

Nekustamā īpašuma – apbūves
ar kadastra nr. 0500 510 0408

Daugavpilī



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2021. gada 28. oktobris

Rīgā, 2021. gada 4. novembrī

Par nekustamā īpašuma – apbūves ar kadastra nr. 0500 510 0408
Daugavpilī, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|------------------------------|--|------------------------------------|--------------|
| Kadastra nr.: | 0500 510 0408 | Daugavpils pilsētas ZG nodalījums: | 100000612707 |
| Garāžas kadastra apzīmējums: | 0500 010 1912 001 | | |
| Citi apstākļi: | Zeme pieder Daugavpils pilsētas pašvaldībai un netiek vērtēta. | | |

Īpašumtiesības:

| | |
|------------|---|
| Īpašnieks: | Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā |
|------------|---|

Vērtējamās apbūves raksturojums:

| | | | | |
|-----------------|---------------------------------|---------------|--------------------------|----------------------|
| Ēkas nosaukums: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Stāvu skaits: | Platība m ² : | Fiziskais stāvoklis: |
| Garāža. | 1999. | 1 | 21,1 | Slikts. |

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

| |
|-------------|
| Nav zināmi. |
|-------------|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|-------------|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 28.10.2021. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | 04.11.2021. |
| Īpašumu apskatītājs: | Jānis Girdjuks | Vērtētāja tel.nr. | 26510362 |
| Apskates apstākļi: | Bez ierobežojumiem. | | |

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2021. gada 28. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2021. gada 28. oktobrī ir
1 000 EUR (viens tūkstotis eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

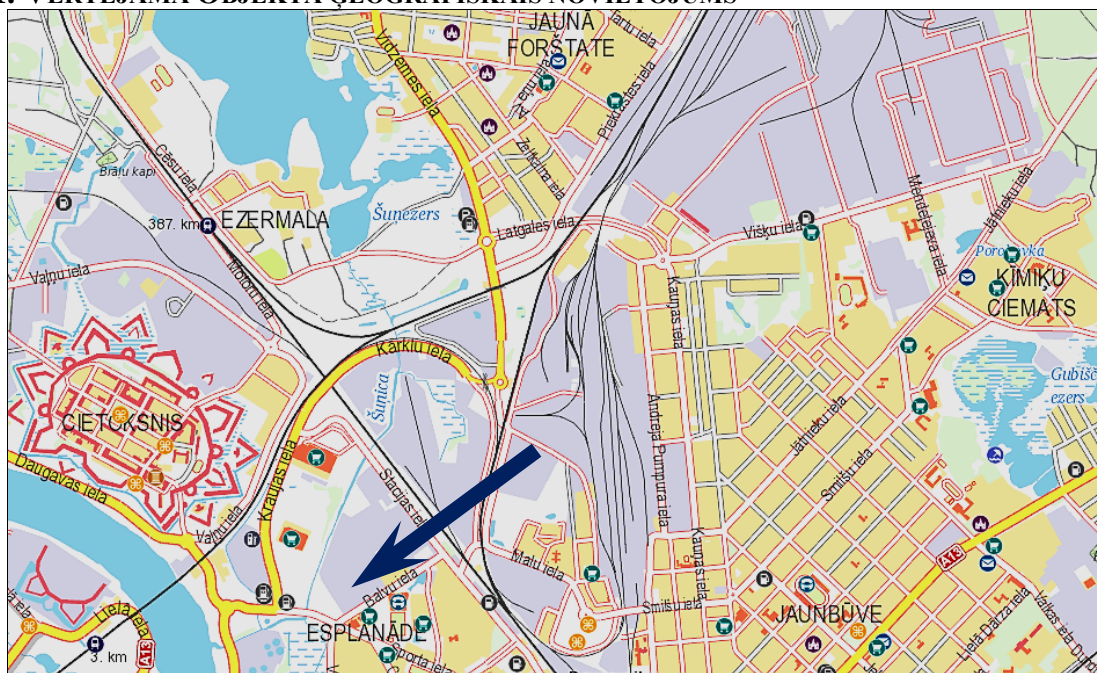
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 4 |
| 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS | 4 |
| 1.2. OBJEKTA ATRĀŠANĀS VIETA | 4 |
| 1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS..... | 5 |
| 1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA | 5 |
| 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS | 6 |
| 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI | 7 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 8 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 8 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS..... | 8 |
| 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 9 |
| 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE | 9 |
| 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU | 9 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI..... | 9 |
| 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS | 10 |
| 3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS | 10 |
| 3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU | 10 |
| 3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA | 11 |
| 4. SLĒDZIENS..... | 12 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 13 |
| 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS..... | 14 |

PIELIKUMI

| | | |
|--------------|---|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem | - 2 lapas; |
| 3. pielikums | Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas | - 6 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas centrālajā daļā, mikrorajonā Esplanāde - Balvu, Cietokšņa un Stacijas ielu krustojuma rajonā, individuālo garāžu apbūves teritorijā.

Apkārtojuma apbūvi pārsvarā veido individuālās garāžas, "Rimi" lielveikals, autocentrs, Olimpiskais centrs, rūpnieciskās apbūves teritorija. Nedaudz tālāk atrodas 5-9 stāvu daudzīvokļu dzīvojamās ēkas.

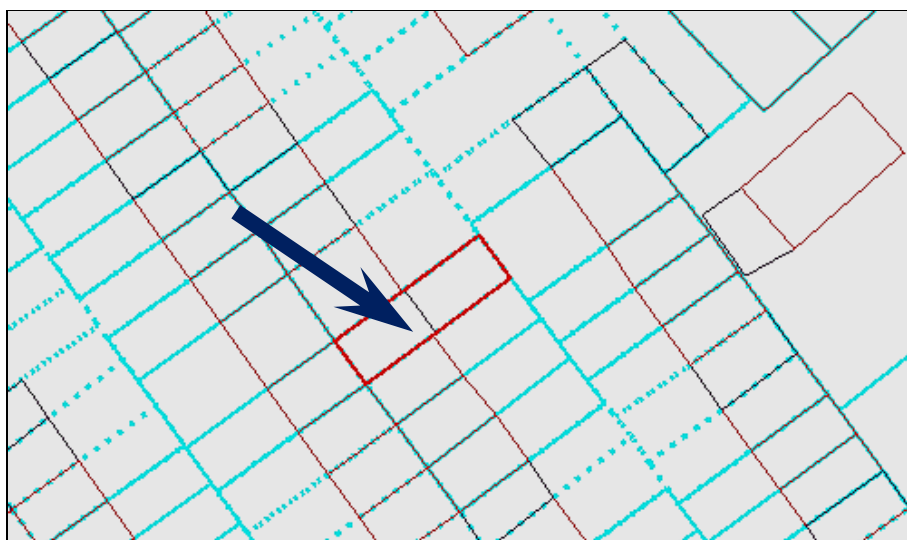
Pieguļošās teritorijas labiekārtojums kopumā uzskatāms kā apmierinošs. Pieklūšana pie Objekta iespējama no asfaltētās Balvu ielas ~ 100 m pa iekšējo garāžu apbūves teritorijas grants ceļu.

Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido pilsētas maršrutu autobusi un tramvaji, kuru pieturvietas atrodas ~ 400 m attālumā.

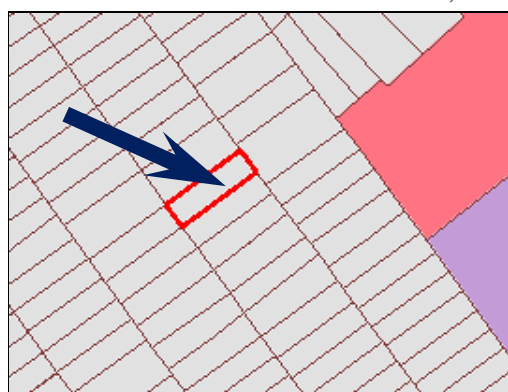
Sociālās infrastruktūras galvenie objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, citi sociālās infrastruktūras objekti izvietoti ~ 0,1 – 1,5 km attālumā no vērtējamā īpašuma. Pilsētas mērogā rajons ar augstu prestižu, Objekta atrašanās vieta kopumā ir laba.

1.3. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamai apbūvei piesaistīta Daugavpils pilsētas pašvaldībai piederoša zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0500 010 1912.



1.4. PIESAISTĪTĀ ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

Transporta infrastruktūras teritorija (TR)

- Daugavpils pilsētas teritoriālais plānojums 2019.-2031. gadam (www.daugavpils.lv).

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu, vērtējamai apbūvei piesaistītais zemes gabals atrodas *Transporta infrastruktūras teritorijā (TR)*.

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst garāža. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas un ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitē. Šeit minētie celtnes fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks īpašuma sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

| | | |
|----------------------------------|--|--------------------|
| Kadastra apz.: | 0500 010 1912 001 | |
| Nosaukums: | Garāža. | |
| Stāvoklis apskates brīdī | | |
| <i>Fiziskie parametri</i> | | |
| Apbūves laukums: | 24,6 | m ² |
| Būvtilpums: | 58,0 | m ³ |
| Kopējā platība: | 21,1 | m ² |
| Stāvu skaits: | 1 | |
| Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | 1999. | |
| <i>Konstruktīvais risinājums</i> | | |
| Pamati: | monolītais betons | apmierinošs/slikts |
| Ārsienas: | silikātķieģeļi | apmierinošs |
| Ailes: | koka vārti, apšūti ar skārdu | slikts |
| Jumts: | koka konstrukcijas, azbestcements lokšņu segums | slikts |
| <i>Inženiertīkli, aprīkojums</i> | | |
| Elektroapgāde: | elektroapgāde | |
| <i>Telpu apdare</i> | | |
| Grīdas: | betona | apmierinošs |
| Sienas: | krāsots apmetums | apmierinošs/slikts |
| Griesti: | bez apdares | - |

No trijām pusēm garāžas ēka sabloķēta ar līdzīgām kaimiņu celtnēm. Ir izbūvēta apskates bedre, kurā iebūvēts metālā kesons, jo teritorijā, kur atrodas garāža, ir paaugstināts gruntsūdens līmenis, kas svārstās atkarībā no laika apstākļiem. Ēka kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī.

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus pieeja. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir individuālā garāža.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Pēdējo mēnešu laikā kad pasaulē turpinājās “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.

Daugavpilī individuālo garāžu ēku tirgus vērtību galvenais ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, ko raksturo attālums līdz daudzdzīvokļu dzīvojamām ēkām. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Pozitīvi tirgus vērtību ietekmē pietiekams griestu augstums, iespēja pielāgot garāžu telpas komercdarbībai. Nozīmīga ir arī 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 atrašanās tuvums.

Garāžu telpu tirgum raksturīgs samēra liels piedāvājumu skaits attiecībā pret darījumu kopskaitu. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Potenciālie pircēji rūpīgi izvērtē visus apstākļus pirms īpašuma iegādes, papildus jāņem vērā apstākļi, ka piedāvājumā esošo īpašumu cenas lielākoties ir augstākas, nekā potenciālo pircēju maksātspēja.

Nelielu garāžu cenas Daugavpilī, garāžu kooperatīvos ir vidēji 30 – 80 EUR/m². Daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tuvumā vai to pagalmos, vietās ar intensīvu transporta plūsmu, cenas ir lielākas – 70 – 200 EUR/m². Cenas pamatā ir atkarīgas no ēku novietojuma, tehniskā stāvokļa un pieejamam inženierkomunikācijām.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- garāža izvietota Daugavpils pilsētas centrā, daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku tuvumā.

Negatīvie:

- celtnē ir sliktā tehniskā stāvoklī un tai nepieciešams remonts;
- zeme nav īpašumā.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka apbūves platība atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības; kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

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

3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts līdzīgu īpašumu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

1. nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
2. iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analogu salīdzināšana ar vērtējamajiem īpašumiem;
3. salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamajiem īpašumiem;
4. koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamo īpašumu pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

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

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem apkārtņē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Balvu ielā 1C k-1*. 1-stāva garāžas ēka ar kopējo platību 43,3 m², apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 07.2020. par 1 620 EUR;
- 2) īpašumu *Daugavpilī, Balvu ielā 1C k-9*. 1-stāva garāžas ēka ar kopējo platību 20,1 m², apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 01.2021. par 1 500 EUR;
- 3) īpašumu *Daugavpilī, Klusā ielā 18 k-3*. 1-stāva garāžas ēka ar kopējo platību 16,7 m², apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums pārdots 07.2021. par 1 145 EUR;
- 4) īpašumu *Daugavpilī, Balvu ielā*. 1-stāva garāžas ēka ar kopējo platību 21,0 m², apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zeme nav īpašumā. Īpašums piedāvāts pārdošanai 10.2021. par 2 000 EUR.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa u.c. parametriem. Aprēķiniem izmantota īpašuma sastāvā esošās ēkas platība bez pagrabtelpām, atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Objekta tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus pieeju

| Dati | Vērtējamais Objekts | Salīdzināmais objekts nr. 1 | Salīdzināmais objekts nr. 2 | Salīdzināmais objekts nr. 3 | Salīdzināmais objekts nr. 4 |
|---|--|-------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| Adrese | Garāža ar kad.nr. 0500 510 0408, Daugavpils (Balvu ielas raj.) | Balvu iela 1C k-1, Daugavpils | Balvu iela 1C k-9, Daugavpils | Klusā iela 18 k-3, Daugavpils | Balvu iela, Daugavpils |
| Īpašumu pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR | x | 1 620 | 1 500 | 1 145 | 2 000 |
| Darījuma laiks | x | 07.2020. | 01.2021. | 07.2021. | piedāvājums |
| Zemes gabala platība, m ² | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Pamatēku kopējā platība, m ² | 21,1 | 43,3 | 20,1 | 16,7 | 21,0 |
| Ēku tehniskais stāvoklis | slikts | apmierinošs/slikts | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs |
| Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR | x | 37 | 75 | 69 | 95 |
| Vērtību ietekmējošie faktori | | | | | |
| 1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.) | | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | -15% -EUR 14 |
| 2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.) | | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 |
| 3. Novietojums | | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 | 0% EUR 0 |
| 4. Funkcionālie parametri: | | | | | |
| - telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - ēku/telpu kopējā platība | | 15% | 0% | -3% | 0% |
| - zemes gabala platība, īpašumtiesības | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - ēku tehniskais stāvoklis | | -10% | -25% | -25% | -25% |
| - ēku konstruktīvais risinājums | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība | | 0% | 0% | 0% | 0% |
| - gruntsūdens līmenis | | 0% | 0% | -10% | 0% |
| - KOPĀ funkcionālie parametri: | | 5% EUR 2 | -25% -EUR 19 | -38% -EUR 26 | -25% -EUR 24 |
| Pārreķinu koeficients (starprezultāts) | | 5% EUR 2 | -25% -EUR 19 | -38% -EUR 26 | -40% -EUR 38 |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts) | | EUR 39 | EUR 56 | EUR 43 | EUR 57 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 1701 | EUR 1125 | EUR 710 | EUR 1200 |
| 6. Citi faktori: | | | | | |
| - citi apstākļi | | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena | | EUR 1701 | EUR 1125 | EUR 710 | EUR 1200 |
| Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena | | EUR 39 | EUR 56 | EUR 43 | EUR 57 |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | | 0,3 | 0,4 | 0,2 | 0,1 |
| Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR | 48 | | | | |
| Vērtējamā Objekta tirgus vērtība, EUR | 1 021 | | | | |

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 1 021.

3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **1 000 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2021. gada 28. oktobrī ir
1 000 EUR (viens tūkstotis 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

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Rīgā, 2021. gada 4. novembrī

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)