, kā arī telpu apdares pabeigtībai un stāvoklim.

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- samērā laba atrašanās vieta pilsētā.

##### Negatīvie:

- vērtēšanas Objekts ir daļa no nekustamā īpašuma;
- zeme neietilpst īpašuma sastāvā;
- piekļūšana pa grants seguma ielu.

#### **3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamā īpašuma daļām nav nodrošināts galvojums;
- nekustamā īpašuma daļās nav apgrūtinātas ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamā īpašuma daļās nav apgrūtinātas ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašuma daļās nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma daļu tirgus vērtību;
- īpašuma daļas turpmāk tiks apsaimniekotas saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. OBJEKTA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) dzīvoklis *Daugavpilī, Vidzemes ielā 39-2* ar kopplatību 48,9 m<sup>2</sup>, kas ir 489/1190 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 676 m<sup>2</sup>, 1-stāva triju dzīvokļu koka dzīvojamās mājas un palīgēkām. Dzīvojamās telpas bez labierīcībām, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pārdots 2020. gada martā par 3 000 EUR.



- 2) dzīvojamās telpas *Daugavpilī, Valmieras ielā 82* ar kopplatību 40,2 m<sup>2</sup> (t.sk. pagrabs 4,3 m<sup>2</sup>), kas ir 1/2 domājamā daļa no 1-stāva divu dzīvokļu koka dzīvojamās mājas un palīgēkām. Zeme nav īpašumā. Dzīvojamās telpas bez labierīcībām, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pārdotas 2021. gada septembrī par 3 000 EUR.



- 3) dzīvojamās telpas *Daugavpilī, Zeltkalna ielā 8* ar kopplatību 68,1 m<sup>2</sup> (t.sk. pagrabs 4,4 m<sup>2</sup>), kas ir 4/9 domājamās daļas no zemes gabala ar platību 1 011 m<sup>2</sup>, 1-stāva triju dzīvokļu koka dzīvojamās mājas un palīgēkām. Dzīvojamās telpas bez labierīcībām, apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pārdotas 2020. gada jūlijā par 3 470 EUR.



- 4) dzīvojamās telpas *Daugavpilī, Jātņieku ielā* ar kopējo platību 32,0 m<sup>2</sup> kas ir 1/4 domājamā daļa no zemes gabala ar platību 600 m<sup>2</sup>, 1-stāva koka dzīvojamās mājas un palīgēkām. Dzīvojamās telpās ir ūdensvads un kanalizācija, tās ir sliktā tehniskā stāvoklī. Piedāvātas pārdošanai 2022. gada janvārī par 4 400 EUR.



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

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5 - 15% zemākas nekā piedāvājumu cenas.

Aprēķiniem izmantota ēkas daļas – dzīvokļa nr. 2 kopējā platība bez pagrabtelpas atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4				
	Vidzemes iela 20, Daugavpils	Vidzemes iela 39-2, Daugavpils	Valmieras iela 82, Daugavpils	Zeltkalna iela 8, Daugavpils	Jātnieku iela, Daugavpils				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	3 000	3 000	3 470	4 400				
Darījuma laiks		03.2020.	09.2021.	07.2020.	piedāvājums				
Stāvs	1/1	1/1	1/1	1/1	1/1				
Dzīvojamo telpu platība (bez pagrabtelpām), m <sup>2</sup>	<b>27,9</b>	48,9	35,9	63,7	32,0				
Dzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	slihts				
Dzīvojamo telpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	61	84	54	138				
<b>Korekcijas:</b>									
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-15%		
<b>Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>labāk</b>	<b>-15%</b>		
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 61</b>	<b>EUR 84</b>	<b>EUR 54</b>	<b>EUR 117</b>				
Ēkas, kur atrodas dzīvojamās telpas, novietojums Daugavpīlī		līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
Ēkas, kur atrodas dzīvojamās telpas, tehniskais stāvoklis		slihtāk	10%	slihtāk	15%	slihtāk	10%	slihtāk	10%
Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>		<b>slihtāk</b>	<b>10%</b>	<b>slihtāk</b>	<b>5%</b>	<b>slihtāk</b>	<b>10%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 67</b>	<b>EUR 88</b>	<b>EUR 60</b>	<b>EUR 117</b>				
Dzīvojamo telpu platība		lielāka	15%	lielāka	6%	lielāka	25%	lielāka	3%
Dzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	slihtāks	5%	slihtāks	5%	slihtāks	10%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		labāk	-10%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%	labāk	-10%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Citi subjektīvi faktori – labierīcības u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-10%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvojamo telpu parametri kopā</b>		<b>slihtāk</b>	<b>5%</b>	<b>slihtāk</b>	<b>11%</b>	<b>slihtāk</b>	<b>20%</b>	<b>labāk</b>	<b>-7%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 71</b>	<b>EUR 97</b>	<b>EUR 72</b>	<b>EUR 109</b>				
<b>Kopējais pārreķinu koeficients</b>		<b>15%</b>	<b>16%</b>	<b>30%</b>	<b>-22%</b>				
<b>Kopējā pārreķinu korekcija</b>		<b>EUR 9</b>	<b>EUR 13</b>	<b>EUR 17</b>	<b>-EUR 29</b>				
<b>Salīdzināmo telpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>		<b>EUR 70</b>	<b>EUR 97</b>	<b>EUR 71</b>	<b>EUR 107</b>				
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>		<b>EUR 3441</b>	<b>EUR 3468</b>	<b>EUR 4513</b>	<b>EUR 3426</b>				
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- garāža, palīgēku daļa u.c.		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0				
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		<b>EUR 3441</b>	<b>EUR 3468</b>	<b>EUR 4513</b>	<b>EUR 3426</b>				
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>		<b>EUR 70</b>	<b>EUR 97</b>	<b>EUR 71</b>	<b>EUR 107</b>				
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,3</b>	<b>0,1</b>				
<b>Salīdzināmo dzīvojamo telpu platības 1 m<sup>2</sup> vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 82</b>							
<b>Dzīvojamo telpu tirgus vērtība</b>		<b>EUR 2 289</b>							

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 2 289.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 300**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Latvijas valstij piederošo 3/8 domājamo daļu no apbūves, kas atrodas Daugavpilī, Vidzemes ielā 20, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 20. janvārī ir  
**2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro).

Augstāk minētās vērtības 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 īpašuma daļu un tās tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma daļas 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 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,
- vērtējamās īpašuma daļas 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)**