

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Daugavpilī, Konstantīna ielā 5



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 10. augusts

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Daugavpilī, Konstantīna ielā 5, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	0500 011 2019	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	100000124493
Zemes gabala kadastra apz.:	0500 011 2019		
Mācību korpusa kad.apz.:	0500 011 2018 001	Mācību korpusa kad.apz.:	0500 011 2019 001
Šķūņa kad.apz.:	0500 011 2019 002	Mācību korpusa kad.apz.:	0500 011 2021 001
Piezīmes:	<i>Vērtētajiem ir iesniegta Nacionālā kultūras mantojumu pārvaldes uzziņa, saskaņā ar ko Ēka Komandanta ielā 8 (būves kad.apz. 0500 011 2019 002), ir demontējama, tā sīkāk nav aprakstīta un vērtēta.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
------------	---------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	6 659	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Tuvumā iespējami elektrības, pilsētas ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pieslēgumi.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
<i>Mācību korpus, kadastra apz. 0500 011 2018 001</i>	1810.	3	2 312,4	Slikts.
<i>Mācību korpus, kadastra apz. 0500 011 2019 001</i>	1973.	2	1 076,4	Slikts.
<i>Šķūnis, kadastra apz. 0500 011 2019 002</i>	1973.	1	47,5	Slikts.
<i>Mācību korpus, kadastra apz. 0500 011 2021 001</i>	1810.	2	1 271,3	Slikts/avārijas stāvoklī.

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	<ul style="list-style-type: none"> - Valsts nozīmes kultūras pieminekļu teritorija un objekti: Daugavpils cietoksnis ar priekštilta nocietinājumu – 0,6659 ha; - 0,4 kV elektrisko tīklu kabeļu līnijas aizsargjosla – 202 m²; - Ēka (kad.apz. 0500 011 2018 001) ir vietējas nozīmes arhitektūras piemineklis "Ēka nr.155 Kareivju kazarmas" (valsts aizsardzības nr.4695) – 0,0919 ha.
----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.08.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Jānis Girdjuks	Vērtētāja tel. nr.	26510362
Apskates apstākļi:	Objekts tika apskatīts bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2022. gada 10. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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:

tirgus vērtība 2022. gada 10. augustā ir
63 400 EUR (sešdesmit trīs tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 19 000 EUR (deviņpadsmit tūkstoši eiro);
apbūves tirgus vērtība 44 400 EUR (četrdesmit četri tūkstoši četri simti eiro).

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

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

SATURA RĀDĪTĀJS

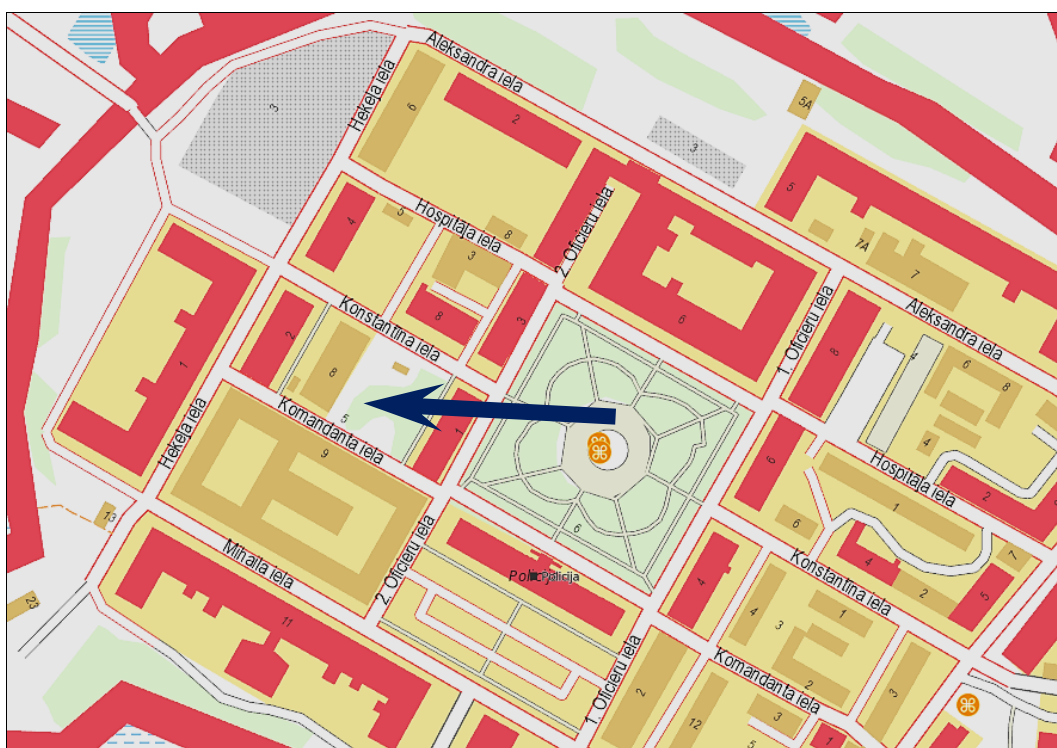
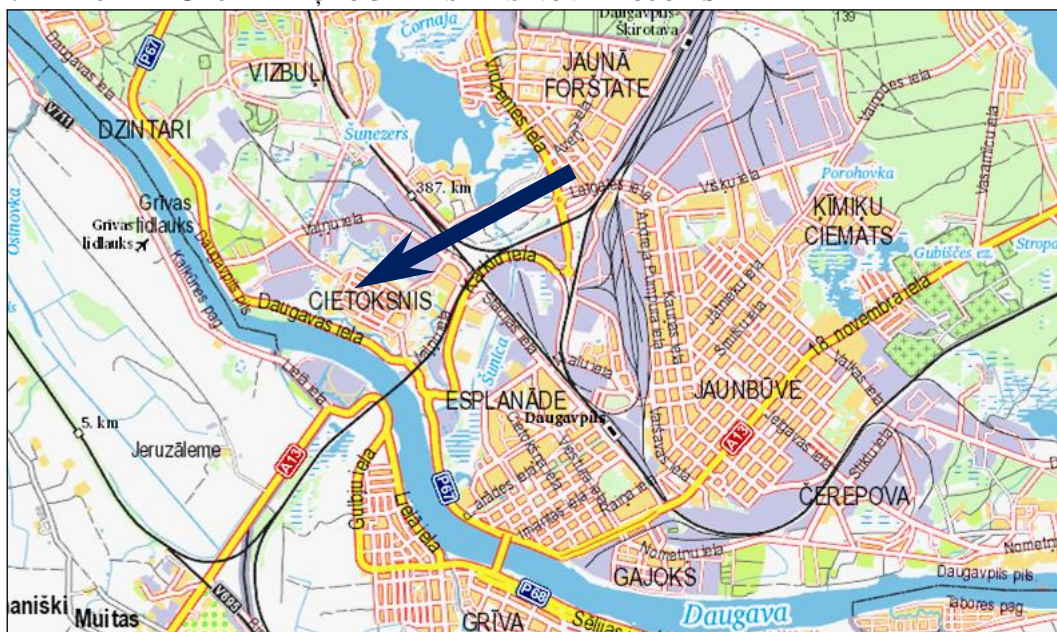
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	14
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	14
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	15
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	16
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	16
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	16
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	16
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.5. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	17
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
3.7. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	20
4. SLĒDZIENS.....	21
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	23

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 14 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopija	- 2 lapas;
4. pielikums	Būves tehniskās inventarizācijas lietas kopijas	- 10 lapas;
5. pielikums	Inventarizācijas anketas kopijas	- 14 lapas;
6. pielikums	Uzziņa par kultūras pieminekļu aizsardzības prasībām ēkām Daugavpilī, Komandanta ielā 8 un 2. Oficieru ielā 1	- 4 lapas;
7. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas mikrorajonā „Cietoksnis”, valsts nozīmes arhitektūras pieminekļu apbūves teritorijā, kvartālā ko ierobežo Konstantīna, 2.Oficeru, Komandanta un Hekeļa ielas.

Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido Daugavpils cietokšņa vēsturiskās 2 – 3 stāvu ēkas, valsts policija, neliels parks. Nedaudz tālāk atrodas restaurētās Inženieru arsenāla (valsts nozīmes arhitektūras piemineklis) un “Marka Rotko mākslas centrs” ēkas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kas būvētas „padomju laikā”. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā nosacīti labs. Piekļūšana pie Objekta iespējama no pieguļošām ielām ar bruģa segumu.

Mikrorajonā kursē pilsētas mikroautobusi, pietura atrodas ~ 0,3 km attālumā. Līdz Daugavpils pilsētas centram aptuveni 3 km. Pirmās nepieciešamības preču veikali, kafejnīcas atrodas līdz 1 km attālumā, pārējie infrastruktūras objekti – pilsētas centrā. Pilsētas mērogā rajons ar samērā augstu prestižu.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

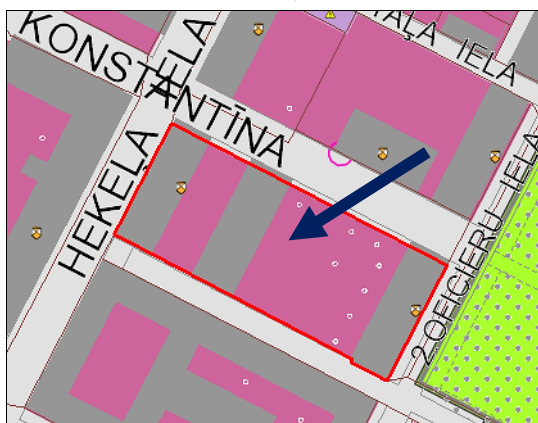
Vērtējamā Objektā sastāvā ietilpst zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2019:

platība:	6 659 m ² ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, neliels skvērs;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apbūve:	četras ēkas;
inženierkomunikācijas:	tuvumā iespējami elektrības, pilsētas ūdensvada, kanalizācijas un siltumapgādes tīklu pieslēgumi.

Zemes gabals robežojas ar kvartālu veidojošām ielām, no kurām iespējama piekļūšana pie īpašuma. Apbūve uz zemes gabala izvietota rietumu un austrumu daļās, tās izvietojums ir racionāls, teritorija ir sakopta.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Apzīmējumi:

- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskais un dabas objekts

- Daugavpils pilsētas teritorijas plānojums (www.daugavpils.lv)

Saskaņā ar Daugavpils pilsētas teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā JC*.

4.5.1. Jauktas centra apbūves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamatinformācija

308. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai kas kalpo kā pilsētas vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

(Daugavpils pilsētas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi)

1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst trīs bijušās mācību korpusu ēkas (kad.apz. 0500 011 2018 001, 0500 011 2019 001, 0500 011 2021 001). Vērtētāju rīcībā ir informatīvās izdrukas no VZD Kadastra informācijas sistēmas un ēku inventarizācijas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	0500 011 2018 001 (Heķeļa iela 2)	
Nosaukums:	Mācību korpus	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	907,1	m ²
Būvtilpums:	10 093,0	m ³
Kopējā platība:	2 312,4	m ²
Stāvu skaits:	3	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1810.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	silikātķieģeļi	apmierinošs/slikts
Ārējā apdare	krāsots apmetums	nolietota
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs/slikts
Ailes:	logi – koka, vietām bez stiklojuma, aizsisti ar dēļiem, ārējas durvis – koka	slikts
Jumts:	azbestcements	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Inženiertīkli ir sliktā stāvoklī, nedarbojas vai demontēti.		

Kadastra apz.:	0500 011 2019 001 (Komandanta iela 8)	
Nosaukums:	Mācību korpus	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	967,0	m ²
Būvtilpums:	8 510,0	m ³
Kopējā platība:	1 076,4	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1973.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts
Ārsienas:	silikātķieģeļi	apmierinošs/slikts
Ārējā apdare	bez apdares	-
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs/slikts
Ailes:	logi – stikla bloki, koka, vietām bez stiklojuma, aizsisti ar dēļiem, ārējas durvis, vārti – koka/metāla slīdošie ar stikla virsgaismu	slikts
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Inženiertīkli ir sliktā stāvoklī, nedarbojas vai demontēti.		

Kadastra apz.:	0500 011 2021 001 (2. Oficiēru iela 8)	
Nosaukums:	Mācību korpuss	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	885,8	m ²
Būvtilpums:	7 441,0	m ³
Kopējā platība:	1 271,3	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1810.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmens	apmierinošs/slikts
Ārsienas:	silikātķieģeļi	slikts/avārijas stāvoklī
Ārējā apdare	krāsots apmetums	nolietota
Nesošās iekšsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs/slikts
Pārsegumi:	kokmateriāli	slikts/daļēji iebrukusi
Ailes:	logi – koka, vietām bez stiklojuma, aizsisti ar dēļiem, ārējas durvis – koka	slikts
Jumts:	azbestcements	slikts
<i>Inženiertīkli, aprīkojums</i>		
Inženiertīkli ir sliktā stāvoklī, nedarbojas vai demontēti.		

1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



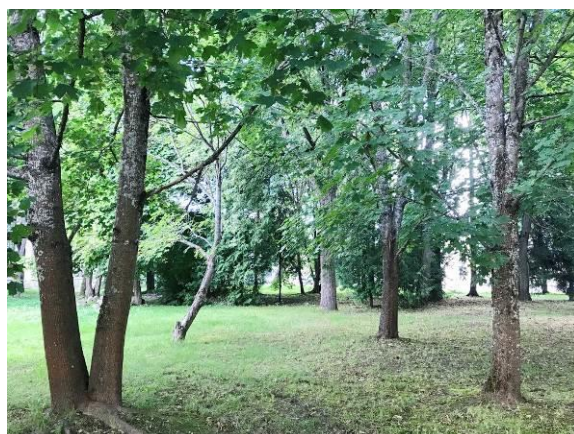
Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2021 001 (2. Oficieru iela 2)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2021 001
(2. Oficiēru iela 2)



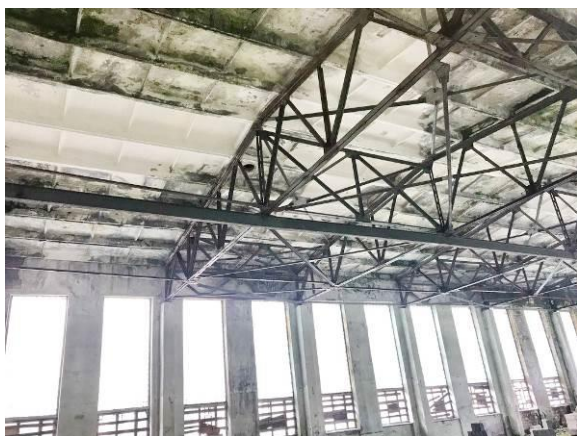
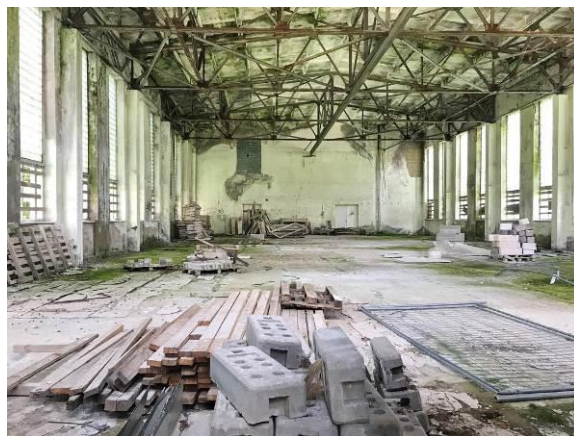
Zemes gabala teritorija



Zemes gabala teritorija



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2019 001 (Komandanta iela 8)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2019 001 (Komandanta iela 8)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2019 001 (Komandanta iela 8)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2019 002 (Komandanta iela 8)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2018 001 (Heķeļa iela 2)



Ēka ar kadastra apzīmējumu 0500 011 2018 001 (Heķeļa iela 2)

2. ĪPAŠUMA 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 aptuvenu pārdošanas sākumcenu. 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 *Ienākuma* 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 salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. 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 pēc ēku remonta labākais izmantošanas veids ir biroju/tirdzniecības telpas vai, ņemot vērā to, ka tuvumā atrodas rekonstruētas (tiek plānota rekonstrukcija) vēsturiskas ēkas, kas tiek izmantotas kā tūrisma objekti, pastāv iespēja rekonstruētas ēkas izmantot tūrisma vai izklaides vajadzībām.

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

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 20 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un dzīvojamām mājām un šādu īpašumu piedāvājumu Daugavpils Cietokšņa rajonā un tuvākajā apkārtnē.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē “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. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Daugavpilī komercietļu tirgum raksturīgs samērā liels piedāvājumu skaits attiecībā pret darījumu kopskaitu. Piedāvājumā ir dažāda rakstura, dažādā tehniskā stāvoklī esoši īpašumi salīdzinoši lielā cenu amplitūdā. Pašlaik 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. Komerctietļu segmenta tirgū ir novēroti gadījumi, ka telpas tiek iznomātas par salīdzinoši minimālu nomas maksu, lai tikai tiktu nosegti komunālie un telpu uzturēšanas izdevumi, līdz ar to pašreizējā ekonomiskajā situācijā ēku īpašnieki no telpu iznomāšanas negūst ievērojamu peļņu. Komerctietļu nomas maksu un nekustamo īpašumu pārdošanas cenu lielums pēdējo gadu laikā ir saglabājies samērā nemainīgs.

Komerčiāla rakstura telpām, kuras ilgstoši netika izmantotas, ir sliktā tehniskā stāvoklī un to atjaunošanai nepieciešami lieli finanšu līdzekļi, piedāvājumu un pārdevumu cenas Daugavpils pilsētas Cietokšņa teritorijā ir robežās no 7 līdz 50 EUR/m², atkarībā no ēku atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, platības u.c. faktoriem.

Pēdējos gados Daugavpils cietokšņa teritorija strauji attīstās. Pašlaik Daugavpils cietokšnis veidojas par multifunkcionālu objektu, savijot tajā kultūrvēsturiskās vērtības un tūrismu kopā ar valsts pārvaldes iestāžu administratīvo centru un dzīvojamā fonda attīstību. Visā cietokšņa teritorijā veikti apjomīgi labiekārtošanas darbi – atjaunotas visas pazemes komunikācijas, sakārtots ielu tīkls. Ir rekonstruētas vairākas ēkas, kur izvietotas tūrisma un komerciāla rakstura objekti, valsts iestādes.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas teritorijā, kas strauji attīstās;
- tuvumā ir iespējams pieslēgties galvenajām centralizētajām komunikācijām;
- samērā liela zemes gabala platība.

Negatīvie:

- Objekts atrodas valsts nozīmes arhitektūras pieminekļu teritorijā;
- ēkas ilgstoši nav izmantotas, to atjaunošanai nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi.

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 ēku un zemes platības 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 ēku 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;
5. 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. IENĀKUMA PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

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

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

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

Vērtētāji norāda, ka salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- 1) īpašumu *Daugavpilī, Hekeļa ielā 4*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 2 873 m² un 1812. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu ēka ar kopējo platību 1 389,3 m². Tuvumā ir iespējams galveno komunikāciju pieslēgums. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinoša/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022. gada jūnijā par 25 000 EUR.



- 2) Īpašumu *Daugavpilī, Aleksandra ielā 2*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 3 821 m² un 1812. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu ēka ar kopējo platību 1 904,8 m². Tuvumā ir iespējams galveno komunikāciju pieslēgums. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada janvārī par 28 100 EUR.



- 3) Īpašumu *Daugavpilī, Hekeļa ielā 6*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 3 557 m² un 1812. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu ēka ar kopējo platību 1 682,3 m². Tuvumā ir iespējams galveno komunikāciju pieslēgums. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada decembrī par 30 825 EUR.



- 4) Īpašumu *Daugavpilī, 1. Oficiēru ielā 2*. Īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar platību 1 492 m² un 1812. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu ēka ar kopējo platību 1 492,0 m². Tuvumā ir iespējams galveno komunikāciju pieslēgums. Ēkas pamatkonstrukcijas ir apmierinošā/sliktā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2021. gada aprīlī par 19 975 EUR.



Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5 - 20% zemākas nekā piedāvājumu cenas.

Aprēķiniem izmantota ēku kopējā platība 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	Konstantīna iela 5, Daugavpils	Hekeļa iela 4, Daugavpils	Aleksandra iela 2, Daugavpils	Hekeļa iela 6, Daugavpils	1. Oficiēru iela 2, Daugavpils
Īpašumu pārdošanas cena, EUR	x	25 000	28 100	30 825	19 975
Darījuma laiks	x	06.2022.	01.2021.	12.2021.	04.2021.
Zemes gabala platība, m ²	6 659	2 873	3 821	3 557	1 492
Telpu kopējā platība, m ²	4660,1	1389,3	1904,8	1682,3	1492,0
Ēku kopējās platības 1 m ² cena, EUR	x	18	15	18	13
Vērtību ietekmējošie faktori					
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, cenu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, īpaši finansēšanas nosacījumi u.c.)		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
3. Novietojums pilsētā		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0

4. Blakus esošas apbūves ietekme		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
5. Piekļūšanas apstākļi		0%	0%	0%	0%
		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
6. Funkcionālie parametri:					
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%	0%
- ēku kopējā platība		-15%	-13%	-13%	-15%
- zemes gabala platība		7%	5%	5%	10%
- ēku/telpu tehniskais stāvoklis		-15%	-10%	-15%	-10%
- ēku/telpu konstruktīvais risinājums		0%	0%	0%	0%
- nepieciešamo inženierkomunikāciju pieejamība		0%	0%	0%	0%
- telpu plānojums		0%	0%	0%	0%
- labiekārtojums		5%	5%	5%	5%
- palīgēkas		0%	0%	0%	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-18%	-13%	-18%	-10%
		-EUR 3	-EUR 2	-EUR 3	-EUR 1
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-18%	-13%	-18%	-10%
Pārreķinu korekcija		-EUR 3	-EUR 2	-EUR 3	-EUR 1
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 15	EUR 13	EUR 15	EUR 12
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 20500	EUR 24447	EUR 25277	EUR 17978
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 20500	EUR 24447	EUR 25277	EUR 17978
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena		EUR 15	EUR 13	EUR 15	EUR 12
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3	0,2	0,2	0,3
Līdzsvarotā vidējā 1 m ² cena (tirgus vērtība), EUR	14				
Objekta tirgus vērtība, EUR	63 440				

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 63 440.

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 rezultātu noapaļojot) ir **EUR 63 400**.

3.8. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 20-60%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā apbūves kopējo vērtības zudumu, īpašuma novietojumu, teritorijā ar zemu apbūves intensitāti, zemes gabala platību, vērtētāji pieņem, ka zemes tirgus vērtība varētu būt aptuveni 30%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Apbūves tirgus vērtība	70,0%	44 380	44 400
Zemes tirgus vērtība	30,0%	19 020	19 000
	100%	63 400	63 400

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība 2022. gada 10. augustā ir
63 400 EUR (sešdesmit trīs tūkstoši četri simti eiro),

tai skaitā:

zemes gabala tirgus vērtība 19 000 EUR (deviņpadsmit tūkstoši eiro);
apbūves tirgus vērtība 44 400 EUR (četrdesmit četri tūkstoši četri 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 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 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 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.

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

Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)