

2021.gada 28.decembris.

Atzinums par 5/16 domājamo daļu no nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Grīvā, z.g. Nr.632F,**
Grīvā, 1139.kvartāls,
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 5/16 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 015 5801, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Grīvā, z.g. Nr.632F, Grīvā, 1139.kvartāls** ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.121 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 05000155801, ar kopējo platību 1,446 ha (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par 5/16 domājamo daļu no iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka 5/16 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Grīvā, z.g. Nr.632F, Grīvā, 1139.kvartāls,** 2021.gada 16.decembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

625 (seši simti divdesmit pieci) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

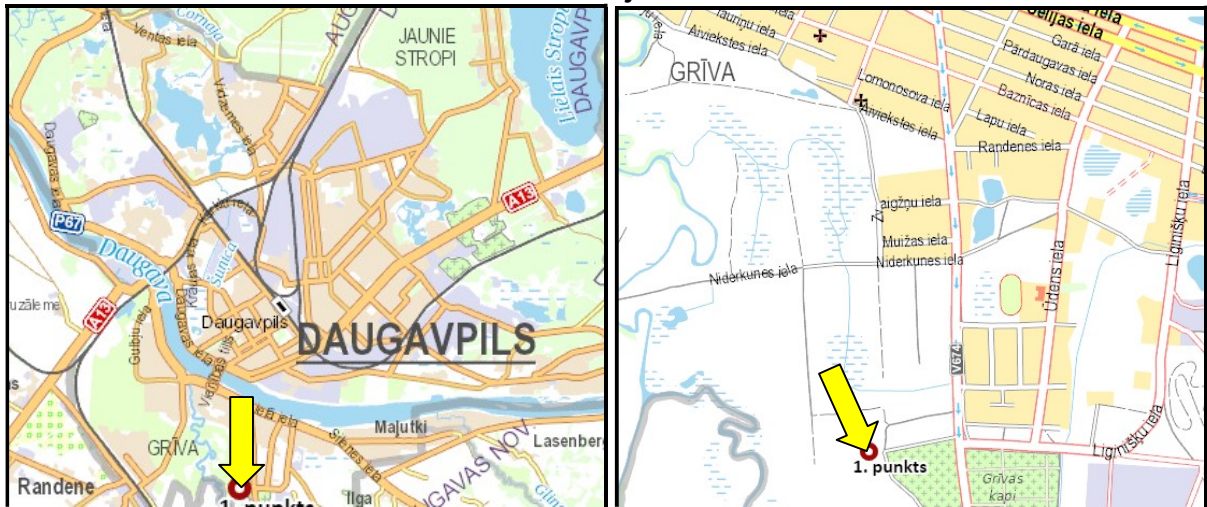
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURS

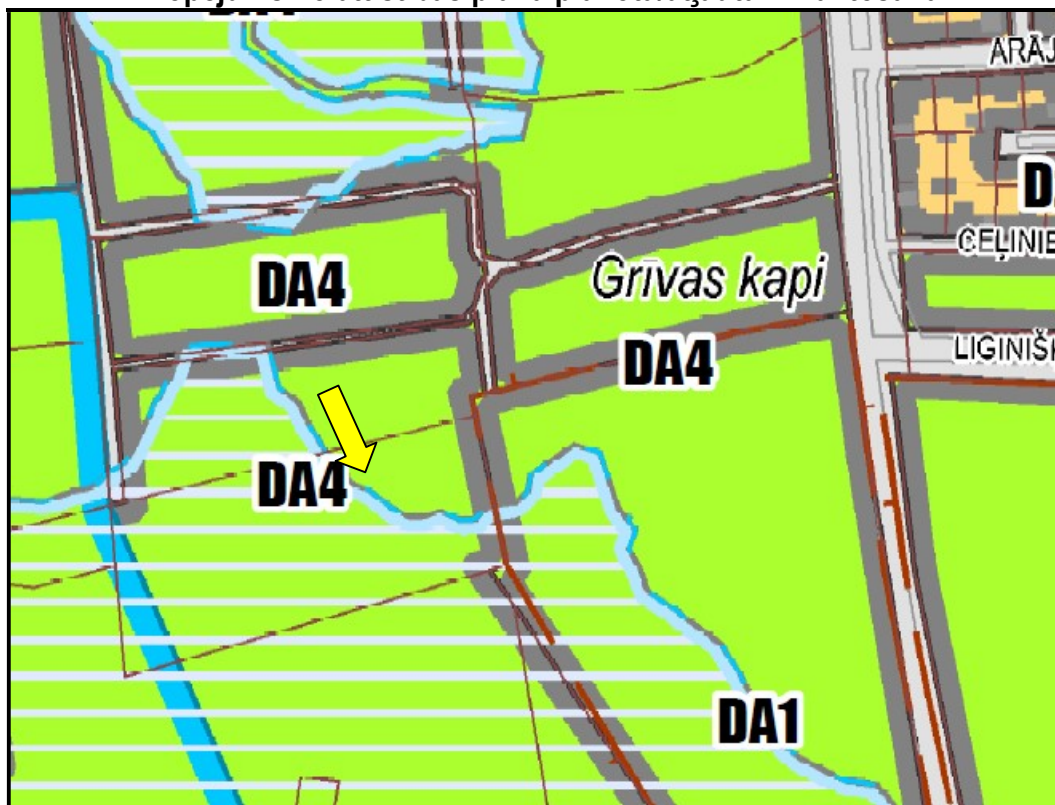
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar atbilstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

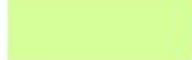
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



 Dabas un apstādījumu teritorija (DA)

Informācijas avots:

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

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Grīvas mikrorajonā.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4,2 km jeb 6 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Līginišķu ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 4,7 km.

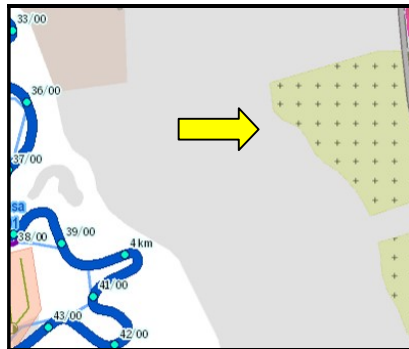
	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slihts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-				X	
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-				X	
Īpašumu izskats-				X	
Tirgus pievilcība-				X	

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Daugavpils pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 1,446 ha un kadastra apzīmējumu 0500 015 5801.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,446	100%
KOPĀ	1,446	100%



Informācijas avots: <https://www.melioracija.lv>

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsma gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Brjanskas ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 200 m gar kapu teritoriju. Piekļūšana pie zemes gabala nav juridiski sakārtota. Autotransporta plūsma gar īpašumu nav iespējama. Piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu nav iespējama.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, tas nav meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,446 ha vai 100 % no kopējās zemes platības. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir nedaudz paugurains, nav meliorēts. Zemes pašlaik netiek apsaimniekotas, daļēji aizaugušas ar krūmiem.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, ieņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Daugavpils pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas dabas un apstādījumu teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā izmantojamas zemes, dabas un apstādījumu zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai, sakņu dārza ierīkošanai un uzturēšanai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

2020.gada sākumā likās, ka pasaules un Latvijas ekonomika var uzelpot – neskaidrība, kas bija saistīta ar ekonomiku bremzējošajiem tirdzniecības kariem un Brexit, mazinājās. Taču ekonomikas izaugsmei ir parādījies jauns, ļoti nopietns neskaidrību veicinošs un izaugsmi kavējošs faktors – “Covid-19”.

Pašlaik precīzu vērtējumu par koronavīrusa “Covid-19” ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamā īpašuma tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Vienlaikus jau ir skaidrs, ka šī ietekme būs būtiska, jau šobrīd vērojama nozīmīga lejupvērsta ietekme uz vairāku nozaru darbību, un tā rezultātā būs nepieciešama aktīva politikas veidotāju iesaistīšanās ar atbalsta pasākumiem.

Koronavīrusa straujā izplatība rada būtiskus izaicinājumus pasaules un Latvijas tautsaimniecībai, un iespējamās ekonomiskās ietekmes mērogs lielā mērā būs atkarīgs no vīrusa izplatības plašuma un ilguma, ja vīrusa ierobežošana nav ātra, pastāv vērā ņemams recesijas risks. Lai gan vīrusa izplatība Latvijā pašlaik ir zemāka nekā vairākās citās Eiropas valstīs, atsevišķas tautsaimniecības nozares jau šobrīd saskaras ar tā radītajām ekonomiskajām sekām, piemēram, tūrisma un viesmīlības nozare, aviotransports.

Augsta nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamā īpašuma nozarei. Uz neskaidrības fona potenciālie pircēji un investori drīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Vīrusa izplatība ir šoks ne tikai pieprasījumam, bet arī piedāvājumam, tādēļ ietekme uz nekustamā īpašuma 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.

Balstoties uz 1998.gada krīzes pieredzi, kad pirmskrīzes periodā nekustamā īpašuma tirgus attīstījās likumsakarīgi un vairāk vai mazāk atbilstoši valsts ekonomiskajai izaugsmei (nebija novērojams 2005.-2008.gadam raksturīgais cenu burbulis), vērtētāji uzskata, ka būtiska nekustamā īpašuma negatīva cenu korekcija nenotiks. Krīzes laikā būtiski saruks darījumu skaits, jo pircēji būs gatavi iegādāties īpašumus par piespiedu pārdošanas vērtību, tas ir par cenu, kas ir par 25-40% zemāka par īpašuma vērtību pirmskrīzes laikā, taču pārdevēju skaits, kas būs gatavi šādām atlaidēm, nebūs liels. Ekonomiskajai situācijai stabilizējoties, nekustamā īpašuma tirgus pamatā atgriezīsies pie pirmskrīzes cenām.

Vērtētāji uzskata, ka atsevišķos nekustamā īpašuma segmentos, piemēram, mājokļu segmentā līdz 100 000 EUR Rīgā, Rīgas reģionā un Jūrmalā, kā arī lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojamo zemju segmentā, ar koronavīrusa straujo izplatību izsludinātais ārkārtas stāvoklis un saistībā ar to gaidāmā krīze, būtisku ietekmi uz tirgus cenām neatstās. Tai pašā laikā līdz Ekonomiskās situācijas stabilizācijai lielākā vai mazākā mērā pasliktināsies īpašumu likviditāte, un parādīsies darījumi zem tirgus vērtības, jo daļa pārdevēju, kuriem apstākļi vai bailes no neskaidrības spiedīs realizēt savus īpašumus ātrāk, dos cenu atlaides.

Vērtētāji prognozē, ka tuvākajā gada laikā nemainīsies nekustamā īpašuma pārdevuma cenas.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Latgales reģionā svārstās no 1300 EUR/ha līdz 3500 EUR/ha.

Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Latgales reģionā svārstās no 900EUR/ha līdz 2000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Daugavpils pilsētā			X
2. Īpašuma novietojums Daugavpils pilsētas daļā			X
3. Piebraukšanas iespējas			X
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums			X
8. Zemes kvalitātes novērtējums			X
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Daugavpils pilsētā un Daugavpils pilsētas daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

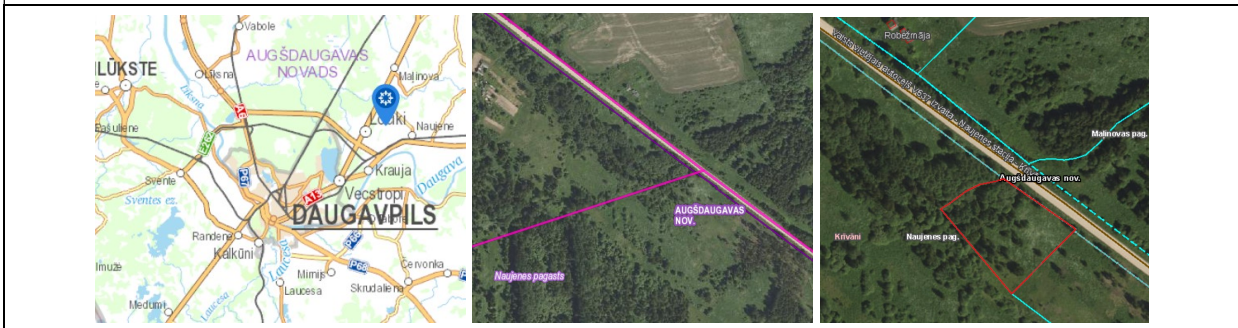
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Saīdināmo objektu īss apraksts

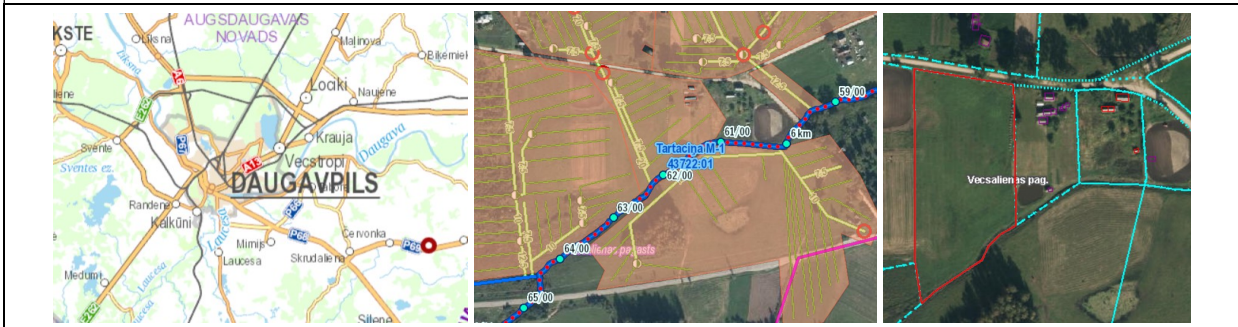
Objekts Nr.1. (Daugavpils Z-494 1221555). Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Laucesas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,1 ha (apstrādāts, bet nav meliorēts, starpgabals, piebraukšana nav iespējama). Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2021.gada maijā, pārdošanas cena bija 2050 EUR jeb 1864EUR /ha.



Objekts Nr.2. (Daugavpils Z-495 ID-1185183). Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Naujenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 0,5 ha (nav meliorēts, nav kopts, laba piebraukšana). Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums pārdots 2021.gada februārī, pārdošanas cena bija 800 EUR jeb 1 600EUR /ha.



Objekts Nr.3. (Daugavpils Z-496. Nekustamā īpašuma Augšdaugavas novadā, Vecsalienas pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,69 ha (meliorēts, kopts, laba piebraukšana). Meža zeme aizņem 0 ha. Īpašums atrodas piedāvājumā kopš 2021.gada decembra, orientējošā pārdošanas cena ir 4200 EUR jeb 2485 EUR /ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2050		800		4200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.90
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2021.gada maijs	1.00	2021.gada februāris	1.00	Piedāvājumā kopš 2021.gada decembra	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	2050		800		3780	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, ha	1.1		0.5		1.69	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1864		1600		2237	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0.95	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums novada daļā ...	Labāks	0.95	Labāks	0.95	Labāks	0.95
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Labākas	0.90	Labākas	0.90
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.98	Mazāks	0.90	Līdzīgs	1.00
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums, meliorācija ...	Labāks	0.90	Sliktāks	1.05	Labāks	0.80
8. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0.97	Mazāki	0.97	Mazāki	0.97
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Sliktāka	1.02	Sliktāka	1.10	Līdzīga	1.00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-23		-13		-38	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	1435		1392		1387	
Zemes gabalu kopējās platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	1405					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, ha	1.446					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	2 000					
Vērtējamā īpašuma 5/16 domājamo daļu patiesā vērtība noapaļoti, EUR	625					

Apkopojot informāciju par nekustamo īpašumu tirgu, vērtētājs secina, ka darījumi ar domājamo daļu no īpašuma (bez lietošanas kārtības līguma) notiek ļoti reti. Pārsvārā šie darījumi notiek domājamo daļu īpašnieku starpā. Latvijas standartos „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 ir formulēts jēdziens „patiesā vērtība” (p. 3.15.), kas raksturo darījumu pastāvošā dažādām domstarpībām un apstākļos, kas atšķiras no normāla īpašuma pārdošanas procesa atklātā tirgū. Termins „patiesā vērtība” tiek izmantots arī juridiskā aspektā, definējot kompromisa lēmumu, kas apmierina abas puses. Patiesā vērtība paredz noteikt to cenu, kas ir taisnīga darījumā starp divām konkrētām pusēm, ņemot vērā attiecīgos ieguvumus vai zaudējumus, kas katrai no tām var rasties darījuma rezultātā. Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstamā tirgū, un sakarā ar to, ka patiesās vērtības aprēķinā nav ņemti vērā apstākļi, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, konkrētajā gadījumā patiesā vērtība ir pielīdzināma tirgus vērtībai.

Novērtējamā īpašuma 5/16 domājamo daļu patiesā (tirgus) vērtība ir aprēķināta kā matemātiska 5/16 vērtība no novērtējamā īpašuma tirgus vērtības.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka 5/16 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, ar kadastra apzīmējumu 0500 015 5801, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Grīvā, z.g. Nr.632F, Grīvā, 1139.kvartāls**, un reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.121, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2021.gada 16.decembrī* ir

625 (seši simti divdesmit pieci) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

S.Beļavska

Vērtētāja palīgs

A.Hrolovičs

6. PIELIKUMI



Kartes skata izdruka



Saturs

Pilsētas	Ielas un ceļi	Ēkas KK
Valsts pilsēta	Pašvaldības ceļš	Uzņēmuma ēka
Novada pilsēta	Iela	Vektorizēta ēka
Novads	Inženierbūves (punkti) KK	Uzņēmuma pazemes ēka
Pagasti	Uzņēmuma inženierbūve (punkts)	Vektorizēta pazemes ēka
Ciemi	Vektorizēta inženierbūve (punkts)	Uzņēmuma pazemes būve
Latvijas Republikas teritorija	Uzņēmuma pazemes inženierbūve (punkts)	Vektorizēta pazemes būve
Adrešu punkti	Vektorizēta pazemes inženierbūve (punkts)	Zemes vienības KK
Ēka	Inženierbūves (līnijas) KK	Uzņēmuma zemes vienība
Apbūvei paredzēta zemes vienība	Uzņēmuma inženierbūve (līnija)	Ierādīta zemes vienība
Galveno ceļu viduslīnijas	Vektorizēta inženierbūve (līnija)	Projektēta zemes vienība
Valsts galvenais autoceļš	Uzņēmuma pazemes inženierbūve (līnija)	
Valsts pirmās šķiras autoceļš	Vektorizēta pazemes inženierbūve (līnija)	
Valsts otrās šķiras autoceļš	Inženierbūves (laukumi) KK	
	Uzņēmuma inženierbūve (laukums)	
	Vektorizēta inženierbūve (laukums)	
	Uzņēmuma pazemes inženierbūve (laukums)	
	Vektorizēta pazemes inženierbūve (laukums)	

Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2019)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021. gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2021. gads



CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)
and
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LĪVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,
is admitted to use the title of Recognised European Valuer
and the designatory letters REV

Arnis Zeilis REV
Recognised European Valuer

Certificate Registration Number: REV-LV/LĪVA/2016/13
Issued on: 01/06/2018
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at www.tegova.org

Krzysztof Grzesik
Chairman of the Board of Directors
TEGOVA

Vilis Žuromskis
Chairman of the Board
LĪVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LĪVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .

