



SUN INVEST  
R E A L E S T A T E

SIA „SUN INVEST”  
Kalnciema iela 87 k-1, Rīga  
Reģ.Nr. 40003821904  
Tālr. 29431142

Valsts akciju sabiedrībai  
„Valsts nekustamie īpašumi”

2023.gada 24.aprīlī

### ATZINUMS

*par nekustamā īpašuma Saules ielā 19, Daugavpilī  
aktualizēto tirgus vērtību*

Atbildot uz Jūsu pieprasījumu, esam veikuši nekustamā īpašuma Saules ielā 19, Daugavpilī, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 446 m<sup>2</sup>, vienas divstāvu administratīvās ēkas ar kopējo platību 381,2 m<sup>2</sup> un šķūņa ar kopējo platību 65,5 m<sup>2</sup>, kas reģistrēts Daugavpils tiesas zemesgrāmatas nodaļas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1450, īpašuma kadastra Nr.0500 001 3109, tirgus vērtības aktualizāciju.

Iepriekšminētā nekustamā īpašuma vērtējums veikts 2021.gada 19.septembrī, aprēķinot tā tirgus vērtību – 99`000 EUR.

Analizējot pašreizējo situāciju nekustamā īpašuma tirgū un salīdzinot to ar 2021.gada septembri, vērtētājs konstatē, ka novērtējamā īpašuma tirgus vērtība nav mainījusies un tiek noteikta

**99`000 EUR**

(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tajā skaitā:

Zemes vienība (kadastra apz.0500 001 3109) – 10`000 EUR;

Administratīvā ēka (kadastra apz.0500 001 3109 001) – 84`500 EUR.

Šķūnis (kadastra apz.0500 001 3109 002) – 4`500 EUR.

Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums 2021.gada 19.septembrī sagatavotajai minētā nekustamā īpašuma vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

Šis atzinums ir derīgs līdz 2024.gada 24.aprīlim.

Ar cieņu,

SIA “SUN INVEST” valdes loceklis

Raivis Šķērstens

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR  
LAIKA ZĪMOGU



**SUN INVEST**

REAL ESTATE

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA  
DAUGAVPILĪ, SAULES IELĀ 19  
NOVĒRTĒJUMS**



**2021.gads  
Rīga**

2021.gada 19.septembrī

**Par nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtējumu**

Pēc Jūsu pieprasījuma ir veikta nekustamā īpašuma – zemes gabala, administratīvās ēkas un šķūņa Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšana. Nekustamais īpašums tika apsekots un identificēts 2021.gada 27.augustā.

Novērtējamais nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 446 m<sup>2</sup>, vienas divstāvu administratīvās ēkas ar kopējo platību 381,2 m<sup>2</sup> un šķūņa ar kopējo platību 65,5 m<sup>2</sup>, kas reģistrēts Daugavpils tiesas zemesgrāmatas nodaļas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1450, īpašuma kadastra Nr.0500 001 3109.

Darba mērķis bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma visvairāk iespējamo tirgus vērtību vērtēšanas dienā. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas sevī ietver informāciju par vērtējamo nekustamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Veicot informācijas analīzi tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir nekustamā īpašuma vērtības noteikšana īpašuma atsavināšanai.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 tirgus vērtība 2021.gada 19.septembrī aprēķināta:

**99`000 EUR**

**(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tajā skaitā:**

Zemes vienība (kadastra apz.0500 001 3109) – 10`000 EUR;

Administratīvā ēka (kadastra apz.0500 001 3109 001) – 84`500 EUR.

Šķūnis (kadastra apz.0500 001 3109 002) – 4`500 EUR.

Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kas pievienots novērtējuma atskaitei, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kas uzskaitīti novērtējuma atskaitē. Iepriekš minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas atskaite vai atsevišķas tās daļas nav paredzētas nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti šajā novērtējumā, attiecas tikai uz doto atskaiti un nav lietotami atrauti no tās konteksta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas dienā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Novērtējumā pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, īpašums nav apgrūtināts ar lietu tiesībām un saistībām, dēļ tā nav strīda, trešo personu prasījumu nav uzlikts aizliegums un novērtējamais īpašums var tikt pārdots brīvā un godīgā tirgū. Ir pieņemts, ka novērtējamā īpašumā nepastāv kādi īpaši apstākļi, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību un kas varētu tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.

Ar cieņu,

SIA "SUN INVEST" valdes loceklis

Raivis Šķērstens

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

## Satura rādītājs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts .....	4
2. Novietnes plāns .....	5
3. Novietnes plāns rajona kvartālā .....	5
4. Foto attēli .....	6
5. Izkopējums no Kadastra informācijas sistēmas .....	7
6. Novērtējumā izmantotie pasūtītāja iesniegtie dokumenti .....	7
7. Vērtības definīcija .....	7
8. Tirgus situācijas apraksts .....	8
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori .....	8
10. Atrašanās vieta .....	9
11. Zemes gabala īss apraksts .....	9
12. Būvju īss apraksts .....	10
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze .....	10
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību .....	11
15. Novērtēšanas metodes .....	11
16. Ieņēmumu metode .....	12
18. Salīdzināmo darījumu metode .....	14
19. Rezultātu apkopojums .....	17
20. Slēdziens .....	18



## 1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

<b>Novērtējamais īpašums:</b>	Zemes gabals, administratīvā ēka un šķūnis Daugavpilī, Saules ielā 19
<b>Zemes vienības kadastra apzīmējums:</b>	0500 001 3109
<b>Zemes gabala kopējā platība:</b>	446 m <sup>2</sup>
<b>Ēku kadastra apzīmējumi:</b>	Administratīvā ēka – 0500 001 3109 001 Šķūnis – 0500 001 3109 002
<b>Apbūves kopējā platība:</b>	Administratīvā ēka – 381,2 m <sup>2</sup> Šķūnis – 65,5 m <sup>2</sup>
<b>Apbūves lietderīgā platība:</b>	Administratīvā ēka – 320,7 m <sup>2</sup> Šķūnis – 65,5 m <sup>2</sup>
<b>Īpašuma juridiskais apraksts:</b>	Daugavpils tiesas zemesgrāmatas nodaļas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā
<b>Īpašuma kadastra Nr.:</b>	0500 001 3109
<b>Zemesgrāmatu nodalījuma Nr:</b>	1450
<b>Reģistrētais īpašnieks</b>	VAS Valsts Nekustamie īpašumi, NMK 40003294758
<b>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</b>	Latvijas Valsts aizsragājamie arhitektūras pieminekļi – dzīvojamā ēka. Austrumu elektrotīklu sakaru līnija – 12 m. Tranzīta telefona kabelis – 22 m.
<b>Citi iespējamie apgrūtinājumi:</b>	Administratīvā ēkā vērtēšanas brīdī ir spēkā telpu nomas līgums par 13 m <sup>2</sup> iznomāšanu līdz 31.12.2021.
<b>Novērtējuma pasūtītājs:</b>	VAS Valsts nekustamie īpašumi
<b>Novērtēšanas mērķis:</b>	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana īpašuma atsavināšanas vajadzībām
<b>Pašreizējais izmantošanas veids:</b>	Īpašuma telpu lielākā daļa netiek izmantota
<b>Īpašuma apskates un novērtēšanas datums:</b>	2021.gada 27.augusts
<b>Īpašuma tirgus vērtība:</b>	<b>99`000 EUR</b> <b>(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tajā skaitā:</b> Zemes vienība (kadastra apz.0500 001 3109) – 10`000 EUR; Administratīvā ēka (kadastra apz.0500 001 3109 001) – 84`500 EUR. Šķūnis (kadastra apz.0500 001 3109 002) – 4`500 EUR.



## 2. Novietnes plāns



## 3. Novietnes plāns rajona kvartālā



## 4. Foto attēli



**Administratīvās ēkas ielas fasāde**



**Administratīvās ēkas pagalma fasāde**



**Administratīvās ēkas iekštelpas**



**Šķūņa fasādes**

## 5. Izkopējums no Kadastra informācijas sistēmas



## 6. Novērtējumā izmantotie pasūtītāja iesniegtie dokumenti

Zemesgrāmatas nodaļuma noraksta kopija.  
Zemes robežu plāna kopija.  
Informācija no Kadastra informācijas sistēmas.

## 7. Vērtības definīcija

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)



## 8. Tirgus situācijas apraksts

Vērtēšanas brīdī tirgū ir pietiekami liels piedāvājums īpašumu, kas paredzēti komercdarbībai. Taču, esošajā situācijā, kad banku finansējums nekustamā īpašuma nozarē ir ļoti ierobežots, piedāvājums pārsniedz pieprasījumu.

Tādejādi aizvien vairāk palielinās cenu diferenciācija. Tirgū pastāv gan īpašumu piedāvājumi ar nepamatoti augstām piedāvājuma cenām, gan īpašumi, kuru īpašnieki dažādu apstākļu dēļ spiesti pārdot tos par cenām, kas ir zem nosacītās tirgus vērtības par piespiedu pārdošanas cenu.

Latgales reģionā, konkrēti Daugavpilī, situācija nekustamo īpašumu tirgū ir vērtējama kā daļēji apmierinoša – nekustamo īpašumu tirgus ir salīdzinoši mazaktīvs praktiski visos tā sektoros, protams, vislielākais pieprasījums ir pēc viengimeņu mājām un dzīvokļiem, nedaudz zemāks ir pieprasījums pēc biroju un veikalu telpām. Salīdzinoši vissliktākā situācija ir lielu rūpnieciskās ražošanas, noliktavu un dažādu kompleksu nekustamo īpašumu tirgus sektorā, par ko liecina neliels notikušo darījumu skaits šajā tirgus sektorā. Šajā nekustamo īpašumu tirgus sektorā arī piedāvājums ir neliels, tajā dominē īpašumi, kuri iepriekšējo gadu ekonomisko apstākļu dēļ ir atsavināti uzņēmējiem, kā arī ļoti nekvalitatīvas, tehniski, praktiski avārijas stāvoklī esošas rūpnieciskās ražošanas vai noliktavu ēkas.

Šāds stāvoklis šajā nekustamo īpašumu tirgus sektorā ir līdzīgs visās Latgales mazpilsētās, jo iepriekšējā ekonomiskās situācijas pasliktināšanās periodā, tie uzņēmēji, kuri spēja noturēt ražošanu, lai tā nenestu lielus zaudējumus, sākoties ekonomiskās situācijas augšupejai turpina strādāt piesardzīgi, paplašinot ražošanu vai biznesu kopumā, t.i. iegādājoties jaunas noliktavu vai ražošanas telpas rūpīgi izvērtē to tehnisko stāvokli, nepieciešamās investīcijas to savešanai kārtībā, potenciālā darbaspēka piesaistīšanas iespējas u.t.t.

Patlaban komercdarbībā izmantojamo telpu (biroju, veikalu, darbnīcu u.tml.) tirgus sektorā Daugavpilī, cenu līmenis ir līdzīgs kā citās ekonomiski aktīvajās Latgales pilsētās, tas svārstās sākot no 40,-EUR/m<sup>2</sup> – 200,-EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, platības, tehniskā stāvokļa, pilsētas ekonomiskās aktivitātes, u.c.

Arī komercdarbībā izmantojamo telpu nomas tirgus Latgales pilsētās raksturojas kā ļoti neaktīvs, kas saistīts ar esošo uzņēmumu zināmu nedrošību, veidojot jaunas struktūras, nomājot telpas, kas bieži atrodas citos pilsētas rajonos, ir sliktā tehniskā stāvoklī un arī iznomātāji nav ieinteresēti to sakārtošanā uzlabošanā, drīzāk šādas telpas cenšas iznomāt par salīdzinoši zemām cenām, prasot no nomnieka par tā līdzekļiem veikt šo objektu sakārtošanu.

Daugavpilī komercdarbībā izmantojamo telpu (biroju, veikalu, darbnīcu u.tml.) tirgus sektorā vidējā nomas maksas likme vērtēšanas brīdī ir no 1,50 EUR/m<sup>2</sup> par sliktā stāvoklī esošām telpām līdz 12,00 EUR/m<sup>2</sup> par labā stāvoklī esošām telpām tirdzniecības centros pilsētas centrā.

## 9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

1. Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, kas nav minēti novērtējumā.
4. Novērtējumā paustā informāciju ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, jo nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no citiem avotiem.



5. Novērtētājam nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā saistībā ar šā īpašuma vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšējā vienošanās.
6. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Zemes virsma un augsnes apakškārta ir cieta un stingra, taču novērtētājs negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
9. Salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā novērtējumā, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem un ticamiem informācijas avotiem.
10. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī. Notikumi, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
11. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.

## 10. Atrašanās vieta

Novērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas centrālās daļas teritorijā, jauktā daudzdzīvokļu dzīvojamo māju un komercdarbības objektu apbūves teritorijā, Saules ielas posmā starp Vienības ielu un Teātra ielu. Apkārtējā infrastruktūra vērtējama kā labi attīstīta. Sabiedriskā transporta pieturvietas atrodas 100 m attālumā Imantas ielā.

## 11. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes vienības kadastra apzīmējums</b>	0500 001 3109
<b>Zemes gabala platība, m<sup>2</sup></b>	446
<b>Zemes gabala forma</b>	Taisnstūrveida daudzstūris
<b>Zemes gabala reljefs</b>	Līdzens
<b>Zemes gabala labiekārtojums</b>	Neapbūvētā teritorijas daļa ir asfaltēta
<b>Gruntsūdeņu līmenis</b>	Vērtētājam nav zināms
<b>Zemes gabala apgrūtinājumi</b>	Latvijas Valsts aizsragājamie arhitektūras pieminekļi – dzīvojamā ēka. Austrumu elektrotīklu sakaru līnija – 12 m. Tranzīta telefona kabelis – 22 m.
<b>Inženierkomunikācijas</b>	Elektrības pievads, ūdens ievads, kanalizācijas tīkli
<b>Zemes gabala juridiski atļautais izmantošanas veids</b>	Komercdarbības objektu apbūve



## 12. Būvju īss apraksts

Ēkas nosaukums	Administratīvā ēka	Šķūnis
Būves kadastra apzīmējums	0500 001 3109 001	0500 001 3109 002
Stāvu skaits ēkā	2	1
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1917	1960
Plānojums	Telpu plānojums paredzēts administratīvās ēkas vajadzībām	Divas telpas, kas izmantojamas saimniecības palīgtelpu vajadzībām
Tehniskais un estētiskais stāvoklis	Apmierinošs – ēkas nesošās ķieģeļu mūra konstrukciju bojājumu pazīmes nav konstatētas, jo veikti ēkas fasādes atjaunošanas darbi. Iekšējā apdare daļēji nolietojusies – sienu apdare veikta ar tapetēm, griesti krāsoti, grīdas – lamināta klājums.	Apmierinošs – ēkas nesošās ķieģeļu mūra konstrukcijas vietām izdrupušas, plaisājušas, vērojamas mitruma iesūkšanās pazīmes konstrukcijās. Ēkas pagalma fasāde atjaunota, bet gala fasāde nav atjaunota. Iekšējā apdare apmierinošā tehniskā stāvoklī.
<b>Tehniskais raksturojums:</b>		
- pamati	Dzelzsbetons	Dzelzsbetons
- sienas	Ķieģeļu mūris	Ķieģeļu mūris
- pārsegums	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
- jumta konstrukcijas	Koka konstrukcijas	Koka konstrukcijas
- jumta segums	Azbestcements loksnes	Azbestcements loksnes
- ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Apmetums, krāsojums
<b>Inženiertehniskie tīkli:</b>		
- elektroapgāde	Centralizētie tīkli	Centralizētie tīkli
- ūdens apgāde	Centralizētie tīkli	-
- kanalizācija	Centralizētie tīkli	-
- gāzes apgāde	-	-
- apkures sistēma	Centralizētie tīkli	-
<b>Ēkas skaitliskie rādītāji:</b>		
- apbūves laukums, m <sup>2</sup>	260,5	79,5
- būvtilpums, m <sup>3</sup>	1837	246
- kopējā platība, m <sup>2</sup>	381,2	65,5
- lietderīgā platība, m <sup>2</sup>	320,7	65,5

## 13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā vispiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, ka rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Esošais pielietojums var sakrist un var arī nesakrist ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu, kas ietvert sevī pāreju no esošā lietošanas veida uz nākamo, vairāk ienesīgo pielietojumu.

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.



Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Ņemot vērā novērtējamā īpašuma fizisko un juridisko stāvokli, vērtētājs pieņem, ka labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir ēkas izmantošana komercdarbībā, t.sk. telpu iznomāšana.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids atbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā esošajam izmantošanas veidam.

## 14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

### Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Vērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas centrālajā daļā;
- Īpašums ir apmierinošā tehniskā un estētiskā stāvoklī.

### Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Nekustamā īpašuma zemais pieprasījuma līmenis novērtējamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, mazs potenciālo pircēju loks novērtējamam īpašumam.

## 15. Novērtēšanas metodes

Nekustamā īpašuma vērtēšanas teorija apskata trīs metodes kā noteikt īpašuma vērtību, šīs metodes ir:

- Izmaksu aizvietošanas metode;
- Ieņēmumu metode;
- Salīdzināmo darījumu metode.

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantotas divas metodes - ieņēmumu metode un salīdzināmo darījumu metode.



## 16. Ieņēmumu metode

Ar ieņēmumu metodi tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS-401:2013)

Ieņēmumu metodes pamatā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ieņēmumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ieņēmumu plūsmas pamatā varbūt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS-401:2013)

Šīs vērtēšanas tehnikas ticamību nosaka četri apstākļi:

- paredzamo ikgadējo neto ieņēmumu novērtējuma pamatotība;
- neto ikgadējo ieņēmumu ilgums;
- kapitalizācijas vai diskonta likme;
- izmantotā metode, ieņēmumu tiešā kapitalizācija, diskontētās naudas plūsmas vai dažādu opciju cenu veidošanas modeļu metode.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu ieņēmumu plūsmu ilgākā laika periodā, izmanto tiešo kapitalizāciju:

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV – vērtējamā īpašuma šodienas vērtība;

NOI – gada tīrais ieņēmums;

Ro – kapitalizācijas likme.

Ja īpašuma izmantošana saistīta ar mainīgu naudas plūsmu, izmanto naudas plūsmas diskontēšanu.

$$PV = \frac{NOI_1}{1+i} + \frac{NOI_2}{(1+i)^2} + \frac{NOI_3}{(1+i)^3} + \dots + \frac{NOI_n}{(1+i)^n} + \frac{R}{(1+i)^n}$$

PV – vērtējamā īpašuma šodienas vērtība;

NOI – gada tīrais ieņēmums;

R – reversija – īpašuma iespējamā tirgus vērtība n-tajā gadā;

i – naudas plūsmu diskonta likme.

Nosakot kapitalizācijas likmi aprēķinu veikšanai, analizēta informācija par vērtējamo objektu. Banku bezriskā ilgtermiņa depozītu likme šobrīd nepārsniedz 1,5 %.

Saskaņā ar [www.krajobligacijas.lv](http://www.krajobligacijas.lv) informāciju 27.augustā LR valsts vērtspapīru ar dzēšanas termiņu 5 gadi fiksētā ieņēmumu likme ir 0,01%, ar dzēšanas termiņu 10 gadi – 0,1 %.

Nosakot kapitalizācijas likmi, tika analizēti arī līdzīgu investīciju projektu attīstības piemēri, to ienesīgums un attīstītāju minimāli sagaidāms ieņēmumu līmenis, kā arī tika ņemti vērā dažādu nekustamo īpašumu tirgus ekspertu viedokļi.

Veicot ekspertu aptauju, vērtētājs noskaidroja, ka šodienas tirgus apstākļos, atkarībā no nekustamā īpašuma rakstura potenciālie pircēji orientējas uz 6-12 % atdevi. Atsevišķi darījumi ar nelielām naudas plūsmu ģenerējošām ēkām notikuši pie kapitalizācijas likmes 5-9 %.

Ņemot vērā visu iepriekšminēto, ka arī izvērtējot zemākas (salīdzinot ar vērtspapīriem un obligācijām) likviditātes riska un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas riska ietekmi, kapitalizācijas likme aprēķinam mūsu gadījumā noteikta 7 % apmērā.

Vērtētājam tika sniegta informācija par administratīvajā ēkā spēkā esošu telpu nomas līgumu par kopējo platību 13 m<sup>2</sup> ar līguma termiņu līdz 31.12.2021. Tā kā administratīvās ēkas lielākā telpu platība nav iznomāta, vērtējamā objekta vērtības aprēķinos tika izmantotas vērtēšanas brīdī noteiktās tirgus nomas maksas likmes.



Salīdzinot vērtējamo īpašumu ar līdzvērtīgiem vērtēšanas brīdī tirgū piedāvātiem īpašumiem, analizējot situāciju komercdarbībā izmantojamu telpu nekustamā īpašuma tirgus segmentā, ņemot vērā to faktu, ka piedāvājuma cenas parasti „ir runājamas”, secināju, ka visticamākā novērtējamā īpašuma administratīvās ēkas telpu nomas maksas likme vērtējamā īpašumā, kas varētu nodrošināt pieprasījumu un noslogojumu vērtēšanas brīdī ir 2,00 EUR/m<sup>2</sup>/mēn, bet šķūnim – 0,50 EUR/m<sup>2</sup>/mēn

Tiek pieņemts, ka papildus noteiktām nomas maksām, nomnieks apmaksā PVN, komunālos maksājumus, apsaimniekošanas izdevumus, nekustamā īpašuma nodokli par ēku un zemi.

Novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts ar ieņēmumu tiešās kapitalizācijas metodi, jo īpašums ir iznomājams, neveicot papildus kapitālieguldījumus īpašumā.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar tiešās kapitalizācijas metodi:

Iznomājamā platība administratīvajā ēkā, m <sup>2</sup>	320,7
Nomas maksas likme, EUR/m <sup>2</sup> mēnesī	2,00
Iznomājamā platība šķūnī, m <sup>2</sup>	65,50
Nomas maksas likme, EUR/m <sup>2</sup> mēnesī	0,50
Gada bruto ieņēmumi, PGI, EUR	8090
Nomas risks, V&L %	15
Gada efektīvie ieņēmumi, EGI, EUR	6876
Menedžmenta izdevumi, (10% no EGI), EUR	688
Marketina izdevumi (5% no EGI), EUR	344
Ekspluatācijas izdevumi kopā, OE, EUR	1031
Gada netto ieņēmumi, NOI, EUR	5845
Kapitalizācijas likme, R0%	7
<b>Nekustamā īpašuma vērtība, PV, EUR</b>	<b>83498</b>
<b>Nekustamā īpašuma vērtība, noapaļota, PV, EUR</b>	<b>83`500</b>



## 18. Salīdzināmo darījumu metode

Tirgus datu salīdzināšanas metodes pamatprincips ir sekojošs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu.

Šī metode ir balstīta uz īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, par pamatu ņemot jau notikušus darījumus tirgū un šo darījumu summas. Šajā procesā tiek analizēti vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu pārdošanas gadījumi, kas notikuši salīdzinoši nesenā pagātnē.

Pēc šīs metodes aprēķināto rezultātu ticamība ir atkarīga:

- no tā, vai vērtējamais īpašums var tikt salīdzināts ar citiem pārdevumu objektiem;
- no laika perioda, kas ir pagājis kopš katra darījuma ar salīdzināmajiem objektiem;
- datu par pārdevumiem pareizības un ticamības;
- no tā, vai salīdzināmos pārdevumus nav ietekmējuši kādi īpaši apstākļi.

Lai pielietotu tirgus datu salīdzināšanas metodi, aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu līdzīgu īpašumu pārdevumu rezultātiem un šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi.

### *Salīdzināmo īpašumu īss apraksts novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam*

#### **Īpašums Nr.1.**

Nekustamais īpašums Daugavpilī, Viestura ielā 2.

Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 661 m<sup>2</sup>, divstāvu ķieģeļu mūra komercdarbībā izmantojamas ēkas ar kopējo platību 572,5 m<sup>2</sup>. Ēka ir labā tehniskā stāvoklī.

Īpašums 2021.gada martā ir pārdots par 150`000 EUR.



### Īpašums Nr.2.

Nekustamais īpašums Daugavpilī, Arodu ielā 38A.

Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1791 m<sup>2</sup>, trīsstāvu ķieģeļu mūra komercdarbībā izmantojamas ēkas ar kopējo platību 517,5 m<sup>2</sup>. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Īpašums 2020.gada septembrī ir pārdots par 135`000 EUR.

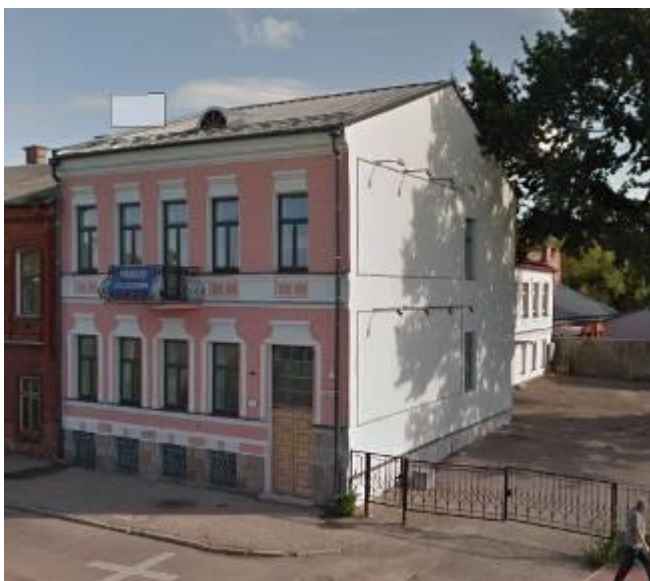


### Īpašums Nr.3.

Nekustamais īpašums Daugavpilī, Muzeja ielā 2.

Īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 798 m<sup>2</sup>, divstāvu ķieģeļu mūra komercdarbībā izmantojamas ēkas ar kopējo platību 159,3 m<sup>2</sup> un divstāvu ķieģeļu mūra komercdarbībā izmantojamas ēkas ar kopējo platību 113,0 m<sup>2</sup>. Ēkas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Īpašums 2019.gada decembrī ir pārdots par 83`000 EUR.





Salīdzināmo īpašumu kopējās platības viena m<sup>2</sup> koriģēto cenu un novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	150000		135000		83000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	150000		135000		83000	
Ēku kopējā platība, m <sup>2</sup>	572,5		517,5		272,3	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	661		1791		798	
Ēku kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	262,01		260,87		304,81	
<b>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>	<b>%</b>	<b>EUR</b>
Novietojums	0%	0,00	10%	26,09	0%	0,00
Novietojums kvartālā	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas arhitektoniskais veidols	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas lielums	5%	13,10	5%	13,04	0%	0,00
Ēkas izmantošanas iespējas	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikāciju stāvoklis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala lielums	0%	0,00	-5%	-13,04	-3%	-9,14
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēku un teritorijas morālais novecojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<b>Salīdzināmo īpašumu ēku telpu kopējās platības 1m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena,</b>	<b>275,11</b>		<b>286,96</b>		<b>295,67</b>	
<b>Salīdzināmo īpašumu ēku kopējās platības 1m<sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena administratīvajai ēkai, EUR</b>	<b>285,91</b>					
<b>Vērtējamā īpašuma administratīvās ēkas telpu kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>381,2</b>					
<b>Salīdzināmo īpašumu ēku kopējās platības 1m<sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena šķūnim (K=0,3), EUR</b>	<b>85,77</b>					
<b>Vērtējamā īpašuma šķūņa telpu kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	<b>65,5</b>					
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, EUR</b>	<b>114607</b>					
<b>Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, noapaļota, EUR</b>	<b>114600</b>					



## 19. Rezultātu apkopojums

Pamatojoties uz nekustamā īpašuma tirgus stāvokli, vērtētāji uzskata, ka visobjektīvāk novērtējamā īpašuma tirgus vērtību var noteikt ar:

1. ieņēmumu metodi;
2. salīdzināmo darījumu metodi

Ieņēmumu tiešās kapitalizācijas metodes piemērošanas rezultātā tika iegūta novērtējamā īpašuma tirgus vērtība:

**83`500 EUR**

Salīdzināmo darījumu metodes piemērošanas rezultātā tika iegūta novērtējamā īpašuma tirgus vērtība:

**114`600 EUR**

### *Rezultātu saskaņošana*

Saskaņojot pēc abām metodēm iegūtos rezultātus, vērtētājs ņēma vērā pasaules praksē pieņemtos kritērijus, kā arī vietējos tirgus apstākļus. Katras no divām metodēm pielietošanas rezultātā saņemti atšķirīgi tirgus vērtības lielumi.

Šādos apstākļos vērtētājs iesaka iegūto vērtību īpatsvaru kopējā saskaņotajā vērtībā pieņemt sekojoši (noapaļojot):

- ieņēmumu metode – 50 %
- salīdzināmo darījumu metode – 50 %

Novērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

$$83`500 \times 0.5 + 114`600 \times 0.5 = 99`000 \text{ EUR (noapaļojot)}$$



## 20. Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 tirgus vērtība 2021.gada 27.augustā aprēķināta:

**99`000 EUR**

**(Deviņdesmit deviņi tūkstoši eiro), tajā skaitā:**

Zemes vienība (kadastra apz.0500 001 3109) – 10`000 EUR;

Administratīvā ēka (kadastra apz.0500 001 3109 001) – 84`500 EUR.

Šķūnis (kadastra apz.0500 001 3109 002) – 4`500 EUR.

Vērtētājs:

Raivis Šķērstens

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #86  
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

### NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

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

- \* faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
  - \* ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
  - \* man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējama īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
  - \* mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
  - \* manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.
- Esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Vērtētājs:

Raivis Šķērstens

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #86  
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

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





## Zemesgrāmatu apliecība

Daugavpils tiesas Zemesgrāmatu nodaļa

Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 1450

Kadastra numurs: 05000013109

Saules iela 19, Daugavpils

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1	Zemes gabals aptver kopā 533 (pieci simti trīsdesmit trīs) m <sup>2</sup> platību. Uz zemes gabala atrodas viena divstāvu ķieģeļu mūra ēka ar kopējo platību 402,4 m <sup>2</sup> <i>Grozīts</i> <i>Žurn. Nr. -885 (07.10.1997), lēmums 07.10.1997, tiesnesis Arvids Skrinda</i>		533 m <sup>2</sup>
2.1	Pievienota palīgēka (kadastra apzīmējums 0500 001 3109 002).		446 m <sup>2</sup>
2.2	Pēc pievienošanas nekustams īpašums sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 0500 001 3109, ēkas (kadastra apzīmējums 0500 001 3109 001) un palīgēkas (kadastra apzīmējums 0500 001 3109 002). <i>Žurn. Nr. 300002439449 (07.05.2008), lēmums 12.05.2008, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1	Daļēji grozīt I. iedaļas ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. -885, 1997) un izteikt šādā redakcijā: Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 0500 001 3109 aptver kopā 446 kv m platību. Pamats: zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 300000109166 (05.10.2001), lēmums 10.10.2001, tiesnesis Jānis Radionovs</i>		446 m <sup>2</sup>
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa (Ls)
1.1	Uz Latvijas Republikas ministru kabineta 1997. gada 19. marta rīkojuma Nr.137; Daugavpils pilsētas domes 1997. gada 26. jūnija lēmuma Nr.229 un Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" 1997. gada 11. augusta uzziņas Nr.03-4/6421 pamata saskaņā ar LR Valsts zemes dienesta Daugavpils nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja 1997. gada 08. jūlija izziņu Nr.68335 ir nostiprinātas īpašuma tiesības LATVIJAS VALSTIJ Valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamā īpašuma aģentūra" personā, uz piekritošo zemes gabalu bez novērtējuma un ēkām kopvērtībā Ls.10516,00 <i>Žurn. Nr. -885 (07.10.1997), lēmums 07.10.1997, tiesnesis Arvids Skrinda</i>	1	
2.1	Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758.	1	
2.2	Pamats: 2006. gada 15. jūnija Ministru kabineta rīkojums Nr.438.		
2.3	Persona: Latvijas valsts VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758 personā. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300001928197 (12.02.2007), lēmums 27.02.2007, tiesnesis Jānis Taukulis</i>	0	
3.1	Pamats ēkas pievienošanai: 2007.gada 24. augusta akts par ēku pieņemšanu ekspluatācijā. <i>Žurn. Nr. 300002439449 (07.05.2008), lēmums 12.05.2008, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
4.1	Īpašnieks: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 40003294758.	1.	
4.2	Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300003423532 (22.04.2013), lēmums 23.04.2013, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		

Lapa 1 no 2

Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1	Atzīme- 1.Austrumu elektrotīklu sakaru līnija - 12 m; 2.SIA "Lattelekom" Daugavpils nodaļas tranzīta telefona kabelis - 22 m <i>Žurn. Nr. -885 (07.10.1997), lēmums 07.10.1997, tiesnesis Arvids Skrinda</i>	
2.1	Atzīme - Latvijas Valsts aizsargājami arhitektūras pieminekļi - dzīvojamā ēka. Pamats: 2001. gada 8. oktobra Valsts Kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas paziņojums Nr.661. <i>Žurn. Nr. 300000109166 (05.10.2001), lēmums 10.10.2001, tiesnesis Jānis Radionovs</i>	

Žurnāla Nr. 300003423532, datums 22.04.2013, lēmuma datums 23.04.2013

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļējuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes

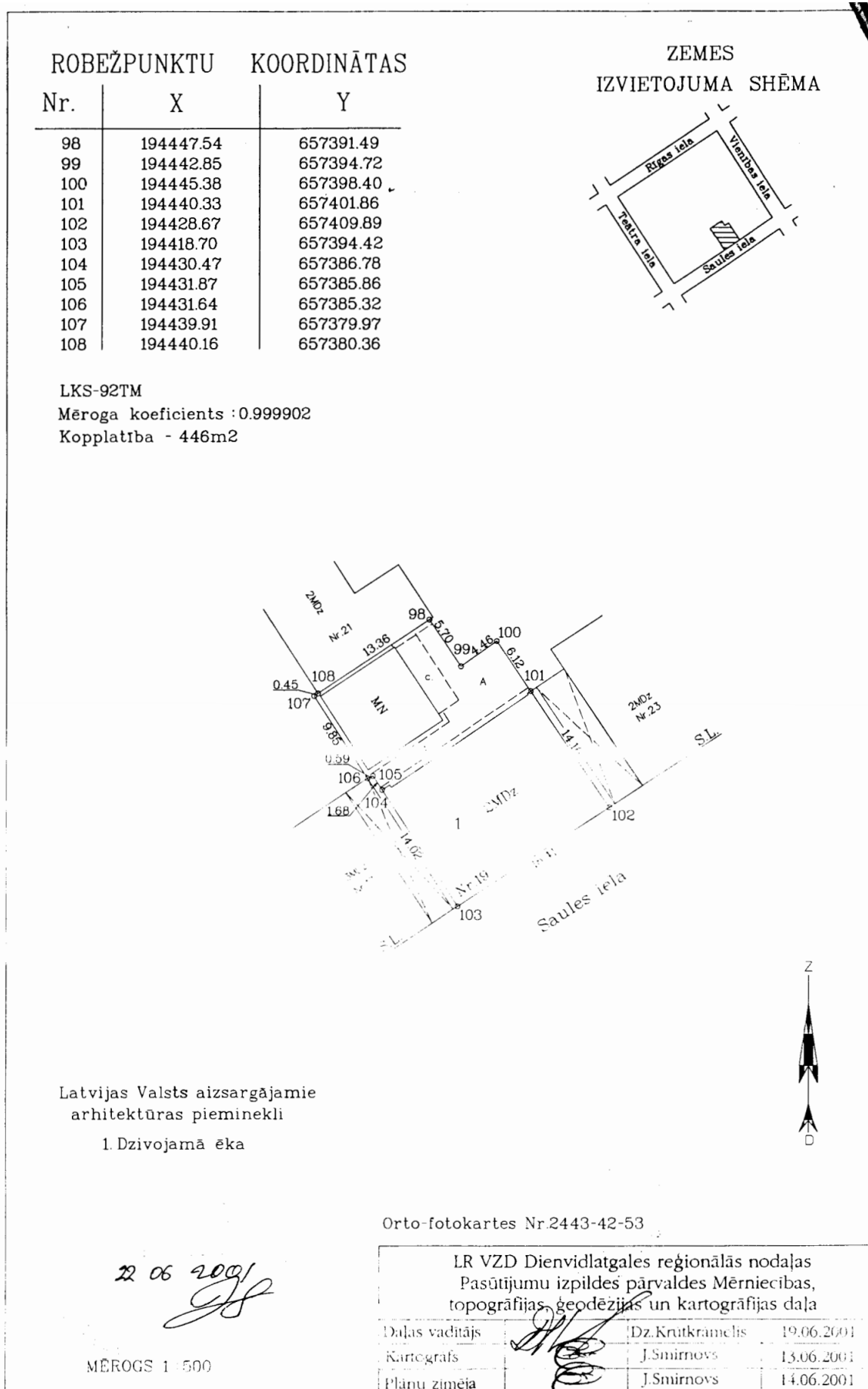
Tatjana Ivanova



**SUN INVEST**  
REAL ESTATE

Nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšanas atskaite





## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 2
- 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1917
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- |                      |                       |  |
|----------------------|-----------------------|--|
| 7.1. Būves pamati    | Dzelzsbetons/betons   | nosēšanās turpināšanas pazīmes.                  |
| 7.2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris         | nenozīmīgs fasādes horizontālo līniju izliekums. |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks                  | sijas ievērojami ieliekušās.                     |
| 7.4. Būves jumts     | Azbestcimenta loksnes | nenozīmīgi ieliekumi.                            |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 50
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 260.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 1837
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 381.2
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 320.7
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
- 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 320.7
13. Telpu grupu skaits būvē: 12
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
- |        |                      |   |
|--------|----------------------|---|
| 15. 1. | Centrālā apkure      |   |
| 15. 4. | Elektroapgāde        |   |
| 15. 6. | Karstā ūdens apgāde  |   |
| 15. 8. | Kanalizācija         |   |
| 15. 9. | Tualetes telpa       | 2 |
| 15. 10 | Vannas (dušas) telpa | 1 |
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav



### BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 381.2

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 320.7

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 320.7

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 320.7

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.) 60.5

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 60.5

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1230 Tirdzniecības telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 77.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 77.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaljīgās būvniecības pazīme
1	1	Apmeklētāju apkalpošanas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	50.4	3.24	
1	2	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	7.7	3.24	
1	3	Preču pieņemšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	3.24	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	6.3	3.24	
1	5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.2	3.24	

Telpu grupas numurs: 002

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:





Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 83.5

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 83.5

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Apmeklētāju apkalpošanas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	43.5	3.24	
1	2	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	3.24	
1	3	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	4.8	3.24	
1	4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13.1	3.24	
1	5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	15.2	3.24	
1	6	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	3.3	3.24	

Telpu grupas numurs: 003

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 20.1

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 20.1

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	20.1	3.22	

Telpu grupas numurs: 004

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 18.8

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 18.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	9.6	3.22	



2	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	9.2	3.22	
---	---	----------	-----------------------	-----	------	--

Telpu grupas numurs: 005

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 13

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 13

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	13	3.22	

Telpu grupas numurs: 006

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 10.6

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 10.6

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	3.22	

Telpu grupas numurs: 007

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 23.9

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 23.9

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:



Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	23.9	3.22	

Telpu grupas numurs: 008

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 73.4

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 73.4

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	24.6	3.22	
2	2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	22.9	3.22	
2	3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	25.9	3.22	

Telpu grupas numurs: 901

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 16.4

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 16.4

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Siltummezgls	Koplietošanas iekštelpa	12	3.24	
1	2	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	4.4	3.24	

Telpu grupas numurs: 902

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 2.2

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 2.2

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0



**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	2.2	3.24	

Telpu grupas numurs: 903

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 11.5

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 11.5

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	2.6	3.24	
1	2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	8.9	3.24	

Telpu grupas numurs: 904

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1900 Koplietošanas telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.): 30.4

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.): 30.4

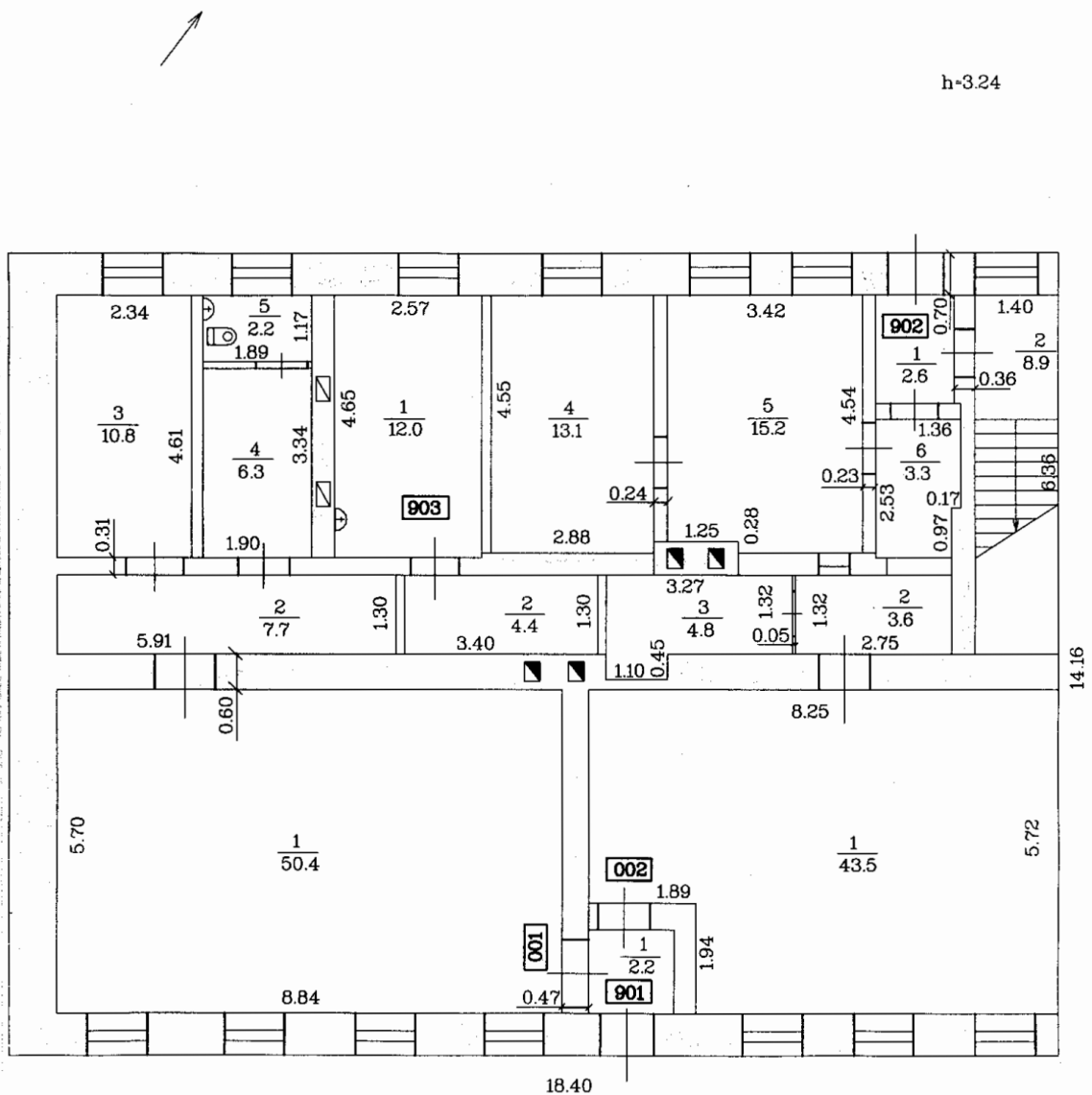
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.): 0

**Telpu grupas telpu eksplikācija:**

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
2	1	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	11.6	3.22	
2	2	Koridors	Koplietošanas iekštelpa	10.6	3.22	
2	3	Dušas telpa	Koplietošanas iekštelpa	6	3.22	
2	4	Tualete	Koplietošanas iekštelpa	2.2	3.22	



# BŪVES \_1\_ STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 0500 / 001 / 3109 / 001

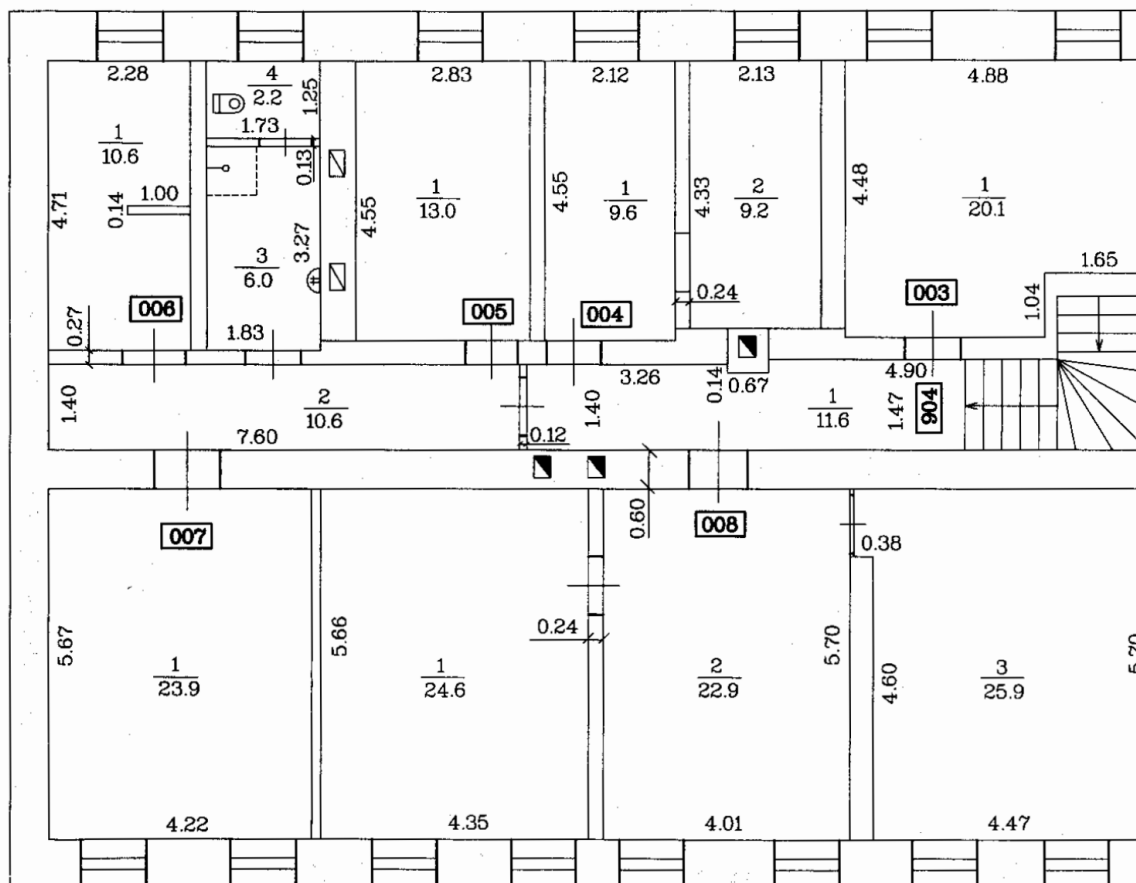


**SUN INVEST**  
REAL ESTATE

Nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšanas atskaite

# BŪVES \_2\_ STĀVA PLĀNA SHĒMA

h-3.22



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 0500 / 001 / 3109 / 001



**SUN INVEST**  
REAL ESTATE

Nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšanas atskaite

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
  - 4.1. Virszemes: 1
  - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1960
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
 

7.1. Būves pamati	Dzelzsbetons/betons	nosēšanās turpināšanās pazīmes.
7.2. Būves ār sienas	Ķieģeļu mūris	nenozīmīgs fasādes horizontālo līniju izliekums.
7.3. Būves pārsegumi	Koks	redzams siju ieliekums.
7.4. Būves jumts	Azbestcimenta loksnes	nenozīmīgi ieliekumi.
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 79.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 246
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 65.5
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 65.5
  - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 65.5
13. Telpu grupu skaits būvē: 2
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav



### BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 65.5  
 Būves lietderīgā platība (kv.m.): 65.5  
 Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0  
 Dzīvokļu platība (kv.m.): 0  
 Dzīvojamā platība (kv.m.): 0  
 Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 0  
 Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0  
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 65.5  
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 65.5  
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0  
 Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0  
 Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0  
 Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001  
 Telpu grupas adreses numurs:  
 Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa  
 Telpu grupas platību eksplikācija:  
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 33  
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 33  
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0

#### Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	33	2.8	

Telpu grupas numurs: 002  
 Telpu grupas adreses numurs:  
 Telpu grupas izmantošanas veids: 1201 Nedzīvojamo ēku palīgēkas telpu grupa  
 Telpu grupas platību eksplikācija:  
 Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 32.5  
 Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 32.5  
 Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 0  
 Telpu grupas telpu eksplikācija:

Būves kadastra apzīmējums:05000013109002

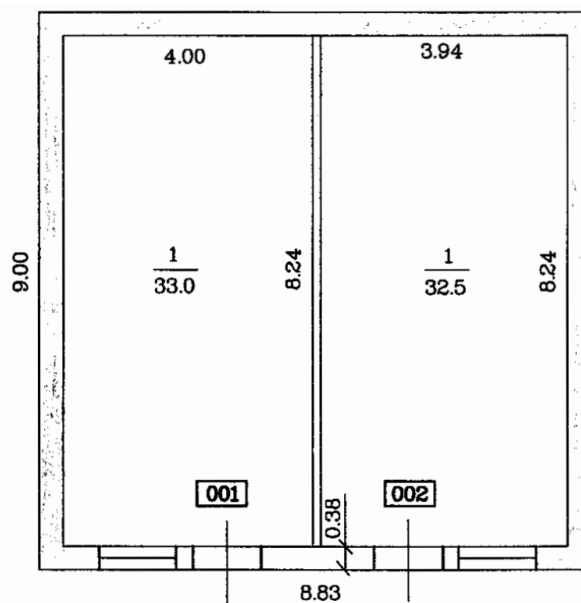
Izdrukas datums:14/03/2002

Lapa Nr. 4





Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvalīgās būvniecības pazīme
1	1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	32.5	2.8	



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums 0500 / 001 / 3109 / 002



**SUN INVEST**  
REAL ESTATE

Nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšanas atskaite



PAR  
LĪVA

SĀKUMLAPA

KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS  
BIROJS

SERTIFIKĀCIJA

## Sertificētie nekustamā īpašuma vērtētāji

Ja nepieciešama papildus informācija par vērtētāju vai viņa kontaktinformācija, lūdzam zvanīt 26542892

Nr.p.k.	Vārds, uzvārds	Fiksētās profesionālās darbības sākums	Sertifikāta Nr.	Derīgs no	Derīgs līdz
51	Raivis Šķērstens	21.06.2005.	86	22.06.2020.	21.06.2025.

Avots: <https://vertetaji.lv/sertifikacija/sertificetie-nekustama-ipasuma>



**SUN INVEST**  
R E A L E S T A T E

Nekustamā īpašuma Daugavpilī, Saules ielā 19 novērtēšanas atskaite