

Atskaite par 212/5489 d.d. no nekustamā īpašuma

**Mazcenu alejā 5C, Jaunmārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā
(īpašuma tiesība nostiprināta uz
212/5489 domājamām daļām no 25 garāžu ēkām - garāža Nr.18)**



novērtēšanu

2025.gada 23.janvārī

Rīgā, 2025.gada 31.janvārī
Par 212/5489 d.d. no nekustamā īpašuma
Mazcenu alejā 5C, Jaunmārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā
(īpašuma tiesība nostiprināta uz 212/5489 domājamām daļām
no 25 garāžu ēkām - garāža Nr.18)
novērtējumu.

Administratoram Aleksejam Panasinam!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 212/5489 d.d. no nekustamā īpašuma - **Mazcenu alejā 5C, Jaunmārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā (īpašuma tiesība nostiprināta uz 212/5489 domājamām daļām no 25 garāžu ēkām - garāža Nr.18)**, ar kadastra Nr. 80765110008, kura īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000577134, novērtēšanu.

Nekustamais īpašums ir garāža Nr.18 ar kopējo platību 21,2 m², kas ir 212/5489 kopīpašuma domājamās daļas no garāžu kompleksa (kadastra apzīmējums 80760110799001).

Mūsu darba uzdevums bija noteikt minētā nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības. Šis vērtējums ir sagatavots iesniegšanai maksātnespējas procesa administratoram. Vērtējums nav izmantojams iesniegšanai kredītiestādēs. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētājas atļaujas.

Atskaite sagatavota balstoties uz Latvijas standartu "Īpašumu vērtēšana" LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Vērtējuma atskaitē tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

Darām Jums zināmu, ka 212/5489 d.d. no nekustamā īpašuma - **Mazcenu alejā 5C, Jaunmārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā (īpašuma tiesība nostiprināta uz 212/5489 domājamām daļām no 25 garāžu ēkām - garāža Nr.18)**, ar kadastra Nr. 80765110008, kura īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000577134, **2025.gada 23.janvārī*** aprēķinātā

- *tirgus vērtība* ir **EUR 8 300** (astoņi tūkstoši trīs simti eiro) ar pārdošanas termiņu **9** (deviņi) mēneši.
- *piespiedu pārdošanas vērtība* ir **EUR 5 800** (pieci tūkstoši astoņi simti eiro) ar pārdošanas termiņu **3** (trīs) mēneši.

*nekustamā īpašuma apskates datums.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo objektu un objektam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti vērtēšanas kopsavilkuma slēdzienā.

Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par īpašuma tiesībām uz vērtējamo objektu un tā tirgus vērtību, kā arī īsu nekustamā īpašuma aprakstu, tā novietojuma atzīmi kartē un fotoattēlus. Pielikumā iesniegto dokumentu kopijas, datorizdrukas un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta kopija.

Ar cieņu,
SIA „Maks V vērtēšana”
Valdes loceklis

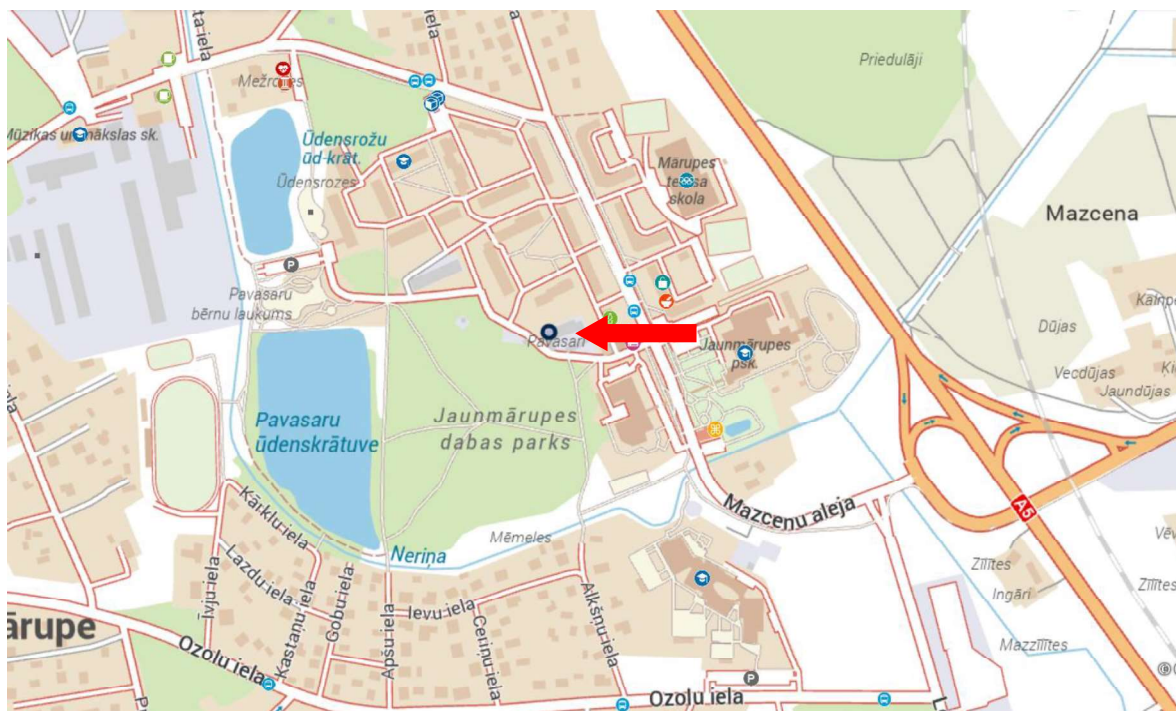
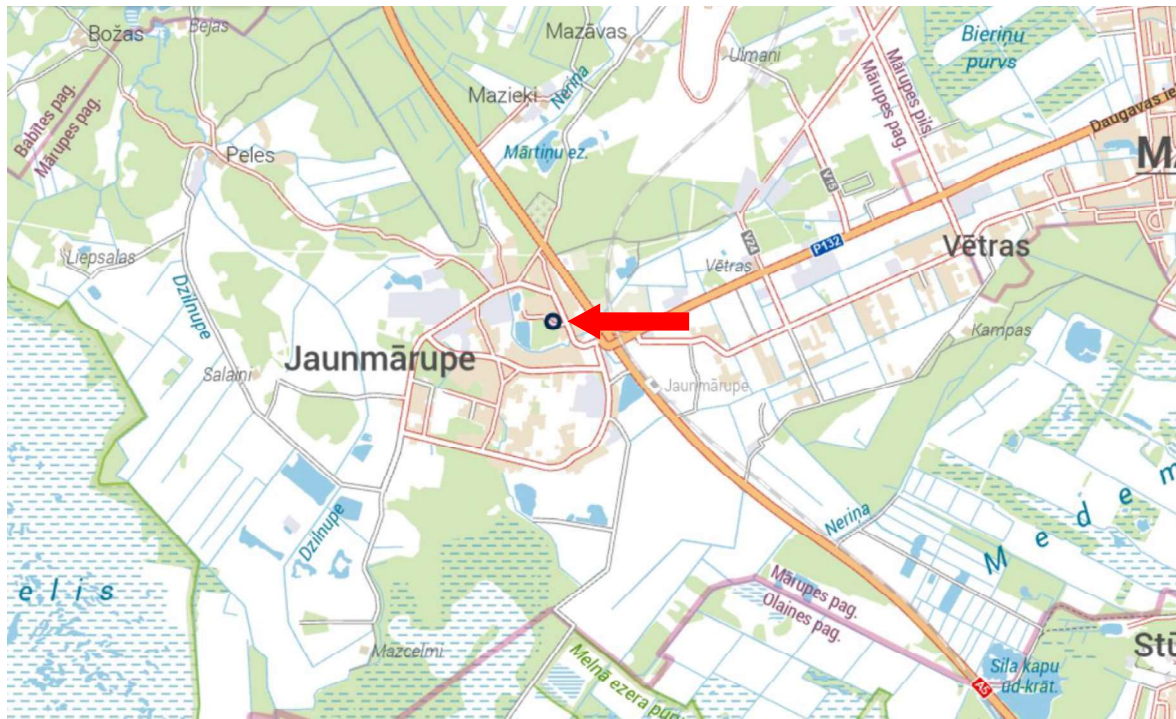
V. Belomains

Nekustamā īpašuma vērtētāja
LĪVA Sertifikāts Nr.122
Pateicamies par sadarbību, tālr. + 371 67818686

L. Kazlauskas

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

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMS KARTĒ



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

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Piebraucamais ceļš



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts



Garāžu komplekss, kur atrodas vērtējamais Objekts

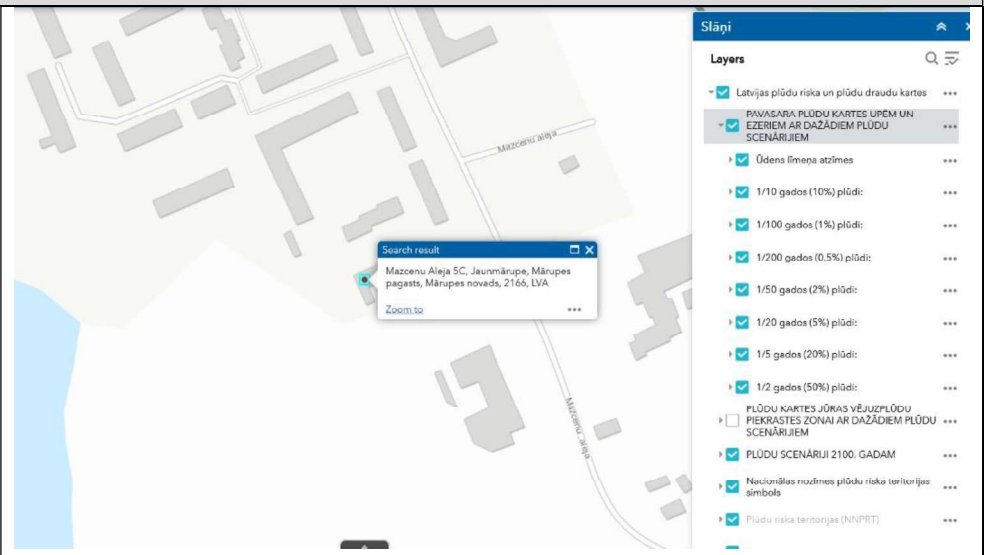
NOVĒRTĒJUMA OBJEKTA ATSKAITES SAĪSINĀTĀ FORMA

| | | | |
|--|---|-----------------------|--------------|
| VĒRTĒJAMĀIS ĪPAŠUMS | <p>Garāža Nr. 18, Mazcenu alejā 5C, Jaunmārupē, Mārupes pagastā, Mārupes novadā, kas ir 212/5489 kopīpašuma domājamās daļas no garāžu kompleksa (kadastra apzīmējums 80760110799001).</p> <p>Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 80760110799), kas ierakstīts Mārupes novada zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000479425.</p> | | |
| INFORMĀCIJA PAR ZEMES GABALU, UZ KURA ATRODAS ĒKA AR VĒRTĒJAMO OBJEKTU | <p>Ēka atrodas uz viena zemes gabala:</p> <ul style="list-style-type: none"> Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 80760110799 pieder citiem garāžu ēkas kopīpašniekiem un 180/525 domājamās daļas pieder Mārupes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000012827 un NAV iekļauts novērtējamā īpašuma sastāvā. Novērtējamā objekta īpašnieks līdz šim nav izmantojis iespēju to bez atlīdzības iegādāties savā īpašumā no pašvaldības un turpina maksāt nomas maksu par zemi (Zemesgrāmata ir pielikumā). | | |
| PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA | Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam. | | |
| LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | Garāžas bokss. | | |
| VĒRTĒJUMA MĒRĶIS | Noteikt nekustamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības iesniegšanai maksātnespējas procesa administratoram Aleksejam Panasinam. | | |
| <p><u>Tirgus vērtība</u> 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> <p><u>Piespiedu pārdošanas vērtība</u> terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un 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. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros.</p> <p>Definīcijas no "Īpašumu vērtēšanas", LVS 401:2013. p.2.1.11. un LVS 401:2013. p.3.19.</p> | | | |
| GARĀŽAS BOKSS | | | |
| KADAŠTRA NR. | 80765110008 | NODALĪJUMA NR. | 100000577134 |
| ĪPAŠUMTIESĪBAS | <p>212/5489 d.d. īpašnieks: INA RUTLAUKA.</p> <p>Īpašuma tiesība nostiprināta uz 212/5489 domājamām daļām no 25 garāžu ēkām (garāža Nr.18).</p> <p>Pamats: Mārupes novada būvvaldes 2013.gada 8.aprīļa akts par garāžu kompleksa pieņemšanu ekspluatācijā, Mārupes novada domes 2018.gada 23.janvāra izziņa Nr.5-6/9 par nekustamā īpašuma Mazcenu aleja 5C, Jaunmārupe, Mārupes novads, kadastra Nr.80765110008, domājamo daļu sadalījumu.</p> | | |
| APGRŪTINĀJUMI | Nav ierakstu. | | |
| ĪPAŠUMA APSKATE | Vērtējama objekta apskati (no ārpuses) 2025.gada 23.janvārī veica | | |

| | | | | | |
|---|---------------------------------------|--|--------------|---|--|
| nekustamā īpašuma vērtētāja Liudmila Kazlauskas. | | | | | |
| DOKUMENTI | | Zemesgrāmatas nodalījumu noraksti; Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem; Pieprasījums nekustamā īpašuma vērtēšanai; Būves novietojuma shēma. | | | |
| INFORMĀCIJA PAR ĒKU, KURĀ ATRODAS GARĀŽAS BOKSS NR. 5 | | | | | |
| Kategorija | Garāža | Ekspluatācijas uzsākšanas gads | 2004. | Izvietojums | Mārupes nov., Mārupes pag., Jaunmārupe |
| Būves tips: | Garāžas ar atsevišķām bloķētām telpām | Ekspluatācija pieņemšanas gads | 2013. | Būves kopējā platība (m²) | 548,9 |
| Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums | | | | | |
| Pamati | | Dzelzsbetona, betona bloki. | | | |
| Ārsienas un karkasi | | Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks. | | | |
| Pārsegumi | | Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves. | | | |
| Jumts (segums) | | Cits neklasificēts materiāls. | | | |
| Reģistrētie labiekārtojumi (LR VZD) | | | | | |
| Elektroapgāde | | | | | |
| Vēdināšana. Dabiskā | | | | | |
| Vēdināšana. Piespiedu | | | | | |
| INFORMĀCIJA PAR GARĀŽAS BOKSU NR. 18 | | | | | |
| KADASTRA APZĪMĒJUMS | | 80760110799001018. | | | |
| TEHNISKAIS STĀVOKLIS | | Tiek pieņemts kā apmierinošs. | | | |
| Telpas numurs telpu grupā | Nosaukums | Telpas veids | Stāvs | Augstums (m) | Platība (kv.m.) |
| 1 | Garāža | Nedzīvojamā iekštelpa | 1 | 3.05 | 21,2 |
| Detalizēts tuvākās apkārtnes apraksts, | | | | | |
| tajā skaitā visi vērtējamā īpašuma pārdodamību ietekmējošie pozitīvie un negatīvie aspekti, piemēram, skolas, parki, ārējā nolietošanās, vides aizsardzības aspekti, jaunā celtniecība, u.tml. | | | | | |
| Garāžu ēka, kurā atrodas vērtēšanas OBJEKTS, izvietota Mārupes novadā, Mārupes pagastā, Jaunmārupē. Apkārtējo apbūvi pārsvarā veido daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, kā arī sabiedriskā rakstura objekti. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piebraucamās ielas ir ar asfalta segumu un ir labā tehniskā stāvoklī. | | | | | |
| Tirgus vērtību paaugstinošie un pazeminošie faktori, | | | | | |
| tajā skaitā piedāvājuma/pieprasījuma raksturojums, jaunu īpašumu celtniecība, pārdošanas nosacījumi, kā arī citi vērtējamā īpašuma pārdodamību ietekmējošie faktori. | | | | | |
| + ir elektrības pieslēgums; + garāžu boksiem ir pieprasījums nekustamā īpašuma tirgū; - zemes gabala d.d. nav īpašumā. | | | | | |
| TIRGUS APSKATS | | | | | |
| Salīdzinoši plaši izplatīta prakse novietot automašīnas nesegtos stāvlaukumos. Atkarībā no ģeogrāfiskā izvietojuma mēneša abonentmaksā par automašīnas novietni var svārstīties EUR 40 - 50 vienai automašīnai/mēnesī. Garāžu nomas maksas svārstās vidēji EUR 50 - 80 par vienu garāžu vai garāžas boksu (atbilstošu parametru autotransporta, mototransporta, sadzīves priekšmetu novietne). Tirgū ne reti ir garāžu nomas piedāvājumi, kas ir lētāki par augstāk minētajām nomas maksām. | | | | | |

Garāžu pārdošanas cenas svārstās no 5000 līdz pat 15 000 eiro. Garāžu cena tiek diferencēta, ņemot vērā to skaitu rajonā, izvietojuma veidu, kā arī pieprasījuma tendences objekta atrašanās vietā. Iegādājoties īpašumu, auto novietojuma iespēja ir viens no svarīgākajiem faktoriem, ko pircējs ņem vērā, turklāt šā faktora nozīme arvien pieaug.

RISKI

| | |
|---|---|
| <p>Plūdu, krasta erozijas riski</p> |  <p>Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuverts/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes</p> <p>Maz ticams, jo pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā.</p> |
| <p>Karstuma viļņu risks</p> | <p>Risks atbilstoši klimatiskajai laika joslai.</p> |
| <p>Savvaļas ugunsgrēku risks</p> | <p>Maz ticams. Risks saistīts ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.</p> |
| <p>Vētras risks / īpaši smagu nokrišņu (lietus, krusa, sniegs/ledus) risks</p> | <p>Ēka ir būvēta no izturīgiem materiāliem. Speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas.</p> |

TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

Augstāk minētā informācija, kā arī nekustamā īpašuma sastāvs un esošais lietošanas mērķis, liek izdarīt secinājumu, ka nekustamā īpašuma vērtēšanai izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas:

- ✓ tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – lai veidotu vispārējo priekšstatu par garāžas vērtību. Konkrētajā gadījumā aprēķinātā vērtība labi atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus attieksmi līdzīgu objektu realizācijā. Vērtētājam ir izdevies atrast aptuveni līdzīga rakstura objektu pārdevuma informāciju.
- ✓ kombinētā ienākumu pieeja - kurā tika izmantota ienākumu pieeja (tiešās kapitalizācijas pieeja), lai noteiktu Objekta vērtību, un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja, lai aprēķinātu vidējo nomas maksu.

GARĀZAS NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT IENĀKUMA TIEŠĀS KAPITALIZĀCIJAS) PIEEJU

Ienākumu tiešās kapitalizācijas pieeju parasti lieto tādiem īpašumiem, kuru tehniskais stāvoklis un pieprasījums nekustamo īpašumu tirgū krasi nemainās ilgākā laika posmā. Šim kritērijam atbilst vērtēšanai uzrādītais Objekts. Lietojot ienākumu aprēķina pieeju, nekustamā īpašuma vērtību nosaka caur tīro ieņēmumu, ko no īpašuma apsaimniekošanas var gūt. Atsevišķu nekustamo īpašumu vērtēšanā parasti aprēķini tiek veikti, par pamatu ņemot iespējamo šī īpašuma iznomāšanu un caur to gūstamo ieņēmumu. Īpašuma vērtība tiek aprēķināta analizējot ieņēmumu – izdevumu attiecību un prognozējamo ieņēmumu pie šī īpašuma labākā izmantošanas veida.

Vērtētāja iespējamo tirgus vērtību aprēķināja, pieņemot par nākotnes ieņēmumu avotu šobrīd esošos iespējamās nomas maksas rādītājus, kuri atbilst iespējamam objekta izmantošanas raksturam, nekustamā īpašuma sastāvam, atrašanās vietai un citiem faktoriem.

Ieņēmumi no maksām pēc gaidāmo attaisnoto izdevumu aprēķināšanas norāda iespējamo tīro ieņēmumu, kuru īpašnieks varētu gūt šo objektu iznomājot. Tas ļauj vērtētājam noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kapitalizējot viena gada gaidāmo tīro ieņēmumu ar brīvā tirgus piedāvāto kapitalizācijas likmi, kas atspoguļo gaidāmo ieguldījumu (pirkšanas cenu) atmaksas termiņu un īpašuma vērtību no nomas tirgus pozīcijām.

Kapitalizācijas likme tiek noteikta, veicot finanšu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi. Pielietotā likme, lai ar ienākumu kapitalizācijas metodes palīdzību aprēķinātu sagaidāmo ieņēmumu vērtību, ir vienāda ar esošajā tirgus situācijā iespējamu alternatīvu investīciju ar līdzīgu riska pakāpi (peļņas) likmi.

Vērtējamais Objekts sastāv no viena garāžas boksa. Aprēķinā tiek pieņemts, ka garāžas bokss tiks iznomāts par tirgum atbilstošām nomas maksām.

Vērtētāja ir apkopojusi informāciju par vērtēšanas brīdī tirgū esošiem piedāvājumiem, kas dos priekšstatu par nomas maksām līdzīgiem objektiem. Ņemot vērā vērtējamā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves izvietojumu, izmantošanas iespējas, tehnisko stāvokli, īpašuma specifiku, ar īpašumu saistītos riskus un citus tirgus vērtību ietekmējošos faktorus, vērtētāja uzskata, ka garāžas nomas maksa varētu būt **70,00 EUR/mēnesī.**

Ienākumi:

- Aprēķinā tiek pieņemts, ka garāžu var iznomāt par tirgum atbilstošām nomas maksām. Vidēja nomas maksa aprēķināta iepriekš.
- Nomas maksas neiekasēšanas risks – 5%.

Izdevumi:

- nekustamā īpašuma nodoklis tiek noteikts:

| Nekustamais īpašums | Nekustamā īpašuma fiskālā kadastrālā vērtība, EUR | Vērtējamā Objekta d.d. | NĪN (1,5%), EUR |
|--|--|-------------------------------|------------------------|
| Mazcenu aleja 5C - 18, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov. | 1140 | 1/1 | 17,0 |

➤ apdrošināšanas izdevumi tiek noteikti:

| Nekustamais īpašums/kadastra apzīmējums | Ārsienu materiāls | Ēkas kopēja platība, m2 | Atjaunošanas vērtība, EUR/m2 | Apdrošināšanas prēmija | Apdrošināšanas izdevumi, EUR |
|---|-------------------|-------------------------|------------------------------|------------------------|------------------------------|
| Garāža | Silikātķieģeļi | 21,2 | 700 | 0,16% | 24 |

➤ pārvaldīšanas izdevumi tiek noteikti 20% no EBI.

➤ zemes nomas maksa tiek noteikta:

| Nekustamais īpašums | Nekustamā īpašuma fiskālā kadastrālā vērtība, EUR | Vērtējamā Objekta d.d. | NĪN (1,5%), EUR |
|---|---|------------------------|-----------------|
| Zemes gabals Mazcenu aleja 5C, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov. | 14 692 | 212/5489 | 9 |

Ilgtermiņa kapitalizācijas likmes lielums ir noteikts 7,0%.

| TIEŠĀS KAPITALIZĀCIJAS PIEEJA | |
|---|--------------|
| Garāžas vidējā nomas maksa, EUR/gab. | 70 |
| Ieņēmumi gadā, EUR | 840 |
| Nomas maksas neiekasēšanas risks | 5% |
| Gada efektīvais ieņēmums (EBI), EUR | 798 |
| Īpašnieka izdevumi: | |
| NĪ nodoklis (1.5% no kadastrālās vērtības), EUR | 17 |
| Pārvaldīšanas izdevumi - 20% no EBI, EUR | 160 |
| Apdrošināšanas izdevumi, EUR | 24 |
| Zemes nomas maksa, EUR | 9 |
| Izdevumi kopā, EUR | 209 |
| Potenciālais tīrais gada ienākums, EUR | 589 |
| Kapitalizācijas likme | 7% |
| Nekustamā īpašuma vērtība, EUR | 8 415 |

GARĀŽAS NOVĒRTĒJUMS, IZMANTOJOT TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pamatprincips: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu.

Aprēķinu gaitā tiek izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

Īpašumu tirgus vērtību ietekmējošo faktoru korekcijas tiek izdarītas sekojoši:

- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir labāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “-“ koeficients, samazinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību;
- ja salīdzināmajam īpašumam konkrētais faktors ir sliktāks kā vērtējamam īpašumam, tiek pielietots “+“ koeficients, palielinot vērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Tirgus pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāja ir izvēlējusies:

Salīdzināmais objekts Nr. 1

| | |
|--------------------------|--|
| Adrese: | Mārupes nov., Mārupes pag., Jaunmārupe, Mazcenu aleja 5C - 22 |
| Kadastra Nr.: | 80765110008 |
| Kopējā platība: | 20,7 m ² |
| Ēkas tips: | Garāžu komplekss (2004.g.) |
| Darījuma laiks/apstākļi: | pārdots 2023.10. |
| Cena: | 9500,- EUR |
| Zemes īpašuma tiesības: | IR īpašuma sastāvā |

Salīdzināmais objekts Nr. 2

| | |
|--------------------------|--|
| Adrese: | Mārupes nov., Mārupes pag., Skulte, Skultes 29B - 17 |
| Kadastra Nr.: | 80760010049 |
| Kopējā platība: | 23,0 m ² |
| Ēkas tips: | Garāžu komplekss (1980.g.) |
| Darījuma laiks/apstākļi: | pārdots 2024.05. |
| Cena: | 8000,- EUR |
| Zemes īpašuma tiesības: | IR īpašuma sastāvā |

Salīdzināmais objekts Nr. 3

| | |
|--------------------------|--|
| Adrese: | Mārupes nov., Mārupes pag., Tīraine, Jelgavas ceļš 27/3 - 16 |
| Kadastra Nr.: | 80760080241 |
| Kopējā platība: | 25,5 m ² |
| Ēkas tips: | Garāžu komplekss (1980.g.) |
| Darījuma laiks/apstākļi: | pārdots 2023.02. |
| Cena: | 7000,- EUR |
| Zemes īpašuma tiesības: | IR īpašuma sastāvā |

Aprēķinu tabula

| Rādītāji | Vērtējamais Objekts | Salīdzināmais objekts nr.1 | | Salīdzināmais objekts nr.2 | | Salīdzināmais objekts nr.3 | |
|---|---|---|----|--|----|--|----|
| | Mārupes nov., Mārupes pag., Jaunmārupe, Mazcenu aleja 5C - 18 | Mārupes nov., Mārupes pag., Jaunmārupe, Mazcenu aleja 5C - 22 | | Mārupes nov., Mārupes pag., Skulte, Skultes 29B - 17 | | Mārupes nov., Mārupes pag., Tīraine, Jelgavas ceļš 27/3 - 16 | |
| Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR | ---- | 9 500 | | 8 000 | | 7 000 | |
| Objekta nosaukums | garāža | garāža | | garāža | | garāža | |
| Objekta platība, m ² | 21,20 | 20,70 | | 23,00 | | 25,50 | |
| Darījuma apstākļi | | pārdots 2023.10. | 0% | pārdots 2024.05. | 0% | pārdots 2023.02. | 0% |
| Kopējās platības pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR/m ² | | 9 500 | | 8 000 | | 7 000 | |

| Korekcijas: | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | | | | |
|--|--|-----------|---------|-------------------------|-----------|---------|-------------------------|-----------|---------|--|
| 1. Ēkas tips, arhitektoniskais veidols | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 2. Objekta platība | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 3. Ēkas novietojums pilsētā | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 4. Ēkas novietojums pilsētas daļā: | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>sliktāks</i> | 10% | 700,00 | |
| 4.1. tuvāk pilsētas centram | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 4.2. potenciālo pircēju skaits | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>sliktāks</i> | 10% | 700,00 | |
| 5. Apsargājamā, slēgta teritorija | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 6. Zemes gabala d.d. NAV īpašuma sastāvā | <i>nedaudz labāks</i> | -5% | -475,00 | <i>nedaudz labāks</i> | -5% | -400,00 | <i>nedaudz labāks</i> | -5% | -350,00 | |
| 7. Objekta morālais novecojums: | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>nedaudz sliktāks</i> | 5% | 400,00 | <i>nedaudz sliktāks</i> | 5% | 350,00 | |
| 7.1. tehnikais stāvoklis | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| 7.2. ēkas nolietojums | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>nedaudz sliktāks</i> | 5% | 400,00 | <i>nedaudz sliktāks</i> | 5% | 350,00 | |
| 8. Citi faktori | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | <i>līdzvērtīgs</i> | 0% | 0,00 | |
| Pārreķinu koeficients | | -5% | -475,00 | | 0% | 0,00 | | 10% | 700,00 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā vērtība, EUR | | 9 025 EUR | | | 8 000 EUR | | | 7 700 EUR | | |
| Objekta vidējā koriģētā cena (visiespējamākā tirgus vērtība), EUR | | EUR 8 242 | | | | | | | | |

TIRGUS VĒRTĪBAS IZLĪDZINĀŠANA

Veicot ar dažādām vērtēšanas pieejām iegūto aprēķinu rezultātu saskaņošanu, vērtētāja ir izmantojusi subjektīvās izsvēršanas metodi. Analizējot ar vērtēšanas pieejām iegūtos rezultātus, ir redzams, ka iegūtie rezultāti nav ļoti atšķirīgi. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja visvairāk atspoguļo līdzīga tipa Objektu cenas. Faktiski šobrīd tirgus darījumi notiek, rēķinoties arī ar naudas plūsmas radītajām peļņas iespējām. Savukārt, izmaksu pieeja ir saistīta ar ražošanas sfēru, tāpēc nekustamā īpašumu tirgū esošajā situācijā nepastāv pārdošanas cenu un nomas maksu piesaiste pie celtniecības izmaksām.

Nosakot gala vērtību tiek analizētas aprēķinātās īpašuma vērtības atbilstoši to nozīmīgumam un ticamībai apskatāmajā īpašumā.

Svērtās vērtības aprēķina, izvēloties ietekmes koeficientus, vadījos pēc sekojošiem apsvērumiem:

- ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju aprēķinātā vērtība labi atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus attieksmi līdzīgu objektu realizācijā. Tā kā vērtētājam ir izdevies atrast aptuveni līdzīga rakstura objektu pārdevuma informāciju, tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejai īpatsvars noteikts 0,4;

- lielākā nozīme ir ienākumu pieejai, ar kuru ir iespēja noteikt ekonomisko labumu, ko var dot īpašums tā īpašniekam, tāpēc ienākumu pieejai īpatsvars tiek noteikts 0,6;

- izmaksu pieeja netiek pielietota.

| Izmantotā pieeja | Aprēķinātā vērtība, EUR | Pieejas svara koeficients | Vērtība, EUR |
|---|-------------------------|---------------------------|--------------|
| Izmaksu pieeja | 0 | 0 | 0 |
| Ienākumu pieeja | 8 415 | 0,6 | 5 049 |
| Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja | 8 242 | 0,4 | 3 297 |
| Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, EUR | | | 8 346 |
| Galīgā aprēķinātā Objekta tirgus vērtība, noapaļojot, EUR | | | 8 300 |
| Piespiedu pārdošanas vērtība, kas sastāda 70% no pilnas visiespējamākās tirgus vērtības, ir noapaļojot, EUR | | | 5 800 |

SLĒDZIENS

2025.gada 23.janvārī Vērtējamā objekta aprēķināta

- *Tirgus vērtība* ir **EUR 8 300** (astoņi tūkstoši trīs simti eiro) ar pārdošanas termiņu **6** (seši) mēneši.
- *Piespiedu pārdošanas vērtība* ar realizācijas termiņu līdz **3** (trīs) mēnešiem, kas sastāda 70% no pilnas visiespējamākās tirgus vērtības, ir **EUR 5 800** (pieci tūkstoši astoņi simti eiro).

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Apliecinu, ka pamatojoties uz vislabāko pārlicētbu un zināšanām:

- ka informācija, kas saņemta un izmantota šajā ziņojumā, ir patiesa un pareiza,
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par novērtējamo īpašumu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam,
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Latvijas Vērtēšanas Standartiem,
- esmu veikusi nekustamā īpašuma apskati, par kuru tiek veidota atskaite.

VĒRTĒTĀJA:

Liudmila Kazlauskas
LĪVA Sertifikāts Nr. 122

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

PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

- Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību, un informācija par šiem darījumiem nav ietverta vērtējumā. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
- Vērtējamā objekta īpašnieks un to pārstāvji ir apliecinājuši, ka sniegtā informācija ir pilnīga un precīza. Šī informācija ir viennozīmīgi uztverta kā precīza bez tālākas faktu pārbaudes.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm.
- Nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs.
- Novērtēšanas ziņojums ir sagatavots tikai un vienīgi pasūtītāja izmantošanai un nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo nekustamo īpašumu, bez īpašas saskaņošanas ar vērtētāju.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
- Jebkuru novērtējuma atskaitē norādīto novērtētā nekustamā īpašuma vērtību ietekmējošo rādītāju izmaiņu gadījumā, noteiktā vērtība var būt neatbilstoša.
- Vispārīgo datu aizsardzības regulas stāšanās spēkā, personas dati novērtējumā netiek uzrādīti.