

**Atskaite**  
**par nekustamā īpašuma-**  
**apbūves 22/100 domājamo daļu**  
**Dobeles ielā 11, Daugavpilī, novērtējumu**



Pasūtītājs:

**SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs  
Possessor”**

Novērtēšanas datums:

**2021.gada 14.jūlijā**



-2-

2021.gada 19.jūlijā  
Reģ. Nr. S – 21/322

SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nedodami tālāk ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

## SLĒDZIENS

### par nekustamā īpašuma – apbūves Dobeles ielā 11, Daugavpilī, tirgus vērtību

Cienītās dāmas, godātie kungi!

Saskaņā ar Iepirkuma līgumu Nr.POSSessor/2021/50 par nekustamo īpašumu tirgus (parastās) vērtības noteikšanas pakalpojumiem, sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē ir veicis nekustamā īpašuma- apbūves 22/100 domājamo daļu *Dobeles ielā 11, Daugavpilī* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību*, atbilstoši situācijai īpašuma vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0017 3008 nostiprināts Latvijas valstij, AS “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģistrācijas numurs 40003192154, personā piederošs nekustamā īpašuma ar kadastra numuru 0500 503 2804, kas sastāv no **būvju\***:

- dzīvojamā māja (kad.apz. 0500 003 2810 002)
- dzīvojamā māja (kad.apz. 0500 003 2810 003)
- dzīvojamā māja (kad.apz. 0500 003 2810 004)
- dzīvojamā māja (kad.apz. 0500 003 2810 005)
- iekūnis (kad.apz. 0500 003 2810 006)
- iekūnis (kad.apz. 0500 003 2810 007)
- iekūnis (kad.apz. 0500 003 2810 008)
- ateja (kad. apz. 0500 003 2810 009)
- nojume (kad. apz. 0500 003 2810 011)
- iekūnis (kad.apz. 0500 003 2810 012)
- garāža (kad.apz. 0500 003 2810 014)
- ateja (kad. apz. 0500 003 2810 15)

22/100 domājamajām daļām.

\*Ēkas saistītas ar zemes gabalu (kad. nr. 0500 003 2810), kas pieder citiem īpašniekiem.

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu), kas vērtētāju praksē ir vispārārstāta vērtēšanas pieeja.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko tirgus vērtību, atsavināšanas vajadzībām.

**Pēc veiktā novērtējuma 2021.gada 19.jūlijā  
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 730**

**(viens tūkstošis septiņi simti trīsdesmit euro).**

Noteiktā tirgus vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apšļāpājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieta” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētajam pieejamo informāciju.

Ar cieņu,  
SIA “Dzieta” valdes priekšsēdētājs:

Z.V: J.G. Vjaksē

SIA „Dzieta”, Raiņa iela 35A, Rēzekne, Latvija, reģ.nr. 42403010964, tālr./fakss: 646 25738, e-pasts: dzieta@apollo.lv

## SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS .....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU .....	4
EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI .....	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	13
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS .....	14
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	20
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	20
Iegūto rezultātu apkopojums .....	29
SECINĀJUMI.....	30
PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	31

### PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums- zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas datiem;
- 2.pielikums- ēkas tehniskās inventarizācijas lieta;
- 3.pielikums- informatīvā izdrukā no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 4.pielikums- kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 5.pielikums- profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 6.pielikums- komersanta reģistrācijas apliecība.

## DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma - apbūves 22/100 domājamo daļu Dobeles ielā 11, Daugavpilī *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Vērtības definīcija (Latvijas standarts „Īpašumu vērtēšana” 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 pārdēvēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar parēķinu un bez piespiešanas.

### GALVENĀ INFORMĀCIJA PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU

Adrese	Dobeles iela 11, Daugavpils.
Kadastra numurs	0500 503 2804
Īpašumtiesības uz īpašumu	<p><u>Īpašnieki:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Romualdam Ploteram pieder 13/100 domājamās daļas.</li> <li>• Denīsam Jemeljanovam pieder 22/100 domājamās daļas.</li> <li>• Sergejam Trofimovam pieder 11/100 domājamās daļas.</li> <li>• Josifs (Iosif) Ļevša (Levsha) pieder 22/100 domājamās daļas.</li> <li>• Latvijas valstij, SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, personā pieder 22/100 domājamās daļas.</li> </ul> <p>Saskaņā ar 2021.gada 8.maija aktu par valstij piekrītošo 22/100 domājamo daļu no būvēm Dobeles ielā 11, Daugavpilī nodošanu un pārņemšanu AS „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor” valdījumā, īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU nostiprinātas Latvijas valstij, AS "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor (Privatizācijas aģentūra)", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.</p>
Aprūtinājumi VZD Kadastrā	Nav
Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršānu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem	<p>Piedziņas vēršānas atzīme - vērstā 2255,19 EUR piedziņa uz DENISAM JEMELJANOVAM, personas kods 020583-10204, piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu.</p> <p>Piedziņas vēršānas atzīme - vērstā 688,15 EUR piedziņa uz DENISAM JEMELJANOVAM, personas kods 020583-10204, piederošām nekustamā īpašuma 22/100 domājamām daļām.</p> <p>Atzīme - vērstā 491.42 EUR piedziņa uz DENISAM JEMELJANOVAM, personas kods 020583-10204, piederošo domājamo daļu.</p>
Ķīlas tiesības	Nav informācijas.
Īres līgumi	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, dzīvojamo māju ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 002 un 0500 003 2810 005 nav izīrēts. Dzīvojamās ēkās ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 003 un 0500 003 2810 004 dzīvo īpašnieki. Apsekošana tika veikta, tikai apsekojot ēkās no ārpusēs, vērtētājam nebija iespējas apsekot ēku iekštelpās.
Vērtējuma pasūtītājs	SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”.
Vērtējuma mērķis	Tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Objekta apsekošanas datums	2021.gada 14.jūlijs
Objekta apsekotājs	Juris Guntis Vjakse.
<b>Informācija par vērtējamo OBJEKTU:</b>	
Domājamās daļas	1
Īpašuma kadastrālā vērtība (uz 01.01.2021.)	10 774 EUR.
<i>Ar apbūvi saistīta zemes vienība ar kad.nr. 0500 003 2810. Nav vērtējamā īpašuma sastāvā.</i>	



(ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu, segums- azbestcements loksnes.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1948.
Galvenais lietošanas veids	Viena dzīvokļa māja.
Ēkas kopējā platība	29,2 m <sup>2</sup> , no tiem dzīvojamā platība – 20,2 m <sup>2</sup> .
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 003 001 (dzīvoklis) – 5.
Plānojums	Nav zināms, vai atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 27.05.2002.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~50%. Iekštelpās apsekošana netika veikta.
Inženierkomunikācijas	Elektrība- 220 V . Ūdensapgāde- aka pagalmā. Kanalizācija- nav (sausā ateja pagalmā). Apkure- krāsns (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Ir.
<b><i>Dzīvojamā ēka (kad. apz. 0500 003 2810 004)</i></b>	
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- dzelzsbetons; ārsienas un karkasi- koka konstrukcijas; pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu, segums- azbestcements loksnes.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1948.
Galvenais lietošanas veids	Viena dzīvokļa māja.
Ēkas kopējā platība	47,3 m <sup>2</sup> , no tiem dzīvojamā platība – 26,9 m <sup>2</sup> .
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 004 001 (dzīvoklis) – 7.
Plānojums	Nav zināms, vai atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 27.05.2002.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~60%. Iekštelpās apsekošana netika veikta.
Inženierkomunikācijas	Elektrība- 220 V Ūdensapgāde- aka pagalmā. Kanalizācija- nav (sausā ateja pagalmā). Apkure- krāsns (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).
Ugunsdrošība	Atbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Ir.
<b><i>Dzīvojamā ēka ar mansardu (kad. apz. 0500 003 2810 005)(drupas)</i></b>	
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- dzelzsbetons; ārsienas un karkasi- koka karkass, pārsegumi- kokmateriāli.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Divslīpņu, segums- ruberoīds.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1948.

Galvenais lietošanas veids	Daudzdzīvokļu māja.
Ēkas kopējā platība	121,3 m <sup>2</sup> , no tiem dzīvojamā platība – 69,8 m <sup>2</sup> .
Stāvu skaits ēkai	Vienstāva ar mansardu.
Dzīvojamo telpu skaits ēkā	Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005 001 (dzīvoklis) – 3. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005 002 (dzīvoklis) – 6. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005 003 (dzīvoklis) – 6.
Plānojums	Nav zināms, vai atbilst kadastrālās uzmērīšanas lietai.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Ēka ir pēc ugunsgrēka, līdz ar to - avārijas tehniskā stāvoklī. Vērojamas plaisas, nogruvumi ēkas pamatos, sienās. Saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu (kadastrālās uzmērīšanas datums 27.05.2002.), ēkas fiziskais nolietojums ir ~ 50%, bet faktiski ēka ir kritiskā (nojaukamā) tehniskā stāvoklī. Iekšējā pārbaude netika veikta ēkas bīstamības dēļ.
Inženierkomunikācijas	Elektrība- 220 V (atslēgta). Ūdensapgāde- aka pagalmā. Kanalizācija- nav (sausā ateja pagalmā). Apkure- krāsns/plīts (saskaņā ar VZD Kadastra datiem). Gāzes apgāde- nav.
Ugunsdrošība	Neatbilst ugunsdrošības noteikumiem.
Apsardze	Nav.
Vai pastāvīgi apdzīvota	Nav.
Palīgēkas	<p><b>Šķūnis (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 006):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- metāla lokšņi; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1948. Konstrukтивie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 70%. Ēkas kopējā platība ir 12,6 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p> <p><b>Šķūnis (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 007):</b> ārsienas- dselzsbetons, jumta segums- azbestcements lokšņi; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1948. Konstrukтивie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 70%. Ēkas kopējā platība ir 43,6 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- sešas iekštelpas.</p> <p><b>Šķūnis (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 008):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- metāla lokšņi; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1978. Konstrukтивie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 60%. Ēkas kopējā platība ir 6,3 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p> <p><b>Ateja (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 009):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- ruberoīds; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1953. Konstrukтивie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 60%. Ēkas kopējā platība ir 3,7 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p> <p><b>Nojume (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 011):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- ruberoīds. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1948. Konstrukтивie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 60%. Ēkas kopējā platība ir 4,7 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p> <p><b>Šķūnis (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 012):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- ruberoīds; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1989. Konstrukтивie elementi</p>

	<p>atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 60%. Ēkas kopējā platība ir 8,5 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p> <p><b>Garāža (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 014):</b> ārsienas- dzelzsbetons, jumta segums- metāla lokšņi; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1995. Konstruktiīvie elementi atrodas neapmierinošā stāvoklī, nolietojums 30%. Ēkas kopējā platība ir 34,1 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- divas iekštelpas.</p> <p><b>Ateja (kadastra apzīmējums 0500 003 2810 015):</b> ārsienas- koka karkass, jumta segums- azbestcements lokšņi; durvis- koka. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1995. Konstruktiīvie elementi atrodas apmierinošā stāvoklī, nolietojums 30%. Ēkas kopējā platība ir 2,1 m<sup>2</sup>, telpu eksplikācija- viena iekštelpa.</p>
Teritorijas labiekārtojums	Teritorijas labiekārtojums nav veikts, bet teritorija daļēji nožogota ar metāla lokšņu žogu.
Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas netiek izmantotas.
Labākais izmantošanas veids	Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pēc remontdarbu veikšanas.
Apkārtne	Objekts atrodas Daugavpils Jaunbūves mikrorajonā blakus stadionam „Celtnieks”. Sociālo objektu infrastruktūra objekta tuvumā ir labi attīstīta. Piekļūšana pie vērtējamā objekta pa Dobeles jeb Bauskas ielām. Sabiedriskā transporta kustību uz centru nodrošina autobusu un tramvaju maršruti pa 18.novembra ielu. Pieturas atrodas ~ 0,3 km attālumā.
Piezīmes	Īpašuma ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas ir ierobežotas.

## EKSPERTA SLĒDZIENU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

### LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un īpašuma raksturu, vērtētājs secina, ka labākais vērtējamā nekustamā īpašuma izmantošanas veids ir dzīvojamās mājas, veicot tās kapitālo remontu.

### NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Dzīvojamo rakstura īpašuma tirgus Daugavpilī ir ļoti ierobežots un darījumu skaits ir ļoti mazs. Samazinoties iedzīvotāju skaitam Latvijā lielā mērā ir samazinājies pieprasījums pēc dzīvojamajām ēkām. Lielākais pieprasījums pēc ēkām ar nelielām platībām. Pēdējos divos gadus

Sakarā ar „Covid-19” valstī izsludināto ārkārtas stāvokli, no tā izsludināšanas brīža līdz īpašuma vērtēšanas dienai pagājis pārāk maz laiks, lai ticami spriestu par konkrētām izmaiņām nekustamo īpašumu tirgū. Līdz 2020.gada 12.martam dzīvojamo telpu piedāvājums/pieprasījums Daugavpils pilsētā raksturojams kā vidējs. Ņemot vērā ierobežojumus, kas noteikti sakarā ar „Covid-19” uzliesmojumu, ir sagaidāma iedzīvotāju pirktspējās mazināšanās, līdz ar to iespējams arī cenu samazinājums NĪ tirgū.

Ņemot vērā vērtējamā OBJEKTA atrašanās vietu, izmantošanas iespējas, sastāvu, platību un konfigurāciju, tas uzskatāms par vāji/ierobežoti eksponējamu Daugavpils nekustamā īpašuma tirgū.

**Analizējot konkrēto nekustamo īpašumu, faktori, kas ietekmē tā vērtību, ir:**

- ģeogrāfiskais izvietojums- OBJEKTS atrodas Daugavpils mikrorajonā Jaunbūve ar labi attīstītu sociālo infrastruktūru;
- īpašuma sastāvā ietilpst četras vienstāvu dzīvojamās mājas ar palīgēkām neapmierinošā stāvoklī;
- īpašuma sastāvā neietilpst zemes vienība;
- pie īpašuma ir nosacīti labas autotransporta piebraukšanas iespējas;
- vērtējamam nebija iespējas veikt ēku iekštelpu apsekošanu, bez iekšējas pārbaudes dzīvojamās ēkas fizisko stāvokli var novērtēt kā neapmierinošu (dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005 ir avārijas stāvoklī);
- inženierkomunikāciju ēkās nav;
- teritorijas labiekārtojums nav veikts;
- nav noslēgts īres līgums;
- īpašuma ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas ir ierobežotas.

### **VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS**

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- ✓ nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- ✓ īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- ✓ ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- ✓ tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA- APBŪVES 22/100 DOMĀJAMO DAĻU DOBELES IELĀ 11, DAUGAVPILĪ NOVĒRTĒJUMS, 19.07.2021.**

- ✓ nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- ✓ vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

## VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

### **(1) 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. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analizē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtošanas, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos,

kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atņemtas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

### ***(2) Ienākumu pieeja***

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdi jeb reversijas brīdi un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

### ***(3) Izmaksu pieeja***

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvzmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības,

apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),

- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

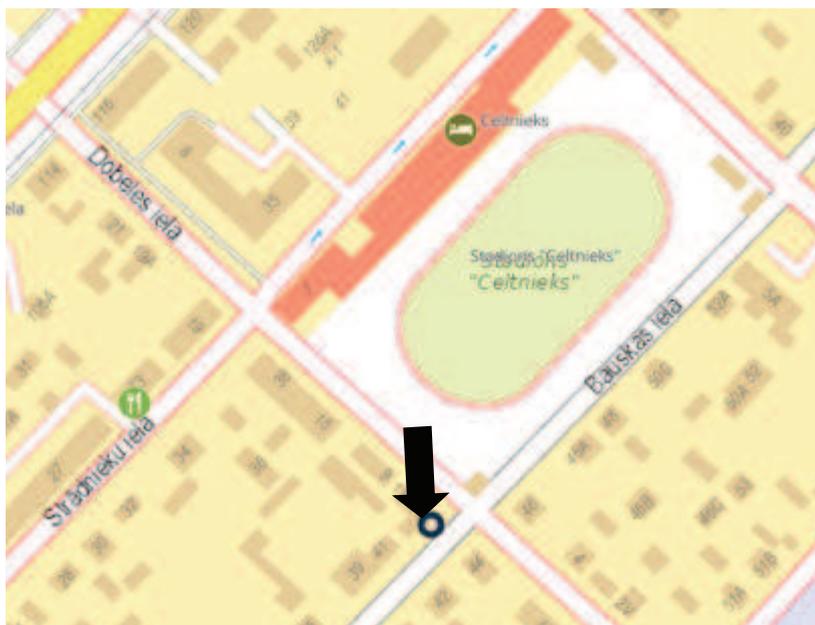
### VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Iepriekš minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo dzīvojamo telpu īres tirgus Daugavpilī un reģionā kopumā nav attīstīts, nomas maksas ir zemas un neatspoguļo patieso īpašumu vērtību.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo būvniecības izmaksas reģionā atšķiras no īpašumu pirkuma/ pārdevuma cenām. Izmaksu pieeja netiek pielietota zemes vērtības noteikšanā.

### NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





Avots: <https://www.balticmaps.eu/>



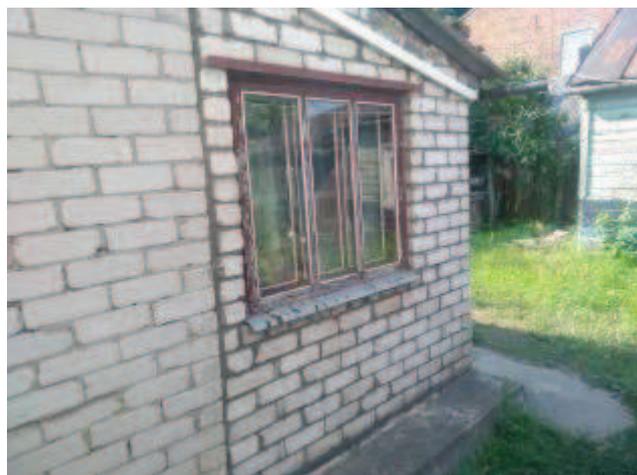
Avots: [kadastrs.lv](http://kadastrs.lv)

## NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1.,2.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 002

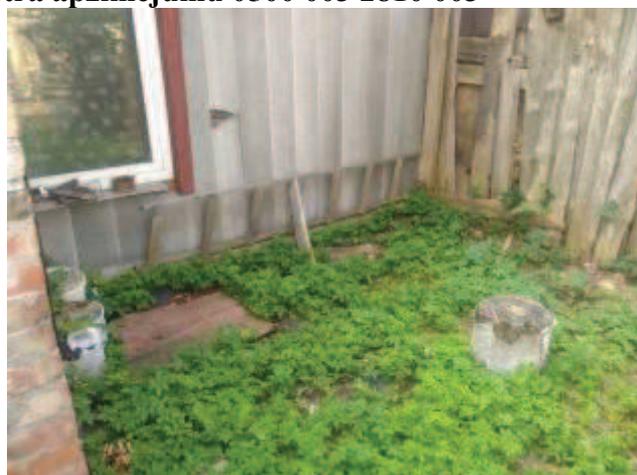
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA- APBŪVES 22/100 DOMĀJAMO DAĻU DOBELES IELĀ 11, DAUGAVPILĪ NOVĒRTĒJUMS, 19.07.2021.



**3.,4.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 003**



**5.,6.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 003**



**7.,8.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 004**



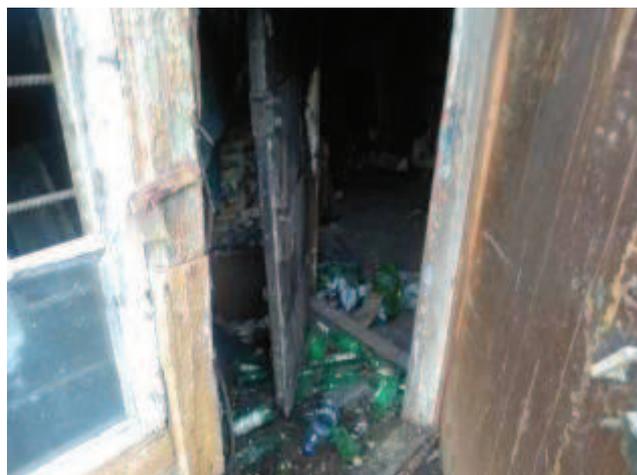
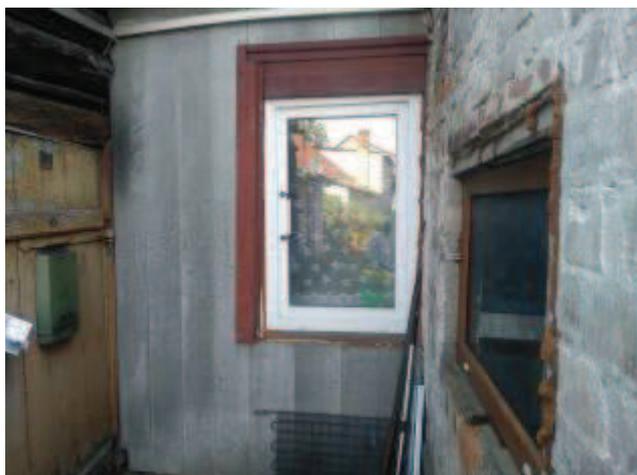
**9.,10.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 004**



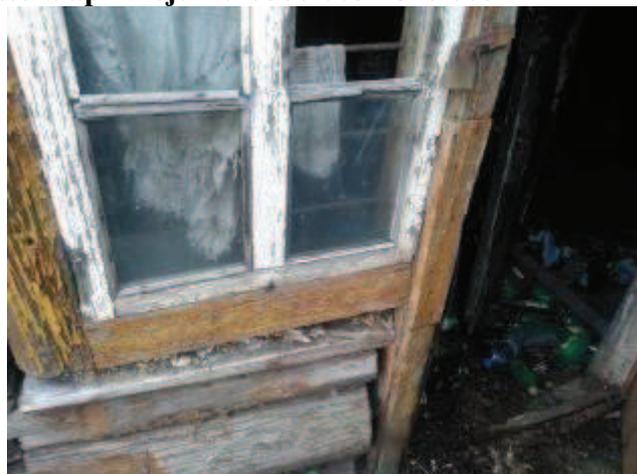
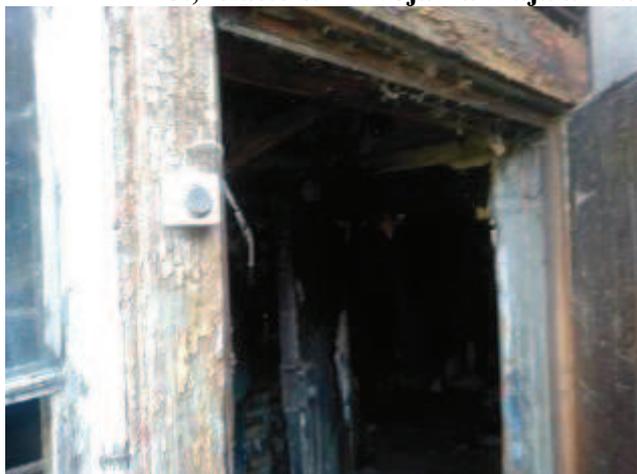
**11.,12.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005**



**13.,14.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005**



**15.,16.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005**



**17.,18.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005**



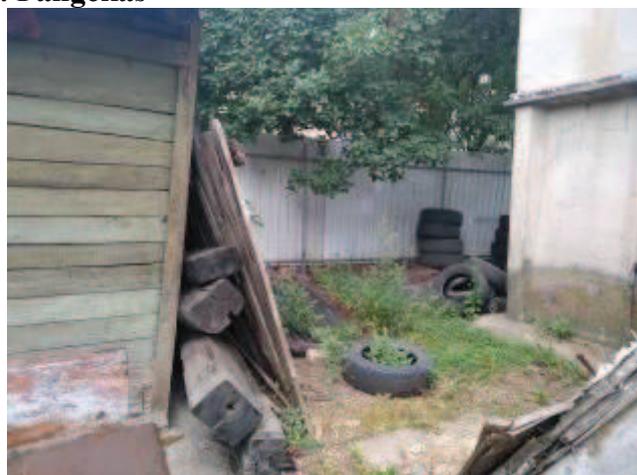
**19.,20.attēls. Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 0500 003 2810 005**



21.,22.attēls. Palīgēkas



23.,24.attēls. Palīgēkas



25.,26.attēls. Palīgēkas



27.,28.attēls. Palīgēkas



29.,30.attēls. Palīgēkas

### SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – apbūves 22/100 domājamo daļu Dobeles ielā 11, Daugavpils, novērtējumu, ir noteikts, ka 2021.gada 14.jūlijā

**visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir  
EUR 1 730  
(viens tūkstošis septiņi simti trīsdesmit euro).**

### ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana Dobeles apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās 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 šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs  
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. E3)



J.G. Vjaksē