

EUROEXPERT



**PARKA IELA 1, AUCE, DOBELES NOVADS,
NOVĒRTĒJUMS**

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši nekustamā īpašuma- **zemes un apbūves, Parka iela 1, Auce, Dobeles nov, kadastra nr. 46050040404**, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta vērtības apzināšana atsavināšanai.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2023. gada 2.jūlijā ir

EUR 12 000 (divpadsmit tūkstoši euro);

Šīs vērtības ir noteiktas pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas. *Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11).* Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4). Piespiedu pārdošanas vērtība noteikta, pieņemot, ka piespiedu pārdošanas apstākļi stājas spēkā īpašuma vērtēšanas dienā. Nākotnē tā var būt spēkā tikai pie nosacījuma, ka tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu, un tā sastāvs un tiesiskais stāvoklis (apgrūtinājumi) atbilst vērtējumā uzrādītajam. Vērtējums kredīta kālas nodrošinājumam izstrādāts saskaņā ar Latvijas Standartu LVS 401;2013. Augstāk minētās vērtības ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

_____ Vilis Žuromskis

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis

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

Satura rādītājs

Galvenā informācija par vērtējamo objektu	2
Noteiktās vērtības	2
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	3
Novietojuma shēma un zemes robežas	6
Foto fiksācija.....	8
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	10
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	10
Apbūves raksturojums.....	10
Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	12
Tirgus vērtības definīcija	13
Labākā un efektīvākā izmantošana	13
Tirgus situācijas raksturojums	13
Izvēlētas vērtēšanas pieejas	14
Vērtību ietekmējošie faktori	14
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeja	14
Slēdziens.....	17
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	18
Zemes vērtības aprēķins.....	18
Apbūves vērtības aprēķins ar izmaksu pieeju	18
Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	19
Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	19

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Parka iela 1, Auce, Dobeles novads
	kadastra Nr.	46050040404
	īpašnieks	Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā
	sastāvs	Zemesgabals ar platību 1843 kv.m, kad.apz. 46050040404, uz kura atrodas dzīvojamā māja kadastra apz. 46050040404001, ar platību 357 kv.m, šķūnis ar platību 51,1kv.m, kadastra apz. 46050040404002, šķūnis ar platību 76,1 kv.m, kadastra apz. 46050040404003, šķūnis ar platību 15,4 kv.m, kadastra apz. 46050040404004
Vērtēšanas datums		02.07.2023.
Vērtējuma pasūtītājs		Latvijas valsts, SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154
Vērtēšanas uzdevums		Īpašuma tirgus vērtības noteikšana
Vērtēšanas mērķis		Īpašuma vērtības apzināšana īpašuma atsavināšanai
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	uz zemi	Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 99
	uz apbūvi	Auces pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 99
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Nav.
	hipotēka	Nav
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: nav Kadastrā: nav
	citi	Nav zināmi.
Atļautā izmantošana		Dzīvojamā -mazstāvu dzīvojamā apbūves teritorija
Esošais izmantošanas veids		Novecojusi dzīvojamā māja ar palīgēkām
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Dzīvojamā māja ar palīgēkām
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		02.07.2023.
Apskati veica/Atskaiti sagatavoja		Evija Krūmiņliepa, sertifikāts nekustamo īpašumu vērtēšanā nr.136

Noteiktās vērtības

	Vērtība, EUR
Tirgus vērtība	12 000

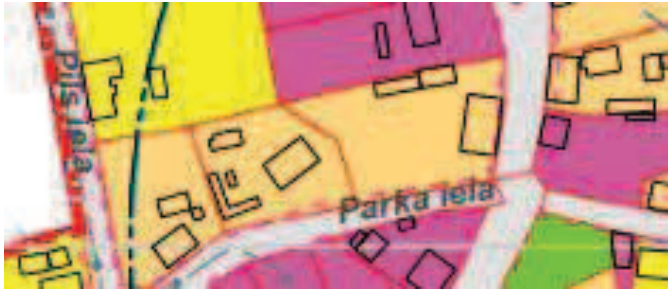
Īpašie pieņēmumi	
Papildus informācija	Iekštelpu apskate netika nodrošināta. Ņemot vērā ēkas ārējo izskatu un teritoriju, secinām, ka ēka netiek apdzīvota, tā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Īpašums atrodas Auces pilsētas centra rajonā, dzīvojamā kvartālā, ko veido Pils, parka, Pļavas un Raiņa ielas. Auce-pilsēta ar vāji attīstītu infrastruktūru, kur atrodas pāris nelieli veikali, bērnudārzs, kultūras centrs. Vecaucē pils ar labiekārtotu parka teritoriju. Attālums līdz Valsts galvaspilsētai Rīgai ~ 110 km. Auce atrodas Lietuvas pierobežā.
Apkārtējā apbūve	Savrupmājas un mazstāvu dzīvokļu mājas, kas būvētas iepriekšējos 2 gadsimtos
Piebraukšana	Pa Parka ielu, kas daļēji ir asfalta segumu.
Sabiedriskais transports	Sabiedriskā transporta (autobuss) pieturvietas atrodas uz Raiņa ielas

Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	46050040404		
Platība:	0.1843 ha		
Atļautais izmantošanas veids:	DzM		
Vai pašreizējie zemes gabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	<input checked="" type="checkbox"/>	Nē
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	<input checked="" type="checkbox"/>	Stūra
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	Cits (norādīt, kāds)	
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)	
Elektroapgāde	ir		
Gāze			
Ūdensapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>	Ciemata centralizēta	
Kanalizācija		Lokālā	
Vājstrāvas tīkli un telefons			
Zemes gabala raksturojums:			
Reljefs	Līdzens		
Forma	piecstūris		
Izskats	Nekopta teritorija		
Grunts apstākļi	Paaugstināts mitruma līmenis netika konstatēts		
Apzaļumojujums	Dabīgais zaļājs ar krūmiem		
Nožogojums:	novecojis nožogojums ar koka konstrukciju vārtiem fasādes daļā		
Apkārtnes uzlabojumi			
Piebraucamie ceļi/ielas	asfalta seguma		
Ietves	nav		
Ielu apgaismojums	ir		
Apstādījumi	Dārzi, dabas teritorijas		
Notekūdeņu kanalizācija	Grāvji		
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:			

**Teritorijas funkcionālais zonējums:**

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jaukta centru apbūves teritorija (JC)
- Rūpniecības apbūves teritorija (R1)
- Rūpniecības apbūves teritorija (R2)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L3)

Sociālās infrastruktūras objekti:

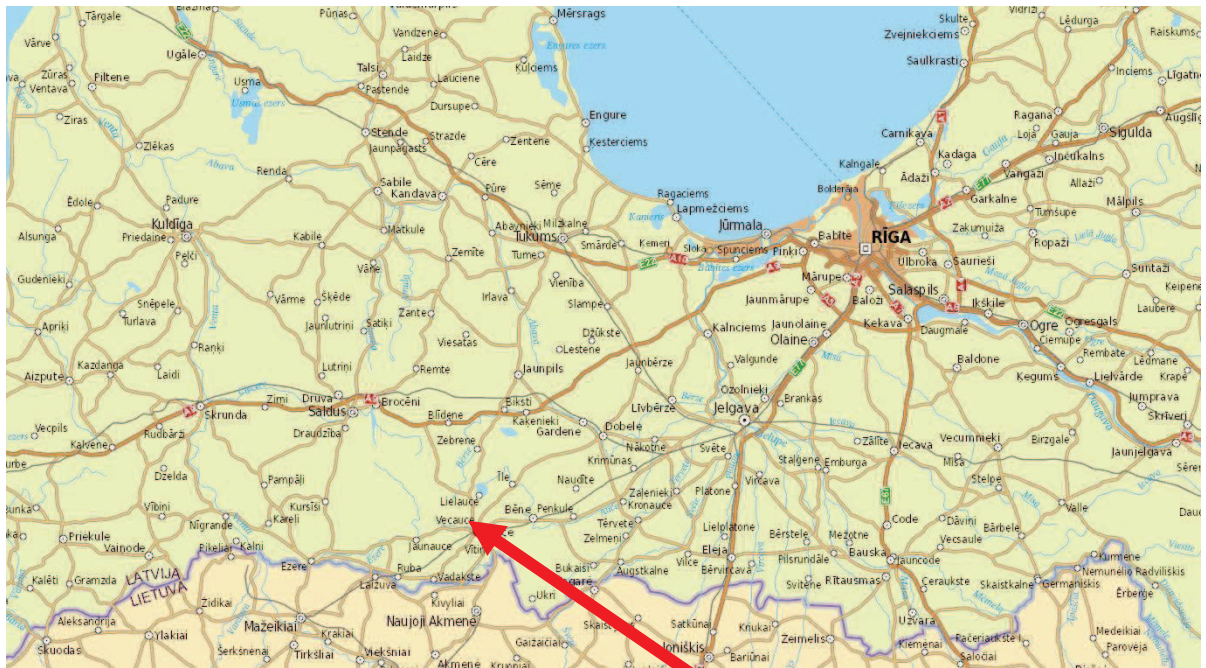
- novada pašvaldība
- vidusskola
- bērnudārzs
- mūzikas un mākslas skola
- pieaugušo izglītības centrs
- NLMP
- doktorāts / feldšeru punkts
- sociālais dienests
- kultūras / tautas nams
- pasts
- bibliotēka
- TIC
- baznīca
- sporta zāle
- stadions / sporta laukums
- muzejs
- atpūtas vietas

Izkopējumi no Auces pilsētas funkcionālā plānojuma

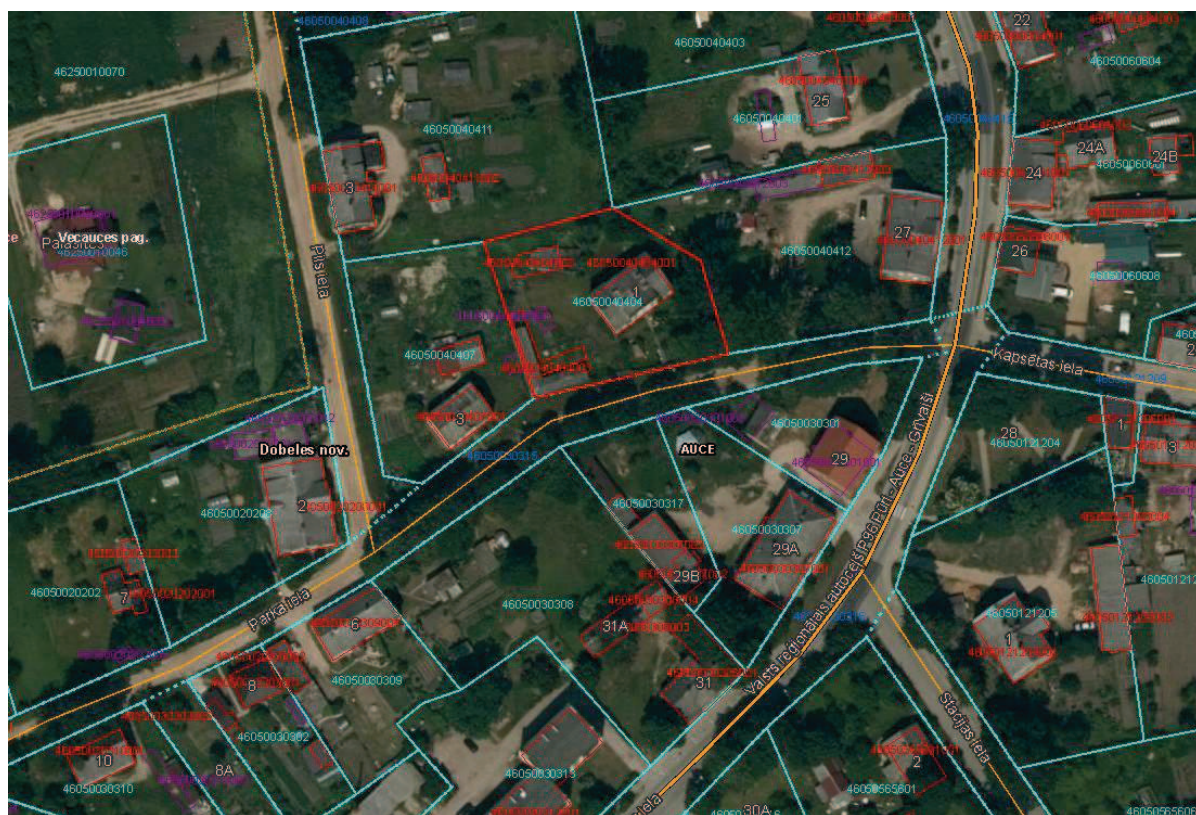
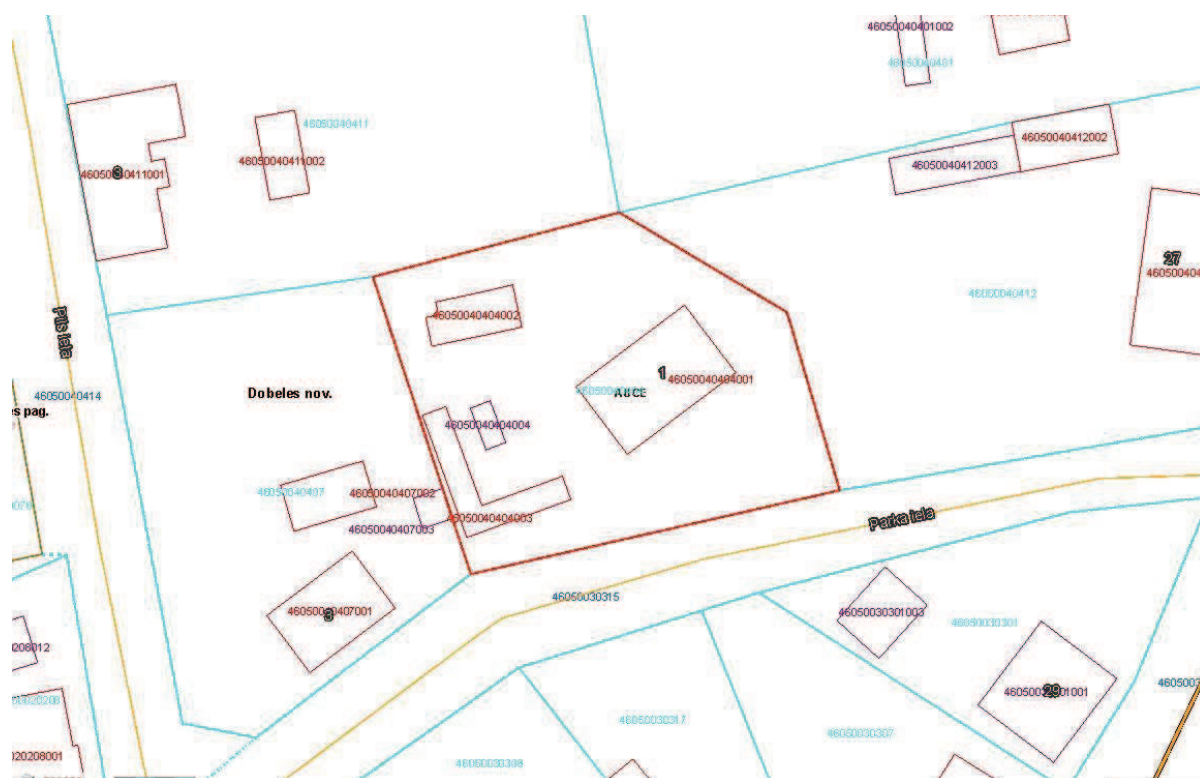
Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Kadastrs.lv sistēma		
Vērtējamā apbūve							
Dzīvojamā māja	4605004040 4001	3	357		357		Ekspluatācija uzsākta 20.gadsimta sākumā
šķūnis	4605004040 4002	1			51,1		Koka konstrukciju, morāli un fiziski nolietots.
šķūnis	4605004040 4003	1			76,1		Koka konstrukciju, morāli un fiziski nolietots.
šķūnis	4605004040 4004	1			15,4		Koka konstrukciju, morāli un fiziski nolietots.
Celtnes/būves, kas apgrūtina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							

Novietojuma shēma un zemes robežas



Avots: balticmaps.eu



Avots: Kadastrs.lv

Foto fiksācija



Parka iela 1, Auce



Skats no pagalma puses



teritorija



palīgēkas



Auces iela

Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla **Kadastrs.lv**.
- Kadastrālās lietas kopija 07.09.2007.

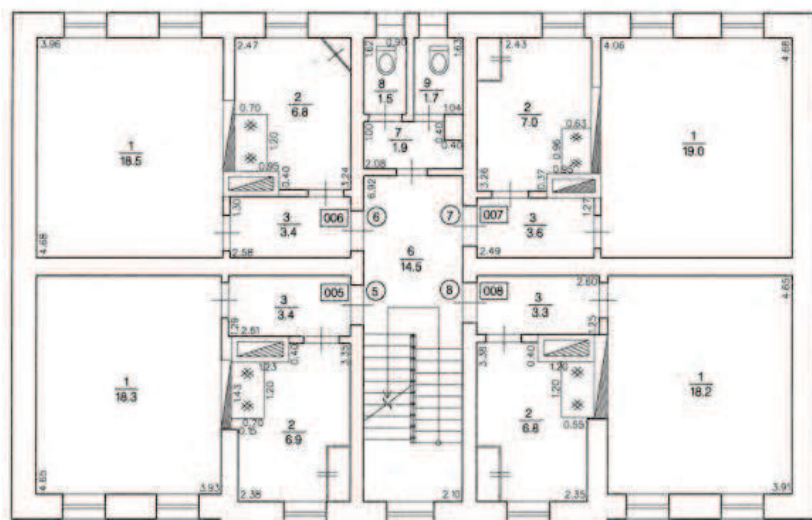
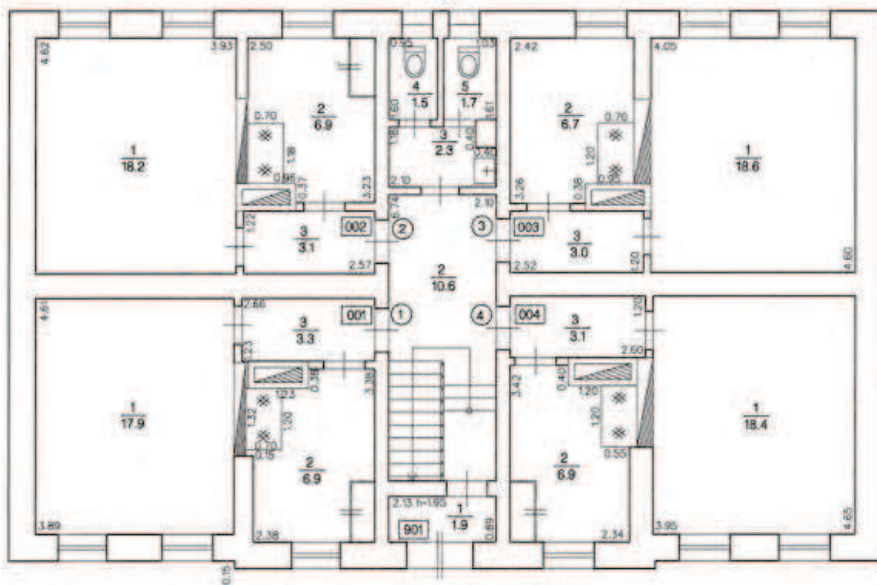
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

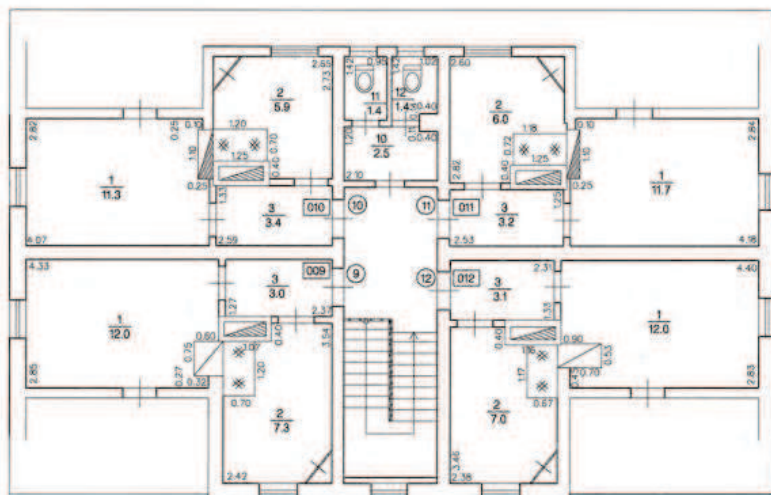
Vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas nav aprobežots ar noslēgtiem nomas līgumiem vai ķīlas tiesībām.

Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja, kadastra apz. 46050040404001. 12 dzīvokļu māja, kas būvēta 20.gadsimta pirmajā pusē. Vērtēšanas dienā netiek apdzīvota.

Funkcionālais pielietojums: katrā stāvā 4 dzīvokļi, 2 koplietošanas tualetes un izlietne.





Funkcionālais plānojums ir uzskatāms par novecojušu, mūsdienu prasībām neatbilstošu. Dzīvokļos nav labierīcības, nav kanalizācijas un ūdensapgāde.

Tehniskais stāvoklis: neapmierinošs. Ēkas konstrukcijas un apdare ir fiziski novecojuši. Nepieciešami lieli finansiāli ieguldījumi apbūves atjaunošanai un remontam.

Labierīcības: elektrība; ūdensapgāde un kanalizācija

Ēkas parametri:

Apbūves laukums, m ²	131,8
Tilpums, m ³	629,0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	357
Lietderīgā platība	314,1
Koplietošanas telpas	42,9
Ārtelpas, m ²	0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetona;
Sienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegumi	Koka konstrukcijas
Jumts	Azbestcements/vienai daļai metāla viļņotās plāksnes
Logi	Novecojuši koka rāmji
Durvis	koka ārdurvis
Apdare	ārējā – apmetums un krāsojums (nolietots)

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekādas objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnības.
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību.
- Pašreizējā reakcija uz karadarbību Ukrainā nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu kopumu apstākļiem, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ir nezināma nākotnes ietekme, ko varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401-2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts 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. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Labākais izmantošanas veids netiek analizēts. Vērtētājs apskatot īpašumu, tā raksturlielumus un atrašanās vietu uzskata, ka labākais ir - dzīvojamā māja.

Tirgus situācijas raksturojums

Neskatoties uz to, ka kopš marta 2022.gada, Ukrainā norisinās karadarbība, kas ietekmē ekonomiku Eiropā un arī Latvijā, nekustamo īpašumu tirgus līdz pat septembrim bija pietiekami aktīvs. Lielākā aktivitāte bija novērojama vidusmēra tirgus segmentā- dzīvokļiem un savrupmājām. Tomēr kopš 2022.gada septembra tirgū darījumi ar samazinājušies gandrīz par 45%. Interese par dzīvojamām un savrupmājām saglabājas, tomēr ņemot vērā ka, bankas arvien piesardzīgāk izsniedz kredītus, kredītu likmes ir pieaugušas, eribor ir pieaudzis, tad darījumi notiek ar vien mazāk. Būvzmaksas pagaidām ir 2022.gada vasaras līmenī, izņemot kokmateriālu, kam ir samazinātas cenas. Bieži materiāliem daudzviet tiek piedāvātas vērienīgas atlaides.

Aktīvākais un pieprasītākais nekustamo īpašumu tirgus ir Pierīgā un Latvijas lielākajās pilsētās, kā arī lauku zemju segmentā.

Izanalizējot darījumus, secinām, ka Aucē kopš 2021.gada jūlija, reģistrēti ~ 26 darījumi ar dzīvojamām mājām. Reģistrētās cenas ir no 1000 EUR līdz 24 500 EUR. Dzīvojamās mājas ar platībām virs 200 kv.m, pārdotas ~ 4. Cenas šīm mājām no 6000 EUR līdz 17 000EUR. Līdzīgas daudzdzīvokļu mājas, kas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, pārdotas Kapsētas ielā 2 par 9 000 EUR (piedāvājumā bija par 11 400 EUR) un Raiņa ielā 31, par 17 000 EUR. Vērtēšanas dienā apskatos Auces pilsētu, secinām, ka samērā daudz ēkas stāv neapdzīvotas. Piedāvājumā ir 2 vairāk vai mazāk līdzīgas kvalitātes īpašumi: Raiņa ielā 21, par 25 000 EUR piedāvā dzīvojamo māju ar komercietpām 1.stāvā, platība 559kv.m, zeme 2019kv.m; Miera ielā 7, piedāvājumā daudzdzīvokļu māka ar platību 650kv.m, par 26 000EUR.

Īpašumu vērtības ir atkarīgas no atrašanās vietas, kvalitātes, platības, plānojuma, inženierkomunikācijām, piebraucamo ceļu kvalitātes.

Latvijā un visā pasaulē ir liels saspringums un nenoteiktība, par ekonomikas lejupslīdi, ko pastiprina Krievijas iebrukums Ukrainā, kurš ir būtiski mainījis politisko, kā arī ekonomisko situāciju pasaulē, kas ietekmē arī Latvijas ekonomiku, un var ietekmēt nekustamo īpašumu tirgu. Līdz ar to šajā strauji mainīgā situācijā, nav prognozējams vai izmaiņas būs īstermiņā vai ilgtermiņā un pastāv tirgus risks (nākotnes nezināmie), ka līdzšinējais līdzsvars varētu kardināli mainīties. Saskaņā ar ekspertu viedokli - kādu vektoru uzņems ekonomikas attīstība, noteiks kara ilgums un mērogs. Kara ietekme

uz enerģijas tirgiem, sarežģījumiem piegādēs un tā tālākās perspektīvas būs redzamas gada otrajā pusē, kad varēs arī precīzāk novērtēt ekonomikas attīstību. Pašlaik valda liela nenoteiktība.

Izvēlētās vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Salīdzināmo darījumu pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota tirgus datu salīdzināšanas pieeja.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo šajā gadījumā pircēji neiegādājas īpašumus ar domu izīrēt, kā arī dzīvojamo māju/dzīvokļu īres tirgus Aucē ir mazaktīvs, līdz ar ko ieņēmumu pieejas izmantošana nav pamatota. Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo šajā gadījumā tā neuzrāda patieso tirgus vērtību, kā arī apbūve ir novecojusi.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie Īpašums atrodas ekoloģiski pievilcīgā vietā, tālu no intensīvas satiksmes autoceļiem un ražošanas teritorijām.

Negatīvie Īpašums atrodas vietā ar vāju infrastruktūru, valsts robežas tuvumā, kur nekustamo īpašumu tirgus ir mazaktīvs un īpašumi nav pieprasīti;

Apbūves tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, tās plānojums un komunikācijas neatbilst mūsdienu prasībām.

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeja

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši, pēdējo 2 gadu pārdoti novecojuši īpašumi Aucē un tās tuvumā:

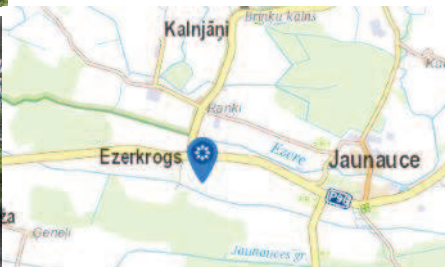
Nr.1: Kapsētas iela 2, Auce, Dobeles nov. Kadastra Nr.: 46050060610. 1940.gadā būvētas 2 ķieģeļu mūra ēkas. Vidēji katra ir ap 23 m². kopā 9 dzīvokļi. Katrs no dzīvokļiem ir ar malku apkurināms. Plīts ar siltuma mūrīti. Ūdens pieejams sētā no akas. Sausā tualete ārā. Platība: 334,8 kv.m, Zemesgabala platība 1145 kv.m. ir koka palīgēkas. Tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Pārdots 03.2022, EUR 9 000.



Nr.2: Raiņa iela 31, Auce, Dobeles nov. Kadastra Nr.: 46050030308. 1900.gadā nodota ekspluatācijā ķieģeļu mūra ēka, kas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Platība: 282,7 kv.m. 1.stāvā komercatelpas. Ūdensapgāde – aka. Tualetes sausās. Zemesgabala platība 3224 kv.m. Ir mūra palīgēka ar platību 80,3kv.m. Pārdots 06.2022, EUR 17 000.



Nr.3: Ārsta māja, Jaunauces pag., Saldus nov. Kadastra Nr.: 84560040063. 1930.gadā būvēta ķieģeļu mūra ēka. Neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkā 9 dzīvokļi. Kopējā platība: 476,8 kv.m, tajā skaitā . Ūdens ievadīts koplietošanas palīgtelpās. Tualetes kāpņu telpā. Zemesgabala platība 4996 m². Pārdots 03.2023, par EUR 14 600.



Nr.4: Miera iela 7, Auce. Pagājušā gadsimta sākumā būvēta ķieģeļu mūra dzīvokļu ēka. Platība 650kv.m. ūdens un kanalizācija ievadīti ēkā, koplietošanas tualetēs. Apdare līdzīgas kvalitātes. Tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs. Zemesgabala platība 1560 kv.m. Piedāvājumā, EUR 26 000.



Aprēķina gaita attēlota tabulā.

		Salīdzināmie īpašumi			
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4
Pārdošanas cena EUR		9 000	17 000	14 600	26 000
Platība, m2	357.0	335	259	462	650
Cena EUR/m2		26.88	65.76	31.59	40.00
Zemes platība	1843	1 145	3 224	4 996	1 560
Ārtelpu platība, kv.m	0	0.0	24.2	14.6	0.0
Laiks		03.2022.	06.2022.	03.2023.	piedāvājums
Korekcijas koeficienti:					
darījuma laiks, apstākļi		-5%	-5%	-	-20%
atrašanās vieta		-	-	5%	-
vietas ainaviskums/ izmantošanas veids		-	-	-5%	-
infrastruktūra		-	-	5%	-
konstruktīvie materiāli		-	-	-	-
ēkas tehniskais stāvoklis		-	-	-	-
inženierkomunikācijas		5%	5%	-	-
plānojums/komerctelpas ēkā		-	-10%	-	-
ēkas grīdas platība		-	-5%	5%	20%
zemes gabala platība		2%	-5%	-10%	1%
ārtelpas		-	-	-	-
palīgēkas/to kvalitāte		-	-10%	-5%	-
uzlabojumi/teritorijas labiekārtojums		-	-	-	-
Pārreķina koeficients		2%	-30%	-5%	1%
Reducētā vērtība EUR/m2		27.42	46.03	30.01	40.40
Ietekme		0.40	0.20	0.30	0.10
Vidējā reducētā m2 vērtība	33.22				
Aprēķinātā vērtība, EUR	11 859				

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā objekta tirgus vērtība noapaļojot ir EUR 12 000;

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma - zemes un apbūves parka iela 1, Auce, Dobeles novads, kadastra nr. 46050040404, tirgus vērtība 2023. gada 2.jūlijā ir:

EUR 12 000 (divpadsmit tūkstoši euro);

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta;

Evija Krūmiņliepa

Sertifikāts Nr.136

nekustamā īpašuma vērtēšanā,

Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs