



Nekustamā īpašuma

Andreja Pumpura ielā 100A, Daugavpilī
(Kadastra Nr. 0500 004 0323)

novērtējums

Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums: 2017. gada 12.aprīlis

Pasūtītājs: Maksātnespējas administrators Jānis Avotiņš

Izpildītājs: SIA "AN birojs" sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Andris Pūtelis
(sertifikāta Nr.130)

Rīgā, 2017. gada 12.aprīlī
Reģ.Nr. 16/f8

Maksātnespējas administratoram
Jānim Avotiņam

Godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis nekustamā īpašuma - **Andreja Pumpura ielā 100A, Daugavpilī**, kadastra Nr. 0500 004 0323, novērtēšanu.

Vērtējamais Objekts ir nekustamais īpašums, kas sastāv no **zemes gabala** ar kopējo platību **181 m²**, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistītas.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

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.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzot attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un balstoties uz tirgus situāciju 2017. gada 12.aprīlī, aprēķinātā Objekta:

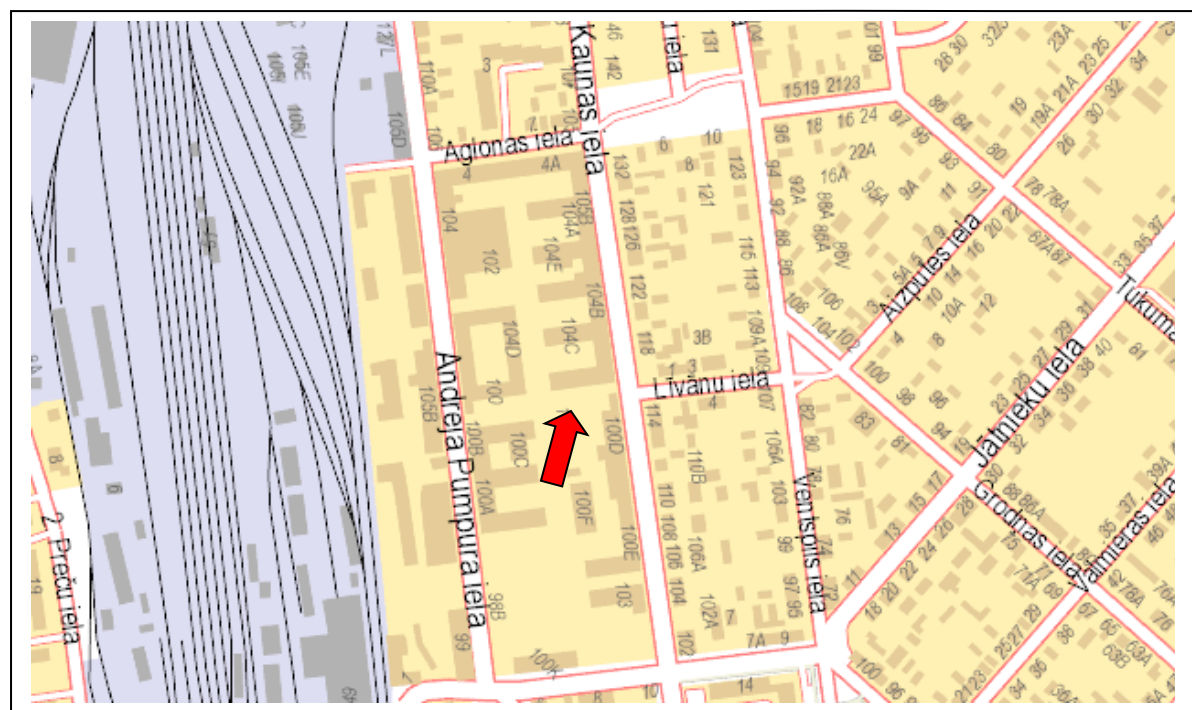
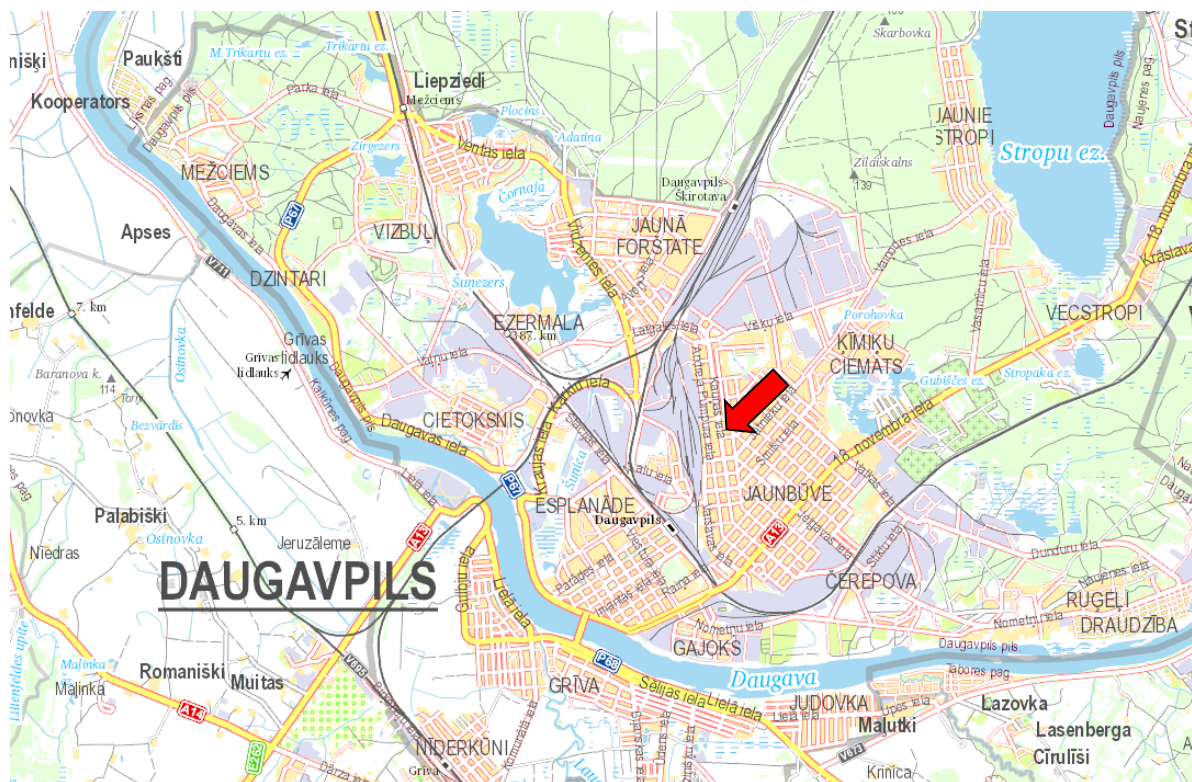
Piespiedu pārdošanas vērtība ir 250 (divi simti piecdesmit) eiro.

Ar cieņu,
Andris Pūtelis
SIA „AN birojs” valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

SATURA RĀDĪTĀJS

1.	OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ	4
2.	OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS	5
3.	VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA	6
4.	VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	7
5.	VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI.....	8
6.	VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS.....	8
7.	TIRGUS PĀRSKATS	9
8.	LĀBĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE.....	10
9.	VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	11
10.	VĒRTĪBU APRĒĶINS	12
11.	PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	15
12.	NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16
13.	SLĒDZIENS	16
PIELIKUMI		
1.	IZMANTOTO DOKUMENTU KOPIJAS	
2.	VĒRTĒTĀJA SERTIFIKĀTA KOPIJA	

1. OBJEKTA NOVIETOJUMS KARTĒ



2. OBJEKTA FOTOGRĀFIJAS

	
<p>Iebraucamie vārti teritorijā</p>	<p>Piebraucamais ceļš</p>
	
<p>Skats uz zemes gabalu</p>	<p>Nojumes vieta</p>
	
<p>Nožogojums kopā ar blakus īpašuma teritoriju</p>	<p>Blakus zemes gabalā esošā apbūve – A.Pumpura iela 104C</p>

3. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais Objekts	Zemes gabals ar kopējo platību 181 m ² , kā arī inženiertehniskās komunikācijas un pārējās blakus lietas, kas atrodas ģīpašumā un ar to nesaraujami saistītas. <i>Zemesgrāmatā reģistrētā būve – nojume (ēka lit.003), dabā nepastāv.</i>
Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles sākuma cenas noteikšanai.
Ģīpašuma adrese	Andreja Pumpura iela 100A, Daugavpils
Kadastra numurs	0500 004 0323
Zemesgrāmatas nod. Nr.	Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījums Nr.100000449180
Ģīpašnieks	SIA STARS MET
Apgrūtinājumi un aizliegumi	Zemesgrāmatā uzrādītie: 1. Noteikts aizliegums bez Valsts ieņēmumu dienesta rakstiskas piekrišanas atsavināt nekustamu ģīpašumu. 2. Nostiprinātas hipotēkas, prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka Objekts ir brīvs no augstāk minētajiem apgrūtinājumiem. Citi apgrūtinājumi nav zināmi.
Nomas/īres līgumi	Nav zināmi un tiek pieņemts, ka tādu nav.
Objekta atrašanās vieta	Daugavpils pilsēta, ražosanas kvartāls starp A.Pumpura un Kauņas ielām.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals norobežots kopā ar blakus esošo ģīpašuma teritoriju, tiek izmantots kā metāla produkcijas izkraušanas, uzglabāšanas laukums.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala pievienošana blakus esošajam ģīpašumam.
Pasūtītājs	MNA Jānis Avotiņš.
Ģīpašie pieņēmumi	-
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2017. gada 08.aprīlis 2017. gada 12.aprīlis
Piespiedu pārdošanas vērtība	Eur 250

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta

Izvietojums

Daugavpils pilsētas daļa "Jaunbūve", norobežots ražošanas apbūves kvartāls starp Aglonas, Kauņas, Jātnieku un A.Pumpura ielām, ar iebrauktuvi no A.Pumpura ielas.

Apkārtnējā apbūve

Vērtējamais objekts izvietots ražošanas un noliktavu apbūves kvartālā, ko ieskauj komercapbūve un savrupmāju apbūves kvartāli. Mikrorajonā ir attīstīta vietējā infrastruktūra.

Sabiedriskais transports

Sabiedrisko transportu nodrošina tramvaju un autobusu maršruta līnijas.

Zemes gabala raksturojums



Kopējā platība	181 m ²
Reljefs, konfigurācija, apaugums	Zemes gabalam plānā ir izstiepta taisnstūra forma, reljefs līdzens. Zemes gabala īsākās malas garums – ap 3m. Zemes gabals ar austrumu malu robežojas ar Kauņas ielu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajiem zemes gabaliem. Piebraukšana ir nodrošināta no A.Pumpura ielas puses.
Apbūve un labiekārtojums apsekošanas brīdī	Zemesgabals ir bez apbūves un bez īpaša labiekārtojuma. Tas ir norobežots ar metāla sētu kopā ar blakus īpašuma teritoriju no piebraucamā ceļa puses. No Kauņas ielas puses norobežots ar ķieģeļu sētu.
Ārējie inženiertīkli	Vērtētājam nav informācijas par zemesgabala esošajām komunikācijām. Blakus esošā apbūve ir nodrošināta ar centralizēto elektroapgādi un gāzes apgādi.

5. VĒRTĒŠANĀ IZMANTOTIE DOKUMENTI

Vērtēšanas gaitā tika izmantota zemesgrāmatas izdruka, LR VZD KR pārlūkā pieejamā informācija par Objektu, internetā publiski pieejamā informācija, kā arī informācija, kuru vērtētājs ieguva Objekta apsekošanas gaitā.

6. VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS

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.

Piespiedu pārdošana

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Gadījumā, ja vērtētājam tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams izvirzīt attiecīgus pieņēmumus skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tajā skaitā sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā. Ja šie apstākļi reāli vēl nepastāv novērtējuma datumā, tie ir skaidri jānorāda kā īpaši pieņēmumi.

Darījumi neaktīva vai lejupslīdoša tirgus nosacījumos nav automātiski uzskatāmi par „piespiedu pārdošanas” situāciju kaut vai tāpēc, ka pārdevējs var cerēt uz labāku cenu, ja apstākļi uzlabojas. Ja vien pārdevējs nav spiests pārdot

ierobežotā termiņā, kas ir nepietiekams atbilstošam piedāvājumam, pārdevējs šajā gadījumā ir uzskatāms par labprātīgu pārdevēju, kā tas noteikts tirgus vērtības definīcijā. /LVS 401:2013/

Izsoles raksturojošie apstākļi:

- ierobežots mārketinga - izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un internetā.
- iegādes nosacījumi - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotajām, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas izslēdz iespēju iegādāties konkrēto īpašumu izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs.
- pircējam jārēķinās, ka no īpašuma pārdošanas brīža līdz brīdim, kad viņš kā jaunais ieguvējs var sākt realizēt varas tiesības pār iegūto īpašumu, paiet apmēram 150 dienas, sarežģītākos gadījumos šis termiņš var sasniegt 3-4 gadus.

7. TIRGUS PĀRSKATS

Zemes īpašumu cenu galvenokārt nosaka zemes gabala platība, novietojums, konfigurācija, inženiertehniskais nodrošinājums un citi vērtību ietekmējoši faktori. Kopumā patreizējie tirgus apstākļi ir radījuši situāciju, kad pircēji ieņem nogaidošu pozīciju līdz ar ko, paildzinās nekustamo īpašumu ekspozīcija un realizācijas termiņš. Augstākminētie iemesli un attīstāmo projektu nākotnes „naudas plūsmas” pasliktināšanās (mazāki ieņēmumi, lielāki izdevumi, garāki projekta realizācijas termiņi) ir investoru pesimisma pamatā.

Komercīpašumu sektorā salīdzinājumā ar iepriekšējiem gadiem, potenciālie pircēji šobrīd daudz rūpīgāk izvērtē katru īpašumu, tiek iegādāti īpašumi, kas nākotnē dos stabilu naudas plūsmu, nevis tiek gaidīts kapitāla pieaugums.

Tiek prognozēts, ka zeme būs viens no pēdējiem nekustamā īpašuma tirgus segmentiem, kas sāks kļūt dārgāks, kā arī cenu pieaugums būs vislēnākais. Pirmkārt, bankas nevēlas tādus pirkumus kreditēt. Otrkārt, viņu rokās pašlaik atrodas liels skaits hipotekāro kredītu parādnieku zemes gabalu, ko nepieciešams realizēt.

Investori, ja arī pēta Latvijas nekustamos īpašumus, tad tikai ievērojot nosacījumu, ka tie jau nodrošina naudas plūsmu. Zeme prasa papildu ieguldījumus, bet cenas, kas tiek prasītas par zemi, klāt vēl būvniecības izdevumi un nomas likmes neļauj investoram cerēt, ka varēs atgūt ieguldīto saprātīgā termiņā, tādēļ šobrīd nav novērojama naudas ieguldīšana zemes pirkšanā un tās attīstīšanā.

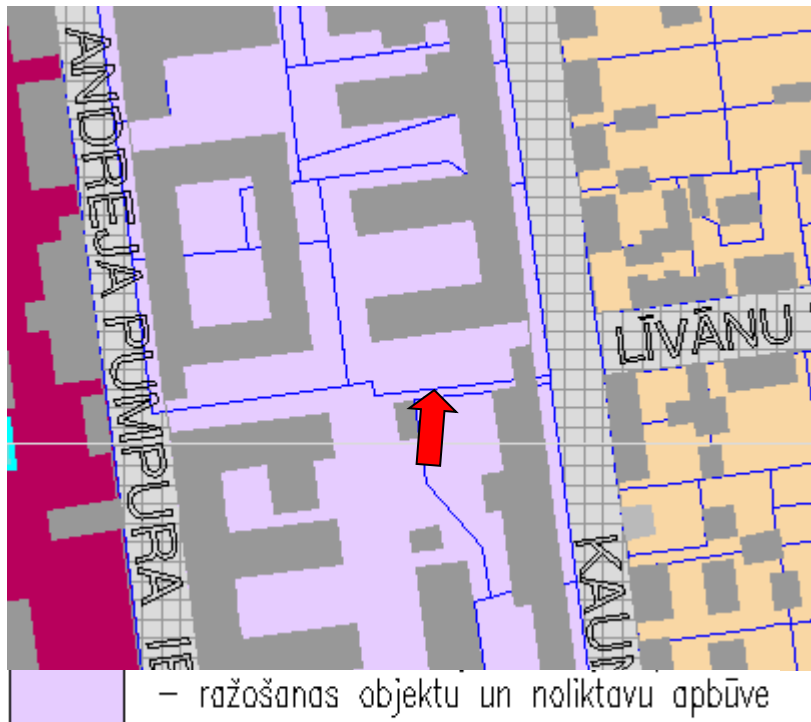
Vidējās cenas Daugavpils pilsētā zemes gabaliem, kas paredzēti ražošanas objektu un noliktavu apbūvei, pēdējo divu gadu laikā bija 2-5 eur par vienu kvadrātmetru.

Zemes īpašumu tirgū piedāvājuma cenas ir vidēji par 20-30% lielākas nekā pircēji ir gatavi maksāt.

8. LĀBĀKĀ IZMANTOŠANAS VEIDA ANALĪZE

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēts kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu, platību un konfigurāciju, var secināt, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabala pievienošana blakus esošajam zemes gabalam. Pēc Daugavpils pilsētas attīstības plāna zemes gabals atrodas ražošanas objektu un noliktavu apbūves teritorijā. Esošais izmantošanas veids – zemes gabals bez apbūves, norobežots kopā ar blakus esošo zemes gabala teritoriju, tiek izmantots kā metāla produkcijas izkraušanas un uzglabāšanas laukums.



Pozitīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- novietojums pilsētā un kvartālā.

Negatīvie vērtību ietekmējošie faktori:

- zemes gabala konfigurācija;
- apbūves un izmantošanas iespējas.

9. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināšanas, ienākumu un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, pēc pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā īpašuma specifikas.

Salīdzināšanas pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Vērtēšanas gaitā tiek apzināti un analizēti dati par Objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem un piedāvājumiem.

Atkarībā no iegūtajiem datiem un īpašuma tipa tiek izvēlēta salīdzināšanas pamatvienība, piemēram, apbūves vai zemes kopējās platības 1 m² un veiktas korekcijas, kas izlīdzina pastāvošās atšķirības starp vērtējamo objektu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās - īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi), atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem). Nestabila tirgus apstākļos ar salīdzināšanas pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, jo nākotnē cer saņemt no tā iznomāšanas/izīrēšanas stabilu ienākumu.

Ja īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu ilgtermiņā, tiek pielietota tiešā kapitalizācija, ja ir paredzamas izmaiņas ieņēmumu gūšanā, piemēram, ieguldījumi remontā, tiek pielietota naudas plūsmas diskontēšana. Šī pieeja piemērota ieņēmumus nesošu īpašumu vērtēšanā. Ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vērtība, no kuras tiek atņemti nolietojumi:

- fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā;
- funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums);

- ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauca kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar salīdzināšanas pieeju.




10. VĒRTĪBU APRĒĶINS

Ņemot vērā vērtējamā īpašuma specifiku un pieejamo informāciju, vērtējamā Objekta tirgus vērtības noteikšanai tiek izmantota salīdzināšanas pieeja. Ienākumu pieeja netika pielietota, jo šāda tipa īpašumiem nav attīstīts nomas tirgus. Izmaksu pieeja netika pielietota, jo vērtēšanas objekta sastāvā nav apbūves.

Salīdzināšanas pieeja

Ir apkopota informācija par darījumiem ar vērtējamam objektam izmantošanas ziņā līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Vērtētājam nav zināmi darījumi ar zemes gabaliem Daugavpils pilsētā, kas būtu līdzīgas platības kā vērtēšanas objektam. Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta zemes gabala viena kvadrātmetra cena. Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācija izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Salīdzinošo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1		
	Adrese	Dunduru iela
	Pārdošanas laiks	2015. apr.
	Pārdošanas cena, EUR	39 600
	Zemes gabala platība, m ²	13 999
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Regulāras taisnstūra formas zemes gabals atrodas ražošanas objektu teritorijā, asfaltēts piebraucamais ceļš
Objekts Nr.2		
	Adrese	Dunduru iela
	Pārdošanas laiks	2017. febr.
	Pārdošanas cena, EUR	16 200
	Zemes gabala platība, m ²	5 357
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Izstieptas neregulāras formas zemes gabals atrodas ražošanas objektu teritorijā, iekškvartālā; pēc attīstības plāna atrodas ražošanas objektu un noliktavu apbūves teritorijā
Objekts Nr.3		
	Adrese	Liginišķu iela
	Pārdošanas laiks	2016. aug.
	Pārdošanas cena, EUR	8 300
	Zemes gabala platība, m ²	6 642
	Ēkas kopējā platība, m ²	0
	Īss objekta raksturojums	Regulāras formas zemes gabals, izvietots ražošanas teritorijā, iekškvartālā; pēc attīstības plāna atrodas ražošanas objektu un noliktavu apbūves teritorijā

Vērtības aprēķinu tabula:

	Dunduru iela	Dunduru iela	Liginišķu iela	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas cena, EUR	39 600	16 200	8 300	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	5%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	5%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	41 580	16 200	8 300	
Zemes gabala platība, m²	13 999	5 357	6 642	181
Ēkas platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	3,0	3,0	1,2	2,0
Korekcijas:				
Novietojums pilsētā/rajonā.	0%	0%	30%	
Ekspozīcija, novietojums attiecībā pret maģistrālām ielām	-10%	0%	0%	
Piebraukšanas ērtums/ceļu kvalitāte	0%	0%	0%	
Zemes gabala lielums	30%	20%	20%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums	0%	0%	0%	
Zemes gabala konfigurācija	-20%	-15%	-15%	
Potenciālās izmantošanas iespējas	-25%	-25%	-25%	
Apgrūtinājumi- apbūves kvalitāte	0%	0%	0%	
Citi (īpaši labi vai slikti) faktori	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-20%	10%	
Ēkas platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	2,2	2,4	1,4	2,0
Ar salīdzināšanas pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR				360

Piespiedu pārdošanas vērtība

Piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta ņemot vērā šādus faktorus:

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un/vai ierobežoto potenciālā pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma tehniskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežota laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku naudas summu par tādu pirkumu, kura vērtību skaidri neapzinās.	-
Tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Īpaši jutīgi pret nepietiekamu tirgus ekspozīciju ir ekskluzīvie, unikālie un ražošanas procesos iesaistītie īpašumi.	-15%
Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašuma tiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu. Pircējs var izmantot nebankas finanšu līdzekļus, kas parasti ir krietni dārgāki. Kā zināms neizdevīgāks finansējums rosina darījuma cenas samazinājumu.	-
Laika un nenoteiktības faktors – strīdu gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt.	-5%
Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.	-5%
Pastāvošā tirgus tendenču faktors – sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina.	-5%
Kopējā korekcija	-30%
Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība, noapaļojot EUR	250

11. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi;
- vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu;
- novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem;
- salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem;
- dati ir pārbaudīti pēc vislabākajām iespējām, bet es neuzņemos atbildību par skaitļu patiesumu un objektivitāti;
- aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību;
- ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm;
- 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 vērtētāja un īpašnieku rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi;
- vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta;
- notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc vērtējuma atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild;
- noteiktās vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

12. NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Vērtējums izdarīts, balstoties uz ģeodreģistrācijas faktisko/pieņemto stāvokli 2017.gada 08.aprīlī. Es, kā vērtētājs, neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību.

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārbaudi:

- neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā ģeodreģistrācijas vērtību;
- saņemto informāciju esmu atpoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti uz personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās ģeodreģistrācijas vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā ģeodreģistrācijā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar šo ģeodreģistrāciju.
- Secinājumi tika veikti, un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas "Ģeodreģistrācijas standartiem" (LVS 401:2013).

13. SLĒDZIENS

nekustamā ģeodreģistrācija – **Andreja Pumpura ielā 100A, Daugavpilī**, kadastra Nr. 0500 004 0323, atbilstoši tirgus situācijai 2017. gada 12.aprīlī, aprēķinātā:

Piespiedu pārdošanas vērtība ir 250 (divi simti piecdesmit) eiro.

Iepriekš minētā vērtība ir labākais piedāvājums, kādu varēja pieņemt, pēc manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

SIA "AN birojs" valdes priekšsēdētājs
(LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.130)

A.Pūtelis

Pielikumi



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS
ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *130*

Andris Pūtelis

vārds, uzvārds

030380 - 12191

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2012. gada 12. jūnijā

datums

Sertifikāts piešķirts

2012. gada 12. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2017. gada 12. jūnijam

datums



Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors