

EUROEXPERT



**“JAUNSEKŠI 1”, CIEMUPE,
OGRESGALA PAGASTS
OGRES NOVADS**

Nodrošinājuma valsts aģentūra

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L9734/ER/2021

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **apbūves īpašuma – “Jaunsekši 1”, Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 505 0002** novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā īpašuma patieso vērtību. Vērtējuma mērķis – objekta patiesās vērtības apzināšana pašu vajadzībām. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

**Augstāk minētā īpašuma patiesā vērtība 2021. gada 11. jūnijā varētu būt
EUR 120 000 (viens simts divdesmit tūkstoši euro);**

Pašreizējā reakcija uz COVID-19 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. Ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Šī vērtība ir noteikta pie tiem nosacījumiem, kas uzskaitīti vērtējuma atskaitē.

Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc objekta vērtēšanas datuma.

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu 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 (p.2.1.11).

Novērtējuma atskaite 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.

SIA „Eiroeksperts”
Valdes loceklis

_____ Vilis Žuromskis

Indra Plinte-Gaižute 26307737

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

Satura rādītājs

Nodrošinājuma valsts aģentūra	2
Galvenā informācija par vērtējamo objektu	4
Noteiktā vērtība	4
Vērtējamā objekta novietnes raksturojums.....	5
Apbūves identifikācija	6
Vērtējumā izmantotā dokumentācija	6
Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām.....	6
Apbūves raksturojums	6
Vērtības aprēķins.....	9
Tirgus vērtības definīcija	9
Labākā un efektīvākā izmantošana	9
Tirgus situācijas raksturojums un labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze.....	9
Izvēlētās vērtēšanas pieejas	10
Vērtību ietekmējošie faktori	10
Salīdzināmo darījumu pieeja	11
Slēdziens.....	13
Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	14
Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju	14

Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta	adrese	Jaunsekši 1, Ciemupe, Ogresgala pagasts, Ogres novads.
	kadastra Nr.	7480 505 0002.
	Īpašnieks	Latvijas valsts LR Iekšlietu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000282046.
	sastāvs	Apbūves īpašums: Noliktava ar kopējo platību 2322.9 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 001. Caurlaides ēka ar kopējo platību 19.8 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 002. Ugunsdzēsības rezervuārs ar kopējo platību 67.0 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 003. Ugunsdzēsības rezervuārs ar kopējo platību 67.0 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 004. Žogs ar kopējo platību 755.0 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 005. Asfaltbetona laukums ar kopējo platību 1986.4 m ² , kadastra apzīmējums 7480 005 0423 006.
Vērtēšanas datums		2021. gada 11. jūnijs.
Vērtējuma pasūtītājs		Nodrošinājuma valsts aģentūra.
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt nekustamā īpašuma patieso vērtību.
Vērtēšanas mērķis		Īpašuma patiesās vērtības apzināšana pašu vajadzībām.
Īpašumtiesības apstiprinošie dokumenti	Uz zemi	Fiziski saistītais zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7480 005 0423 neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Vērtētājiem netika iesniegts zemes vienības nomas līgums.
	Uz apbūvi	Nostiprinātas 1999. gada 16. novembrī Ogresgala pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 803-liters A. Pamats: 1999. gada 20. aprīļa LR Ministru Kabineta rīkojums Nr.186 grozījums Ministru kabineta 1995.gada 27.jūlija rīkojumā Nr.420 "Par ēkām Ogrē, Austrumu ielā 1".
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā		Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 7480 005 0423.
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	Īres, nomas līgumi	Nav reģistrēti.
	hipotēka	Nav reģistrēta.
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: Nav.
		Kadastrā: Nav.
	citi	Nav.
Atļautā izmantošana		Ražošanas objektu apbūves teritorija.
Esošais izmantošanas veids		Būves vērtēšanas brīdī netiek izmantota.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids		Ēka noliktavas vajadzībām.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība		2021. gada 11. jūnijs.
Apskati veica		Vērtētāja asistente Indra Plinte-Gaižute.

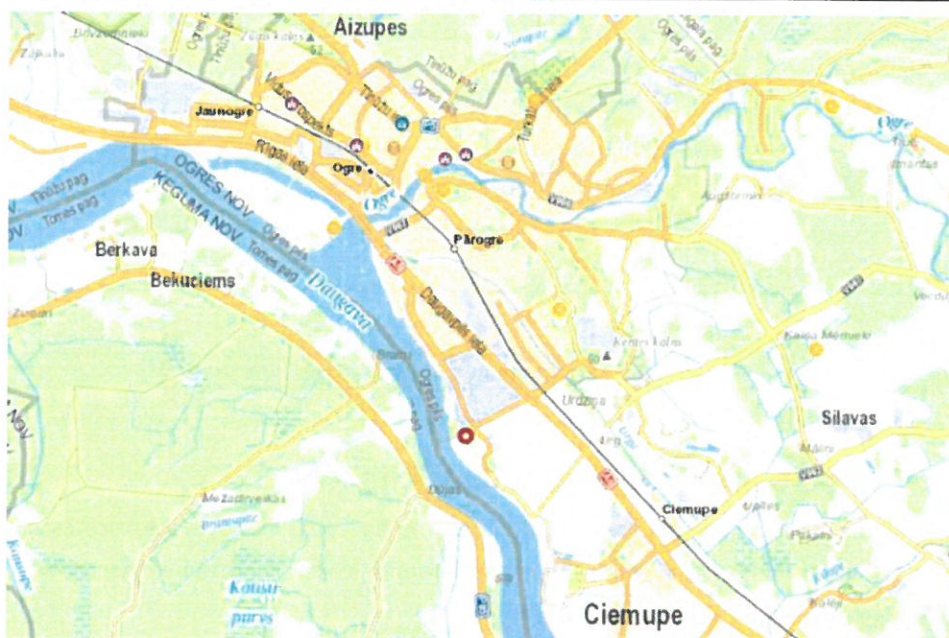
Noteiktā vērtība

	Vērtība, EUR
Patiesā vērtība	120 000,-

Īpašie pieņēmumi	Nav.
Papildus informācija	Nav.

Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Ogres novada Ogresgala pagasta teritorijā, cieši blakus Ogres pilsētas administratīvajai robežai.
Apkārtējā apbūve	Apkārtējo apbūvi raksturo Ogres CSDD, CATA, citi pakalpojumus sniedzoši uzņēmumi, atsevišķas individuālās dzīvojamās mājas.
Piebraukšana	Pa asfaltēta seguma Austrumu ielu Ogrē.
Sabiedriskais transports	Autobuss, vilciens.



www.balticmaps.eu

Izkopējums no Ogres pilsētas teritorijas plānojuma – 2012-2024.gadam



 **Ražošanas objektu apbūves teritorija (R)**

Apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kad. apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kadastrālās uzmērīšanas lieta	VZD kadastra datos	Projektā		
Vērtējamā apbūve							
Noliktava	7480 005 0423 001	1	2322.9	2322.9			tsk.ārtelpu platība 13,1 m ² un pagraba telpas 93.1 m ² .
Caurlaides ēka	7480 005 0423 002	1		19.8			
Ugunsdzēsības rezervuārs	7480 005 0423 003	-1		67.0			
Ugunsdzēsības rezervuārs	7480 005 0423 004	-1		67.0			
Žogs	7480 005 0423 005			755.0			
Asfaltbetona laukums	7480 005 0423 006			1986.4			
Celtnes/būves, kas aprūpina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							

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 uzmērīšanas lietas kopija.
- Ogres novada teritorijas plānojums 2012-2024.gadam - http://www.ogresnovads.lv/files/textdoc/teritorijas_planojums/OGRES_NOVADS_50000.pdf

Īpašas piezīmes par īpašumtiesībām

Mūsu rīcībā nav informācijas par īpašuma tiesības aprobežojošiem faktoriem.

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

Noliktava, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 001.

Funkcionālais pielietojums:

Noliktava.

Tehniskais stāvoklis:

Ēkas tehnisko stāvokli var raksturot kā apmierinošu. Iekštelpu apdare ir nolietojusies. Uz vērtēšanas brīdi noliktavas ēka stāv tukša, netiek izmantota.

Labiekārtojums:

Elektroapgāde, pieejama pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija (uz vērtēšanas brīdi atslēgtas), apkures sistēma nedarbojas, daļēji demontēta.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1981
Apbūves laukums, m ²	2382.4
Tilpums, m ³	15284.0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	2322.9
Vērtējuma sastāvā ietilpstošā iekštelpu platība, bez pagraba un ārtelpām m ²	2216.7
ārtelpu platība, m ²	13.1
Pagraba telpu platība, m ²	93.1

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons/betons.
Sienas	Ķieģeļu mūra/vieglbetona mūra.
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli.
Jumts	Ruberoīda klājums.
Logi	Stiklojums koka rāmjos, papildus metāla režģi.
Durvis/vārti	Koka/metāla.
Apdare	Telpu iekšējā apdare ir nolietojusies.

Caurlaides ēka, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 002.

Funkcionālais pielietojums:

Caurlaides ēka.

Tehniskais stāvoklis:

Apmierinošs.

Labiekārtojums:

Elektroapgāde, krāsns apkure.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1981
Apbūves laukums, m ²	32.5
Tilpums, m ³	84.0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	19.8
Vērtējuma sastāvā ietilpstošā iekštelpu platība, bez pagraba un ārtelpām m ²	19.8
ārtelpu platība, m ²	nav
Pagraba telpu platība, m ²	nav

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Betons.
Sienas	Ķieģeļu mūra.
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli.
Jumts	Ruberoīda klājums.

Ugunsdzēsības rezervuārs, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 003.

Funkcionālais pielietojums:

Ugunsdzēsības rezervuārs.

Tehniskais stāvoklis:

Apmierinošs.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1981
Apbūves laukums, m ²	81.0
Tilpums, m ³	243.0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	67.0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons.
Sienas	Dzelzsbetons.
Pārsegumi	Dzelzsbetons.

Ugunsdzēsības rezervuārs, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 004.

Funkcionālais pielietojums:

Ugunsdzēsības rezervuārs.

Tehniskais stāvoklis:

Apmierinošs.

Ēkas parametri:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1981
Apbūves laukums, m ²	81.0
Tilpums, m ³	243.0
Kopējā ēkas telpu platība, m ²	67.0

Konstruktīvais risinājums:

Pamati	Dzelzsbetons.
Sienas	Dzelzsbetons.
Pārsegumi	Dzelzsbetons.

Žogs, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 005.

Funkcionālais pielietojums:

Žogs.

Asfaltbetona laukums, kadastra apzīmējums 7480 005 0423 006.

Funkcionālais pielietojums:

Asfaltbetona laukums.

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 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.
- Pašreizējā reakcija uz COVID-19 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, ņemot vērā ka nezināma nākotnes ietekme, ko COVID-19 varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Vērtības aprēķins

Tirgus vērtības definīcija

Vērtības bāze raksturo visticamāko cenu, kuru hipotētiskā darījumā varētu iegūt brīvā un atvērtā tirgū. Atbilstoši LVS 401:2013 standartu definīcijai, šajā kategorijā ietilpst Tirgus vērtība.

Saskaņā ar spēkā esošo Latvijas Standartu 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 (p.2.1.11).

Patiesā vērtība - aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

(Latvijas Standarts LVS401-2013)

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, tiesiski 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)

Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamā īpašuma tirgus situāciju, tiek secināts, ka labākais un efektīvākais objekta izmantošanas veids ir esošais – noliktavas vajadzībām izmantojama ēka.

Tirgus situācijas raksturojums un labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

Vērtējamam objektam līdzīgu būvju īpašumu, kuri sastāv no būvēm sliktā/apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī, tirgus Latvijas reģionos un reģionu pilsētās ir samērā pasīvs. Viens no būtiskākajiem

iemesliem ir tas, ka fiziski saistītā zemes vienība neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā. Šis apstāklis aprūstina rekonstrukcijas iespējas.

Ar novērtējamajam īpašumam līdzīgiem būvju īpašumiem tirgus ir neregulārs, darījumi notiek reti un darījumu cena pārsvarā gadījumu atkarīga no prognozējamām rekonstrukcijas izmaksām un pārdošanas vai nomas ienākumiem nākotnē. Ja īpašuma sastāvā ir zemes gabals, tad interesi par īpašumu var izrādīt lielāks potenciālo pircēju skaits, bet gadījumā, ja zeme pieder citām personām, tad rekonstrukcijas iespējas var būt ierobežotas. Pēdējo gadu gaitā pieprasījuma un piedāvājuma attiecība šādiem īpašumiem ir nemainīga, parasti tie tirgū tiek piedāvāti vairākus gadus un darījuma cena bieži vien ir uz pusi mazāka nekā prasītā, kas bieži vien nesasniedz pat 80 EUR/m². Atsevišķos gadījumos šādus īpašumus nopērk zemes īpašnieki, lai izbeigtu dalīta īpašuma statusu.

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.

Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Īpašuma atrašanās vieta cieši blakus Ogres pilsētas administratīvajai robežai.
- Labas piebraukšanas iespējas pa asfaltēta seguma ielām.

Negatīvie

- Mazkustīgā tirgus situācija nedzīvojamo telpu īpašumu segmentā.
- Ir nepieciešami papildus finansu līdzekļi ēkas renovācijai un inženierkomunikāciju atjaunošanai.
- Zeme nav īpašumā.

Tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējamā objekta foto



Veicot aprēķinus, gan vērtējamajam objektam, gan salīdzināmajiem objektiem tiek izmantota nedzīvojamo ēku iekštelpu platība, bez pagraba telpu un ārtelpu platībām. Tā kā saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo informāciju pēdējo trīs gadu laikā nav notikuši trīs līdzvērtīgi darījumi Ogres novadā, tad salīdzināšanai tiek izmantoti objekti ar līdzīgu izmantošanas veidu citos novados.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Obj.Nr.1- Doles iela 3D, Ogre, Ogres novads. 1977. gadā celta ķieģeļu/paneļu mūra konstrukciju bijusī vairumtirdzniecības veikala ēka ar kopējo platību 2432.0 m², tsk. ārtelpu un pagraba telpu nav. Ēka apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Fiziski saistītā zemes vienība neietilpst īpašuma sastāvā. Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, daļa ēkas ir apkurināma. Pārdošanas cena Eur 190 000. Pārdots 2020. gada decembrī.



Obj.Nr.2- Vilkājas iela 3, tukums, Tukuma novads. 1967. gadā celta ķieģeļu mūra konstrukciju noliktavas ēka ar kopējo platību 2235.3 m², tsk. ārtelpu un pagraba telpu nav. Ēka apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Fiziski saistītā zemes vienība neietilpst īpašuma sastāvā. Elektroapgāde. Pārdošanas cena Eur 140 000. Pārdots 2019. gada janvārī.



Obj.Nr.3- Strādnieku iela 1A, Randene, Kalkūnes pagasts, Daugavpils novads. 1973. gadā celta ķieģeļu/paneļu mūra konstrukciju alkoholisko dzērienu iepildīšanas ēka ar kopējo platību 2344.0 m², tsk. ārtelpu un pagraba telpu nav. Ēka apmierinošā/vidēji labā tehniskā stāvoklī. Fiziski saistītā zemes vienība neietilpst īpašuma sastāvā. Elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Pārdošanas cena Eur 150 670. Pārdots 2020. gada jūlijā.



		Salīdzināmie īpašumi		
		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3
Pārdošanas cena Eur		190 000	140 000	150 670
Platība (iekštelpu), bez pagraba telpām, m ²	2 216,7	2 432,0	2 235,3	2 344,0
Ārtelpu platība, m ²	13,1	0,0	0,0	0,0
Pagraba telpu platība, m ²	93,1	0,0	0,0	0,0
Cena Eur/m ²		78,13	62,63	64,28
Zemes platība, m ²	0	0	0	0
Laiks		dec-2020	janv-2019	jūl-2020
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi		-	-	-
atrašanās vieta		-5%	-	2%
infrastruktūras pieejamība		-	-	-
ēkas kapitalitāte		-	-	-
ēkas tehniskais stāvoklis		-10%	-10%	-10%
ēkas grīdas platība		-	-	-
ēkas labiekārtojums		-10%	-	-10%
pagraba telpu platība		1%	1%	1%
izmantošanas veids		-5%	-	-5%
Pārrēķina koeficients		-29%	-9%	-22%
Reducētā vērtība Eur/m ²		55,47	56,99	50,14
Vidējā reducētā m ² vērtība, Eur	54,20			
Aprēķinātā vērtība, Eur	120 146			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība noapaļojot ir EUR 120 000.-

Slēdziens

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka apbūves īpašuma – “Jaunsekši 1”, Ciemupē, Ogresgala pagastā, Ogres novadā, kadastra numurs 7480 505 0002 patiesā vērtība 2021. gada 11. jūnijā varētu būt

EUR 120 000 (viens simts divdesmit tūkstoši euro);

Situācijas analīze un ietekme, pēc 2020. gada 11. martā Pasaules Veselības organizācijas pasludinātās “globālās pandēmijas”, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

SIA Eiroeksperts neuzņemas atbildību par tādām iespējām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- *saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi un pareizi;*
- *analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;*
- *mums nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šajā atskaitē novērtējamo īpašumu, un mums nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- *mūsu darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktā slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas pie iepriekš izvirzītā rezultāta, lai tas nāktu par labu klientam;*
- *īpašumu apsekojusi un atskaiti sagatavojuši Indra Plinte.*

Vilis Žuromskis

Sertifikāts Nr.1

nekustamā īpašuma vērtēšanā

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas biedrs

Indra Plinte-Gaižute

Asistente nekustamo īpašumu vērtēšanā

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

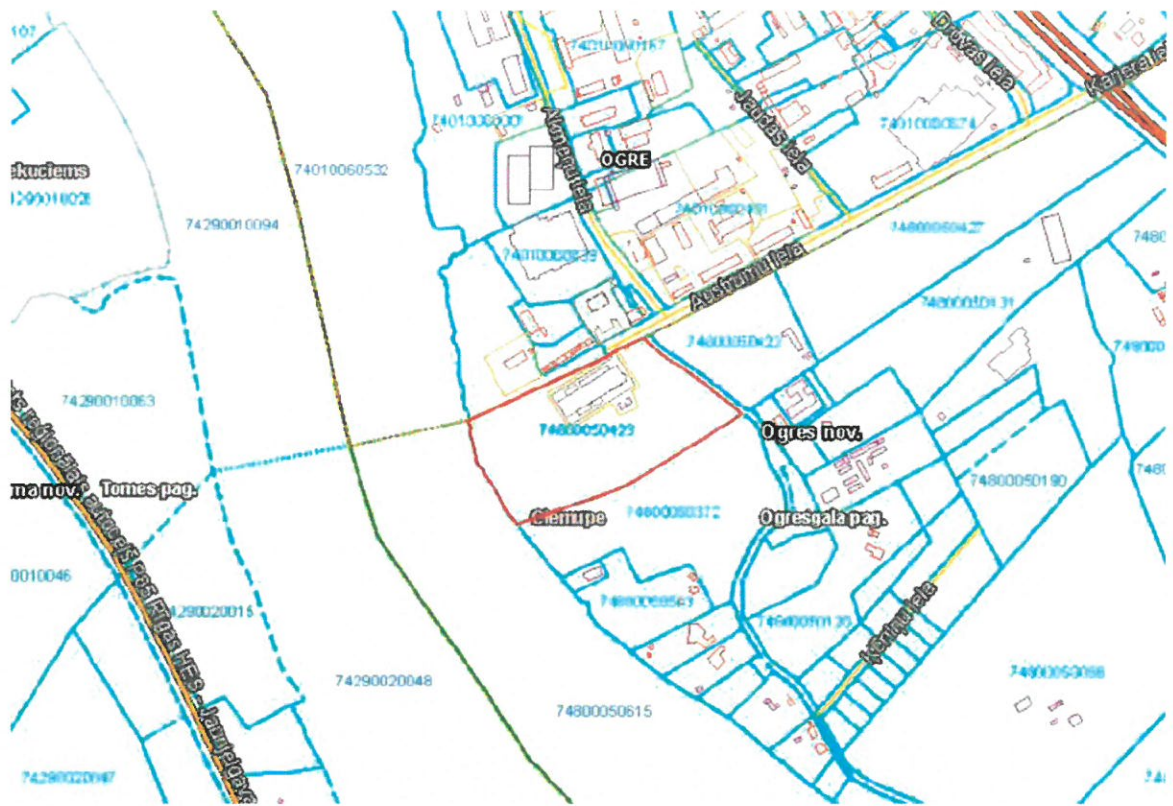
Novietojuma shēma un zemes gabala robežas uz kura atrodas vērtējamā apbūve



www.balticmaps.eu



www.balticmaps.eu



www.kadastrs.lv



www.kadastrs.lv

Fotouzņēmumi



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz caurlaides ēku



Noliktavas ēkas iekštelpas



Noliktavas ēkas iekštelpas



Noliktavas ēkas iekštelpas



Noliktavas ēkas iekštelpas



Noliktavas ēkas iekštelpas



Noliktavas ēkas iekštelpas