

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

# **Daugavpilī, Puškina ielā 55 - 64**



## novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

SIA “Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”

Novērtējuma datums: 2025. gada 27. marts

SIA " Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
Daugavpilī, Puškina ielā 55 - 64, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0500 903 0342	Daugavpils pilsētas ZG nodalījums:	4221 - 64
Domājamās daļas no ēkas:	289/33779	Domājamās daļas no zemes:	289/33779
Ēkas kadastra apz.:	0500 004 3511 001	Zemes kadastra apz.:	0500 004 3511

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" personā.
------------	---

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	1 no 5	Kopējā platība:	28,9 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	"Hruščova"

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	27.03.2025	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Apskate veikta bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 27. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts Objekta tirgus vērtības apzināšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

**Slēdziens:**

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 27. martā ir **7 100 EUR** (septiņi tūkstoši viens simts eiro).

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

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns  
(personiskais paraksts\*)

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

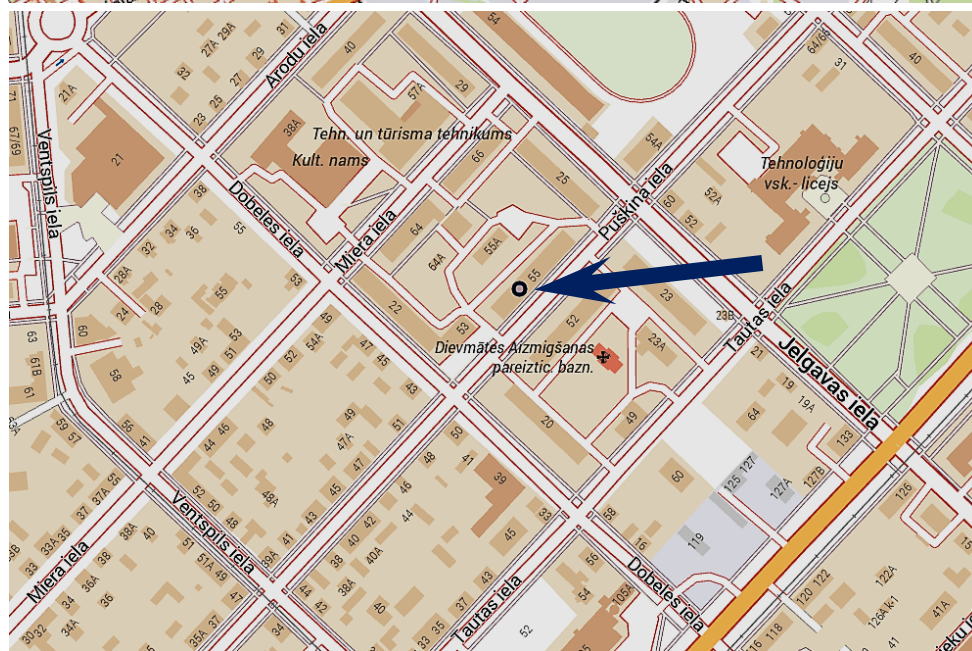
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	8
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	9
3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA .....	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>14</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem	- 6 lapas;
3. pielikums	Telpu grupas plāna kopija	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta:



### Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas dzīvoklis, izvietota Daugavpils pilsētas mikrorajonā Jaunbūve, kvartālā, ko ierobežo Puškina, Dobeles, Miera un Jelgavas ielas. Attālums līdz pilsētas centram ir aptuveni 3 km. Tuvākās apkārtnes apbūvi pamata veido 5-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, nedaudz tālāk privātmājas. Piekļūšana daudzdzīvokļu dzīvojamai mājai no Puškina ielas. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs, piekļūšanai pie daudzdzīvokļu ēkas izmantojamās ielas un ceļi asfaltēti un apmierinošā stāvoklī. Daudzdzīvokļu mājas pagalmā esošie transporta un gājēju ceļi ar asfalta segumu. Īpašuma tuvumā un pieguļošā teritorijā uzstādīti apgaismojuma elementi un tumšajā diennakts laikā tā tiek apgaismota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana tieši pie daudzdzīvokļu ēkas, kur atrodas dzīvoklis, ir atļauta ēkas pagalmā un tuvumā esošās ielās. Sabiedriskā transporta nodrošinājumu veido pilsētas maršrutu autobusi, kuru pietura atrodas līdz 0,5 km attālumā. Pirmās preču nepieciešamības veikali un pārējie infrastruktūras galvenie objekti izvietoti līdz ~ 1 km attālumā.

**Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis**

Sērija, arhitektūra	Stāvu skaits	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ērtības
“Hruščova”	5/-1	1965.	Visas.
<b>Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums</b>			
Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis	
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs	
ārsienas:	paneli/ķieģeļi	apmierinošs	
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs	
jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs	
kāpnes:	betona, ar metāla margām	apmierinošs	
kāpņu telpas durvis:	metāla	labs	
kāpņu telpas raksturojums:	ārdurvis tiek slēgtas, kāpņu telpa apmierinošā tehniskā stāvoklī		

**Vērtējamā dzīvokļa apraksts**

Istabu skaits	Stāvs	Platība
<b>1</b>	<b>1/5</b>	<b>28,9 m<sup>2</sup></b>
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas stūrī.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – centrālapkure, aukstā un karstā ūdens apgāde, kanalizācijas sistēma, elektroapgāde, gāzesvads.		
<b>Plānojums:</b>		
Dzīvokli veido dzīvojamā istaba, virtuve, vannas istaba, koridors. Telpu griestu augstums 2,5 m.		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Uz apskates brīdi dzīvoklis netiek lietots, telpu apdare pamatā nolietota. Īpašumam ir vecie koka logi un koka durvis, sanitārtehniskajās telpās uzstādītās iekārtas un aprīkojums apmierinošā/slikta stāvoklī. Dzīvoklī nav ūdens krānu, plīts, gāzes padeve ir atslēgta. Vecas koka ieejas durvis. Kopumā dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošs.		

**Novērtējamā Objekta fotoattēli 2025. gada 27. martā**



Skati uz dzīvojamo māju, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis



Skats uz ieeja kāpņu telpā un dzīvokļa logiem



Kāpņu telpa



Kāpņu telpa



Dzīvokļa ieejas durvis



Koridors

*Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Daugavpilī, Puškina ielā 55 - 64, novērtējums*



Telpa nr. 1



Telpa nr. 2



Telpa nr. 3



Pagalms



Iebrauktuve pagalmā no Puškina ielas puses

## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākmcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.*

#### Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

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

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos 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.

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.*

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.



### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

Pēdējā laikā, kad notiek karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Daugavpils pilsētā, tika secināts, ka galvenais tirgus vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis. Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās tuvums. Energoresursu sadārdzinājums un inflācija ir faktori, kas būtiski ietekmē nekustamā īpašuma tirgus dalībnieku uzskatus.

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju, pēdējā gadā Daugavpilī dzīvokļu segmenta tirgus aktivitāte bija vērtējama kā salīdzinoši augsta. Pircēji pārsvarā izrādīja interesi par remontētiem vienistabas, divistabu un trīsstabu dzīvokļiem, kas ir apdzīvojami bez īpaši lieliem finanšu ieguldījumiem. Lielas platības dzīvokļiem pieprasījums bija zemāks. Neremontētie dzīvokļi tirgū mazāk pieprasīti.

Saskaņā ar informāciju no www.cenubanka.lv, pēdējā gada laikā Daugavpils pilsētas mikrorajonā Jaunbūve reģistrēti ~ 200 darījumi ar dzīvokļiem, ticamas cenas 180 – 700 EUR/m<sup>2</sup>. Izanalizējot pieejamo informāciju, var secināt, kā līdzīgu īpašumu cenas pēdējā gada laikā būtiski nav mainījušās, to amplitūda ir robežās no 200 – 320 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no atrašanās vietas, apbūves tehniskā stāvokļa, inženierkomunikāciju nodrošinājuma, zemes īpašumtiesībām, pieklūšanas apstākļiem un citiem faktoriem.

#### 3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

##### Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir ēkas un zemes domājamās daļas.

##### Negatīvie:

- dzīvoklis atrodas 1. stāvā, ēkas stūrī;
- dzīvoklim nepieciešams remonts;
- ievērojama ēkas hronoloģiskais vecums un fiziskais nolietojums.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Kā salīdzināmais parametrs tika izmantotas vērtējamā dzīvokļa un salīdzināmo objektu iekštelpu platības. Ārtelpu platību ietekme uz īpašumu tirgus vērtību tika ņemta vērā procentuālo korekciju veidā. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Piedāvāto nekustamo īpašumu cenas tiek koriģētas, ievērojot vērtētāju pieredzi, ka nekustamo īpašumu pārdošanas cenas parasti ir par 5-15% zemākas nekā piedāvājumu cenas. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa iekštelpu platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa iekštelpu platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1	Salīdzināmais objekts nr. 2	Salīdzināmais objekts nr. 3	Salīdzināmais objekts nr. 4				
	Puškina iela 55-64, Daugavpils	18. novembra iela 171-16, Daugavpils	Ventspils iela 65A-29, Daugavpils	Ventspils iela 4A-3, Daugavpils	Dobeles iela 20-58, Daugavpils				
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	12 500	10 000	10 000	7 000				
Darījuma laiks		02.2025.	01.2025.	01.2025.	11.2024.				
Istabu skaits	1	2	2	1	1				
Projekts (sērija)	"Hruščova"	"Hruščova"	"Hruščova"	"Hruščova"	"Hruščova"				
Stāvs	1/5	5/5	4/5	2/5	3/5				
Dzīvokļa platība (bez ārtelpām), m <sup>2</sup>	<b>28,9</b>	41,2	44,0	31,0	29,0				
Dzīvokļa ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>0,0</b>	0,5	0,5	0,5	0,0				
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	nosacīti apmierinošs	apmierinošs	nosacīti apmierinošs	apmierinošs	nosacīti apmierinošs				
Dzīvokļa kopējās platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	303	227	323	241				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Darījumu/piedāvājumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 3 03</b>	<b>EUR 2 27</b>	<b>EUR 3 23</b>	<b>EUR 2 41</b>				
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums apdzīvotā vietā		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Ēkas parametri kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0%</b>

## Nekustamā īpašuma – dzīvokļa Daugavpilī, Puškina ielā 55 - 64, novērtējums

Koriģētā m <sup>2</sup> vērtība	EUR 3 03		EUR 2 27		EUR 3 23		EUR 2 41	
Dzīvokļa platība	lielāka	6,2%	lielāka	7,6%	lielāka	1,1%	lielāka	0,1%
Dzīvokļa izvietojums ēkā	labāks	-5%	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums (ārtelpu lielums)	labāks	-3%	labāks	-3%	labāks	-3%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>labāk</b>	<b>-7%</b>	<b>labāk</b>	<b>-5%</b>	<b>labāk</b>	<b>-17%</b>	<b>labāk</b>	<b>-10%</b>
<b>Koriģētā telpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 2 83</b>		<b>EUR 2 15</b>		<b>EUR 2 68</b>		<b>EUR 2 17</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>-7%</b>		<b>-5%</b>		<b>-17%</b>		<b>-10%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 21</b>		<b>-EUR 12</b>		<b>-EUR 55</b>		<b>-EUR 24</b>	
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 2 83</b>		<b>EUR 2 15</b>		<b>EUR 2 68</b>		<b>EUR 2 17</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>	<b>EUR 1 16 44</b>		<b>EUR 94 55</b>		<b>EUR 83 05</b>		<b>EUR 63 04</b>	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>autostāvvietas, noliktava</i>	<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>		<b>EUR 0</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 1 16 44		EUR 94 55		EUR 83 05		EUR 63 04	
<b>Salīdzināmo objektu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 283</b>		<b>EUR 215</b>		<b>EUR 268</b>		<b>EUR 217</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0,2</b>		<b>0,2</b>		<b>0,3</b>		<b>0,3</b>	
<b>Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 245</b>							
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 7 083</b>							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā dzīvokļa tirgus vērtība ir EUR 7 083.

### 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 7 100**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – dzīvokļa Daugavpilī, Puškina ielā 55 - 64, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 27. martā ir  
**7 100 EUR** (septiņi tūkstoši viens simts eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Jānis Girdjuks, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**