

9/18 domājamās daļas no ēku nekustamā īpašuma



Tautas iela 75, Daugavpils

Tirgus vērtības aprēķins

2020.gads
Rīga

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2020.gada 26.novembris

Par 9/18 domājamām daļām no ēku nekustamā īpašuma**Tautas iela 75, Daugavpils**

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Novērtējamais objekts ir 9/18 domājamās daļas no ēku nekustamā īpašuma, kas sastāv no **dzīvojamās mājas** (kadastra apzīmējums 0500 004 5112 001) **149,6 m²** platībā un 3 palīgēkām (kadastra apzīmējumi 0500 004 5112 002, 0500 004 5112 003 un 0500 004 5112 004) ar kopējo platību 92,3 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Daugavpils pilsētas** zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. **1000 0016 5169** ar kadastra Nr. **0500 504 5105**. *Ēkas saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Tautas ielā 75, zemes gabala platība 433 m², kadastra apzīmējums 0500 004 5112; īpašnieks – fiziska persona.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamais 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.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2020.gada 08.novembrī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Ēku nekustamā īpašuma 9/18 domājamās daļas tirgus vērtība apskates datumā noapaļojot ir:

6 800,- EUR
(Seši tūkstoši astoņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Saturs

1. Nozīmīgāko faktū un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	5
4. Ar ēkām saistītā zemes gabala izvietoējums apkārtnē	6
5. Topogrāfiskais plāns	7
6. Foto attēli	8
7. Vērtības definīcija.....	10
8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	11
9. Atrašanās vieta	12
10. Zemes gabala īss apraksts.....	12
11. Dzīvojamās mājas īss apraksts	13
12. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	14
13. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	14
14. Novērtēšanas pieejas.....	15
15. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	15
16. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	16
17. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	17
18. Iegūtā vērtība	18
19. Neatkarības apliecinājums	18
20. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	19

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

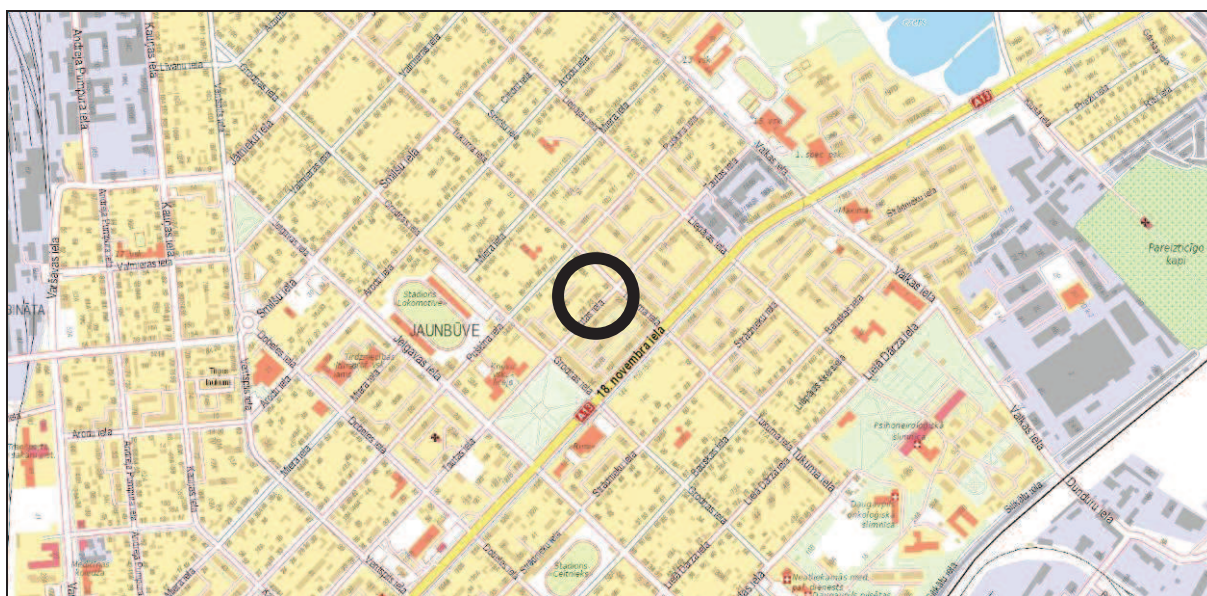
Novērtējamais īpašums:	<u>9/18 domājamā daļa</u> no ēku nekustamā īpašuma Tautas iela 75, Daugavpils
Kadastra Nr.:	0500 504 5105
Īpašnieks:	9/18 d.d. no ēku NĪ - Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0016 5169
Zemes gabals:	Ēkas saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Tautas ielā 75, zemes gabala platība 433 m ² , kadastra apzīmējums 0500 004 5112; īpašnieks – fiziska persona.
Dzīvojamās mājas platība:	149,6 m²
Palīgēku platības:	Garāža – 26,4 m ² Šķūnis – 44,4 m ² Garāža – 21,5 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
9/18 d.d. no ēku NĪ tirgus vērtība:	6 800,- EUR (Seši tūkstoši astoņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2020.gada 08.novembrī

2. Novietnes plāns



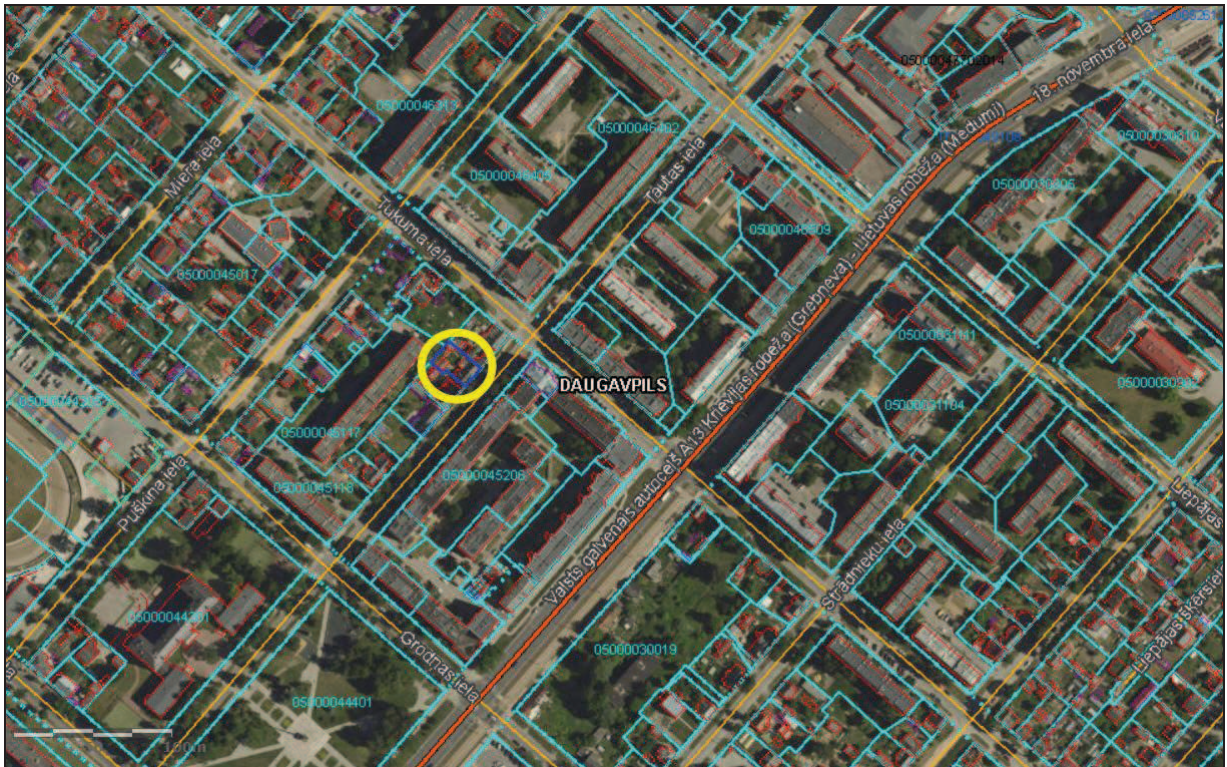
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Ar ēkām saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2020.gads.

Novērtējamais īpašums: 9/18 d.d. no ēku NĪ Tautas iela 75, Daugavpils

6

6. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Palīgēkas



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja, pagalms



Palīgēkas



Dzīvojamā māja, pagalms

7. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2020.gada 08.novembrī**.

8. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendence vērtējamā objekta atrašanās vietā..
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - Īpašuma tiesību maiņai;
- vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību
- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publikot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

9. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētas Jaunbūves apkaimē, Tautas ielas posmā starp Grodņas un Tukuma ielām.
Piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labas kvalitātes asfaltētu Tautas ielu.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējā apbūve – daudzstāvu un mazstāvu dzīvojamās mājas, kā arī sabiedriska un komercrakstura apbūve. Infrastrukturā objekti atrodas blakus.

10. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabals:	Ēkas saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Tautas ielā 75, kadastra apzīmējums 0500 004 5112; īpašnieks – fiziska persona.
Zemes gabala platība:	433 m²
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020.
Zemes kadastrālā vērtība:	1849,- EUR
Apgrūtinājumi:	Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.
Uzlabojumi:	Zemes gabals ir nožogots
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība
Konfigurācija:	Taisnstūra veida
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Minimāli

11. Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	0500 004 5112 001
Stāvu skaits ēkā:	1 + pagrabs
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1900.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts
Kapitālā remonta gads:	Nav zināms
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2020.
Ēkas kadastrālā vērtība:	5977,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / ļoti slikts (daļa mājas izdegusi)
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	167,1 m ²
Būvtilpums:	540 m ³
Būves kopējā platība:	149,6 m²
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Dzelzsbetons
Ārsienas:	Kokmateriāli
Pārsegumi:	Kokmateriāli
Jumts:	Azbestcimenta loksnes
Ārdurvis:	Koka
Logi:	Standarta / pakešu
Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Vietējā krāsns apkure / centrālā
Elektrība:	Pieslēgums centralizētajam tīklam
Gāze:	—
Kanalizācija:	Individuāla
Ūdens:	Pieslēgums pilsētas tīklam
Iekšējā apdare:	
Iekšējās apdares īss raksturojums:	Novērtējuma pasūtītājs nodrošināja tikai māja telpu grupas 001 apskati (skatīt pielikumos epasta vēstuli) – tā ir izdegusi un ir ļoti sliktā tehniskā stāvoklī. Mājas telpu grupas Nr. 002 un Nr. 003 pēc ārējās apskates ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / ļoti slikts (daļa mājas izdegusi)

12. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

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 ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

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

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **dzīvojamā māja**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

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

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **esošajam** izmantošanas veidam.

13. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Attīstīta infrastruktūra
- Asfaltēts piebraucamais ceļš

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Mājas telpu grupa Nr. 001 – izdegusi
- Zemes zem mājas nav īpašumā
- Dalītas apbūves īpašuma tiesībās
- Nav kopējā īpašuma lietošanas kārtības līguma

18. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**:

Ēku nekustamā īpašuma 9/18 d.d. tirgus vērtība noapaļojot ir: 6 800,- EUR
(Seši tūkstoši astoņi simti euro)

19. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviens cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Vērtētāja asistents: _____
(Mareks Miķelsons)

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

Sertificēts vērtētājs: _____
(Pēteris Strautmanis, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 92)

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