

39/100 domājamās daļas no nekustamā īpašuma



Smilšu ielā 53A, Daugavpils

Tirgus vērtības aprēķins

2021.gads
Rīga

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

2021.gada 03.novembris

Par 39/100 domājamās daļas no nekustamā īpašuma**Smilšu ielā 53A, 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 **39/100 domājamās daļas** no **dzīvojamās mājas 68,3 m²** platībā un palīgēkas (šķūnis) ar kopējo platību 23,2 m², kura īpašuma tiesības reģistrētas **Daugavpils pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000618967** ar kadastra Nr. **0500 504 0174**. *Būves saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Smilšu ielā 53A, zemes gabala platība 683 m², kadastra apzīmējums 0500 004 4721, īpašnieks – Valsts.*

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai 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 **2021.gada 27.oktobrī**.

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

Nekustamā īpašuma **39/100 d.d. piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

1'660,- EUR**(Viens tūkstotis seši simti sešdesmit euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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 faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	5
4. Piebraucamais ceļš	6
5. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē.....	7
6. Foto attēli	8
7. Dzīvojamās mājas plāns	9
8. Vērtības definīcija.....	10
10. Atrašanās vieta	12
11. Zemes gabala īss apraksts.....	12
12. Dzīvojamās mājas īss apraksts	13
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	14
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	14
15. Novērtēšanas pieejas.....	15
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	15
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts.....	16
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	17
19. Iegūtā vērtība	18
20. Neatkarības apliecinājums	18
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	19

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

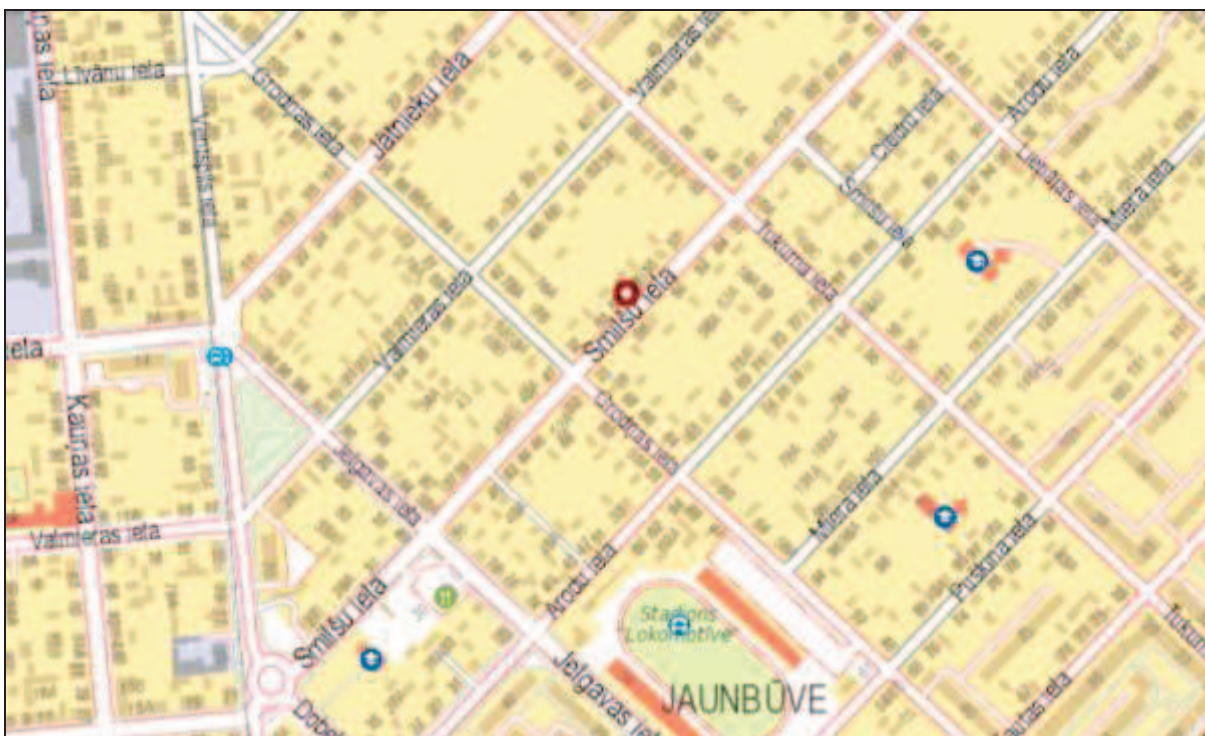
Novērtējamais īpašums:	39/100 domājamās daļas no īpašuma Smilšu ielā 53A, Daugavpils
Kadastra Nr.:	0500 504 0174
Īpašnieks:	39/100 d.d. no ēkas NĪ - Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000618967
Zemes platība:	<i>Būves saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Smilšu ielā 53A, zemes gabala platība 683 m², kadastra apzīmējums 0500 004 4721, īpašnieks – Valsts.</i>
Dzīvojamās mājas platība:	68,3 m²
Palīgēkas platība:	23,2 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:	
1/2 d.d. no ēkas NĪ tirgus vērtība:	1'660,- EUR (Viens tūkstotis seši simti sešdesmit euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2021.gada 27.oktobrī
Piezīmes:	

2. Novietnes plāns



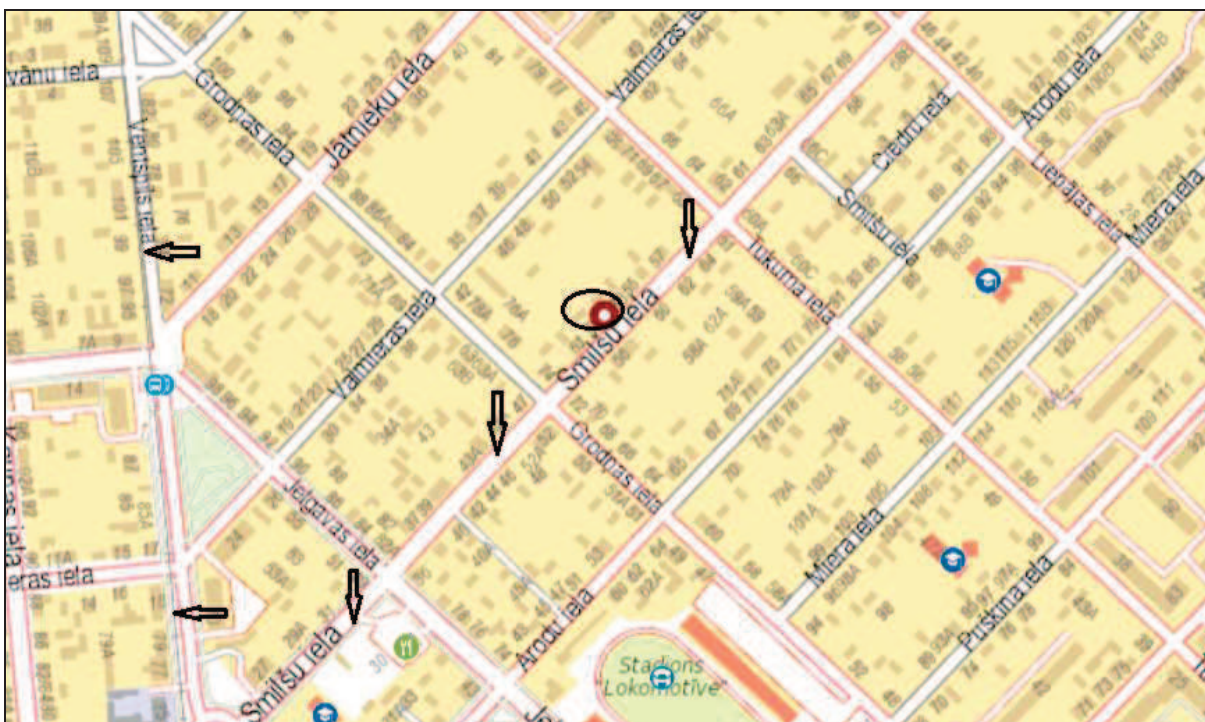
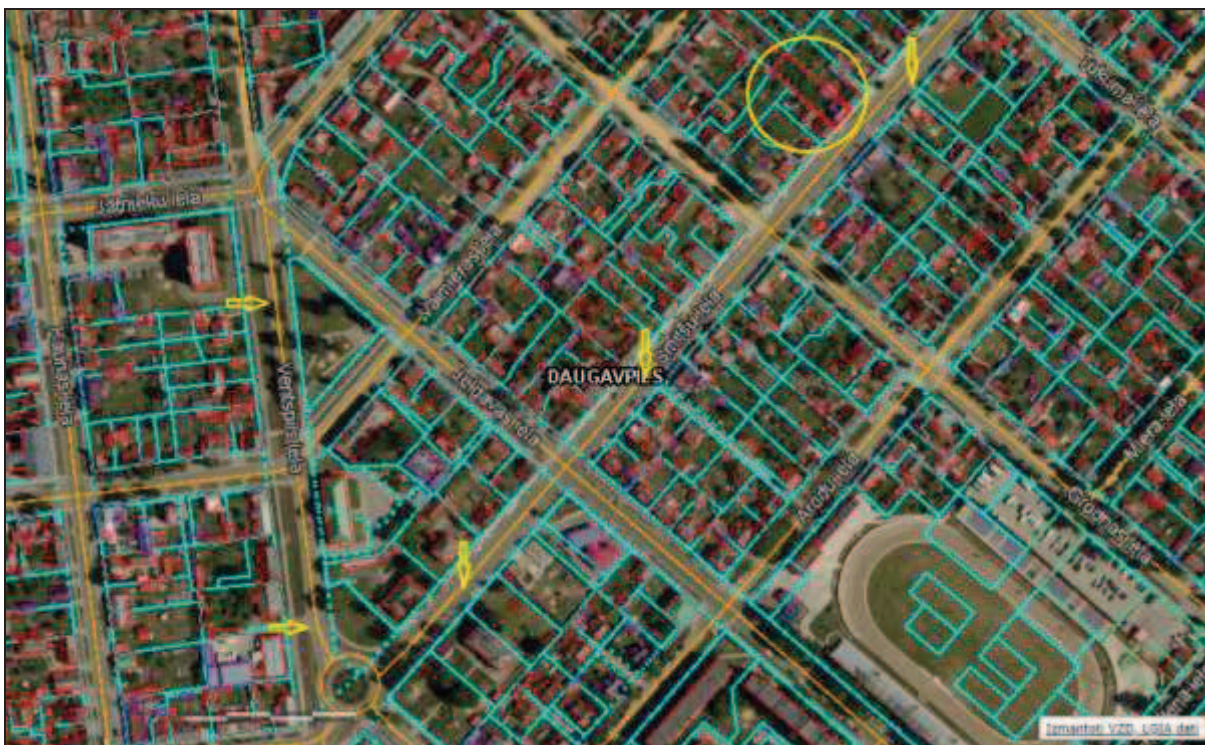
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



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

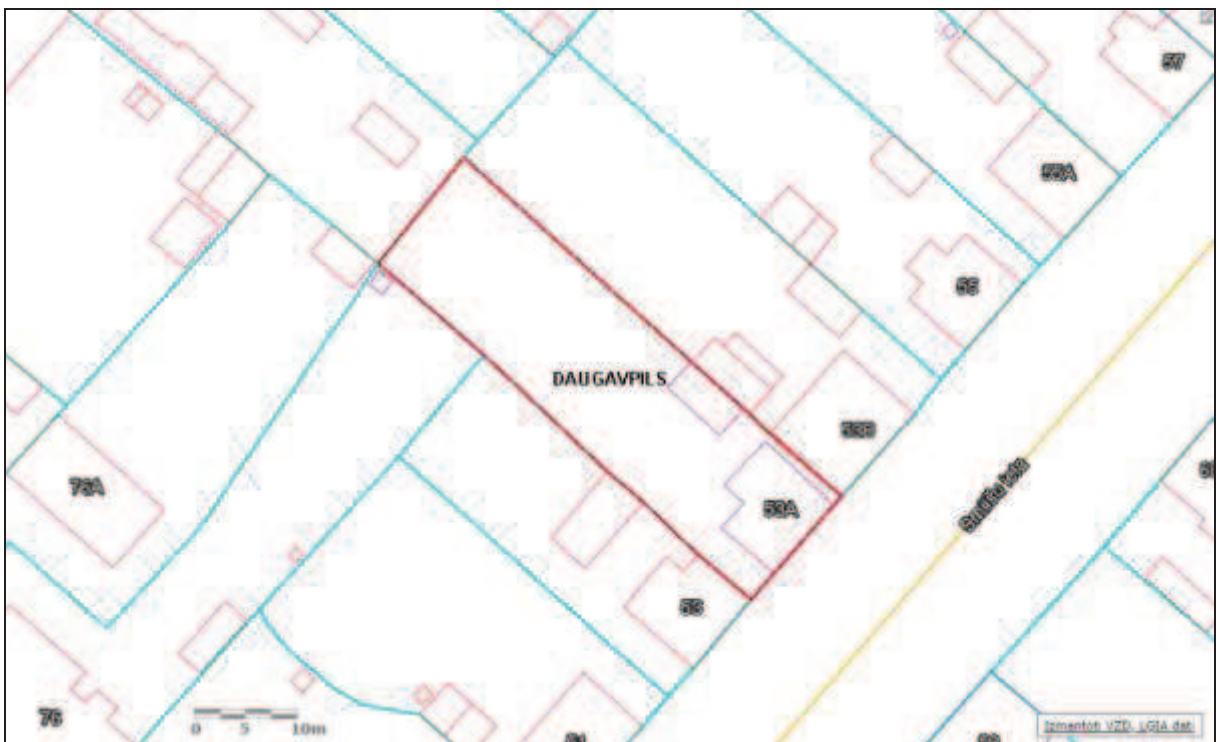
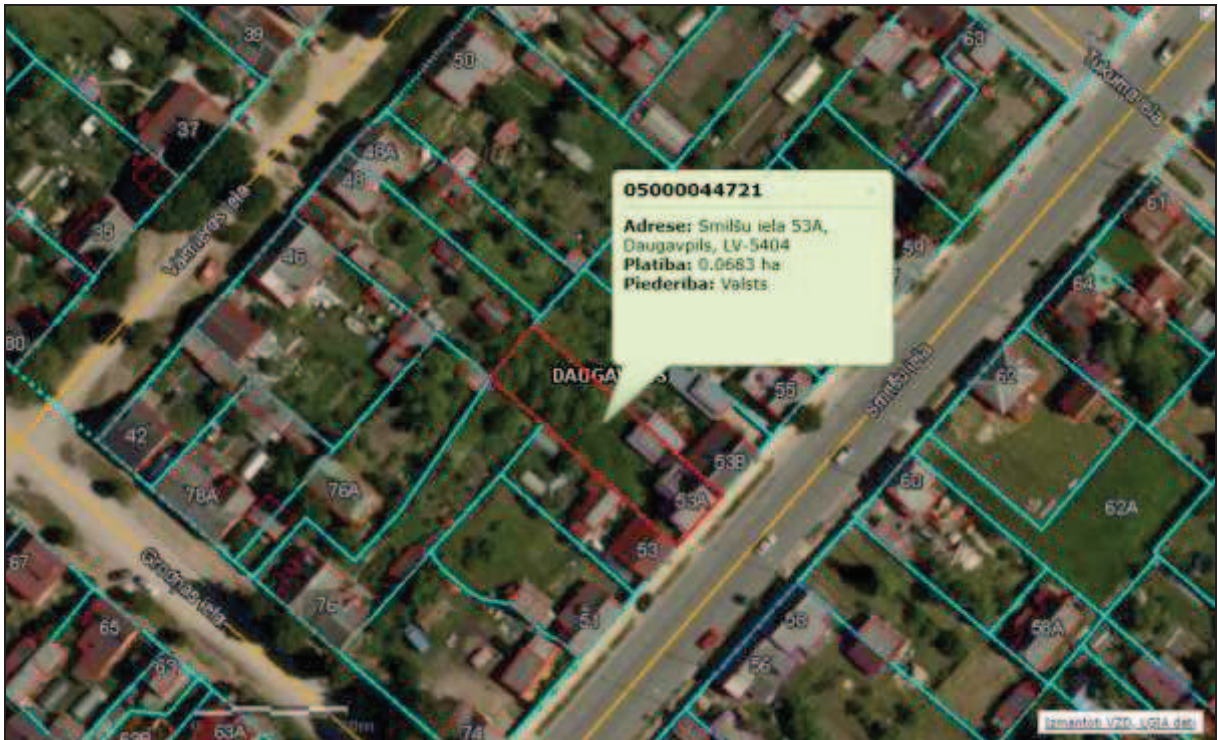
4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

Piebraukšana no Ventspils ielas puses pa Smilšu ielu, kas pieder pilsētai, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma.

5. Ar ēku saistītā zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021.gads.

6. Foto attēli



Dzīvojamā māja



Dzīvojamā māja



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas

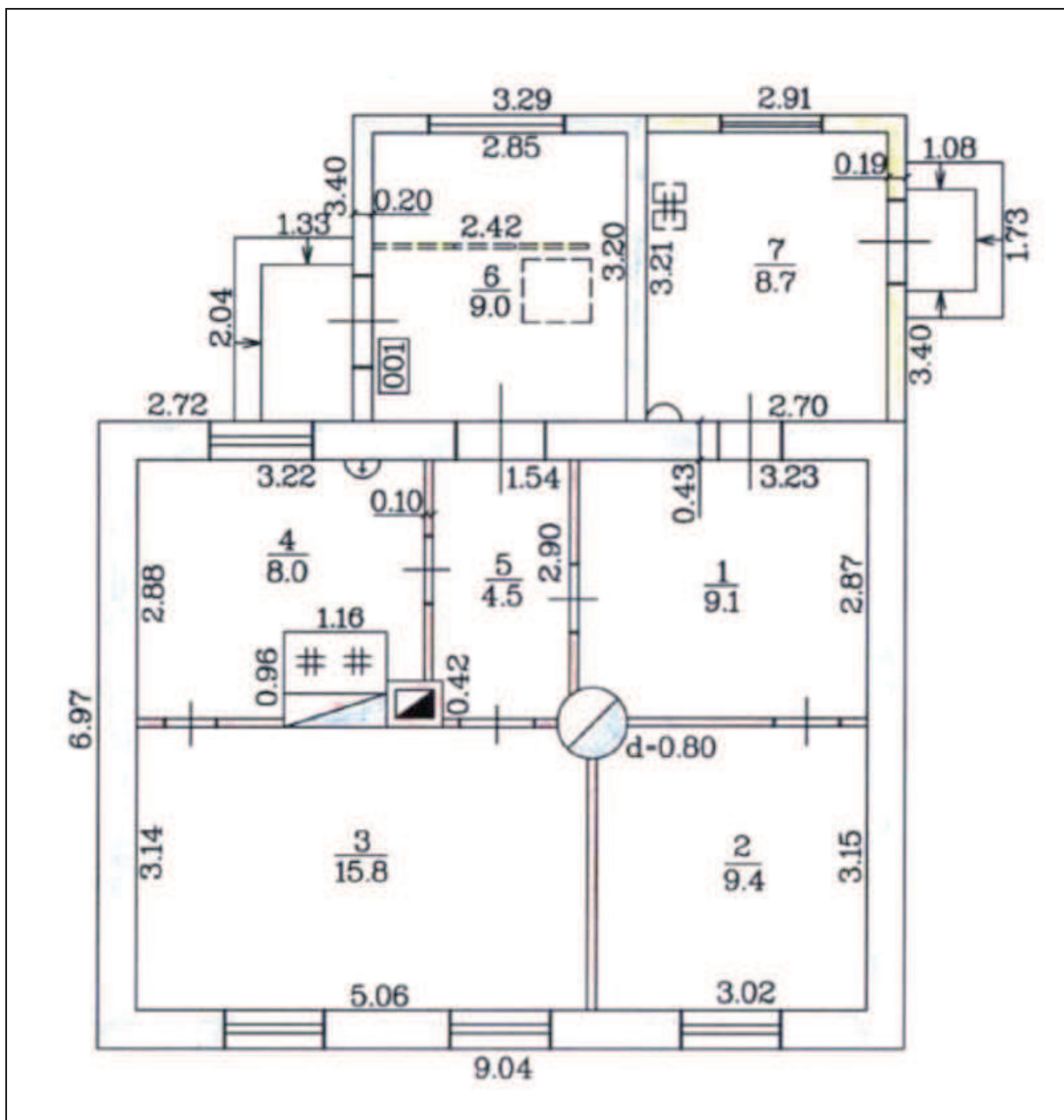


Dzīvojamās mājas iekštelpas



Dzīvojamās mājas iekštelpas

7. Dzīvojamās mājas plāns



8. 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 apsate un novērtēšana tika veikta **2021.gada 27.oktobrī**.

9. 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 tendences 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 nekāda 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 neuzņemas 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 nevienu no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, 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.

10. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Smilšu ielā 53A, mikrorajons "JAUNBŪVE".
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie novērtējamā īpašuma var piebraukt pa labās asfalta seguma Smilšu ielu. Pieturvietā atrodas 10 min gājiena attālumā no objekta.
Apkārtne, infrastruktūra:	Apkārtējā apbūve – mazstāvu dzīvojamās mājas, kā arī sabiedriskā un komercrakstura apbūve. Infrastruktūras objekti atrodas blakus.
Vides tīrība:	Tuvākajā apkārtnē būtisku piesārņojumu avotu nav.

11. Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	Būves saistītas ar zemes gabalu Daugavpils pilsētā, Smilšu ielā 53A, zemes gabala platība 683 m ² , kadastra apzīmējums 0500 004 4721, īpašnieks – Valsts.
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Zemes kadastrālā vērtība:	2916,- EUR
Apgrūtinājumi:	Zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa.
Uzlabojum:	Zemes gabals ir nožogots
Pieejamās komunikācijas:	Elektrība, ūdensvads, kanalizācija.
Konfigurācija:	Taisnstūra veida
Reljefs:	Līdzens
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas
Riski (piem. applūšana, erozija u.c.):	Minimāli

12. Dzīvojamās mājas īss apraksts

Kadastra apzīmējums:	0500 004 4721 001
Stāvu skaits ēkā:	1 + pagrabs
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1965.g.
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	VZD nav reģistrēts
Kapitālā remonta gads:	Nav zināms
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021.
Ēkas kadastrālā vērtība:	7411,- EUR
Tehniskais stāvoklis:	Ļoti slikts
Tehniskie parametri:	
Būves apbūves laukums:	84,1 m ²
Būvtilpums:	269 m ³
Būves kopējā platība:	68,3 m²
Ārpuse & konstrukcijas:	
Pamati:	Dzelzsbetons
Ārsienas:	Vieglbetoni
Pārsegumi:	Kokmateriāli
Jumts:	Azbestcements loksnes
Ārdurvis:	Koka
Logi:	Standarta
Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Vietējā krāsns apkure
Elektrība:	Pieslēgums centralizētajam tīklam
Gāze:	Balons
Kanalizācija:	Pieslēgums centralizētajam tīklam
Ūdens:	Pieslēgums pilsētas tīklam

Piezīmes: Palīgēku detalizēts apraksts netiek veikts, jo to atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

13. 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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā

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.

14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Attīstīta infrastruktūra

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Māja ļoti slikta stāvoklī
- Zemes zem mājas nav īpašumā
- Dalītas apbūves īpašuma tiesībās
- Nav kopējā īpašuma lietošanas kārtības līguma