



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mazcenu aleja 10 - 4, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.
Kadastra nr.8076 900 1857
Novērtējums.





Nr. 2025/11/E599/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 64.8m² un pie tā piederošas 648/52279 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 011 0713), kadastra nr. 8076 900 1857, kas atrodas Mārupes nov., Jaunmārupē, Mazcenu alejā 10, novērtēšanu.

Mūsu darba mērķis bija noteikt minētā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.

Vērtējums veikts saskaņā ar Latvijas Standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus definīciju un metodiku. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu.

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 64.8m² un pie tā piederošas 648/52279 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 011 0713), kadastra nr. 8076 900 1857, kas atrodas Mārupes nov., Jaunmārupē, Mazcenu alejā 10, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 21. novembri ir noteikta:

53 950EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).

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 piespiedības.

Terminu **„piespiedu pārdošana”** bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. Piespiedu pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais viedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas dienā. Aprēķini neiekļauj to ekonomisko apstākļu ietekmi, kas var pēkšņi izmainīt īpašuma vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas dienas, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nav atbildīgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzienu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

SIA „Latvijas īpašumu vērtēšanas birojs”

valdes loceklis

SIA “Latvijas Īpašumu vērtēšanas birojs”, Reģ. Nr. 40003952197, tālr.: 29101358, www.vertet.eu; info@vertet.eu, A/S „Swedbank”, konts: LV38HABA0551017971493.

ATSKAITES SATURS

ATSKAITES SATURS.....	2
1. GALVENĀ INFORMĀCIJA	3
2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte).....	4
3. FOTOATTĒLI.....	5
4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	6
4.1 Atrašanās vietas raksturojums.....	6
4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums	6
5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE.....	6
5.1. Tirgus vērtības definīcija	6
5.2 Vērtējamā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	6
5.3. Labākais izmantošanas veids	7
5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts.....	7
5.5. Vērtību ietekmējošie faktori	7
5.6. Vērtēšanas pieejas	7
6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	8
7. Rezultātu paziņošana.....	11
8. Apliecinājums.....	11

PIELIKUMI

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvoklis Nr.4 ar kopējo platību 64.8m ² un pie tā piederošas 648/52279 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 011 0713), kadastra nr. 8076 900 1857, kas atrodas Mārupes nov., Jaunmārupē, Mazcenu alejā 10.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2025. gada 21. novembris.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	53 950EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: ILONA PIPARE.
Kadastra Nr.	8076 900 1857.
Izpētes apjoms	Datu aizsardzības dēļ, informācija par hipotēkām un piedziņām netiek publiskota.
Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi	Tiek pieņemts, ka Objekts nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. kredītsaistībām un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem, Objekts ir brīvs no īres un patapinājuma līgumiem, uz atsavināšanas dienu Objekts ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli. Tā kā iekštelpās nebija iespējams iekļūt, iekštelpu tehniskais stāvoklis tiek pieņemts apmierinošs.
Vērtējuma atskaites datums	2025. gada 21. novembris.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukas. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



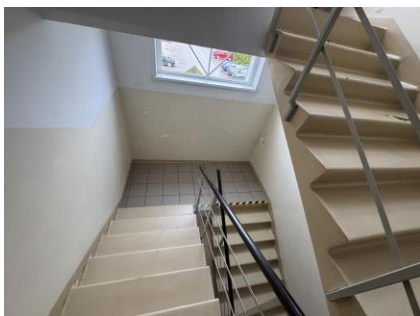
Ēkas Nr.



Ieeja ēkā.



Koplietošanas telpas.



Kāpņu telpa.



Dzīvokļa ārdurvis.



Pagalms.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Jaunmārupē, Mazcenu alejā 10. Apkārtne atrodas dzīvokļu mājas, privātmājas un komerciāla rakstura ēkas. Visi infrastruktūras objekti (skolas, kafejnīcas, veikali, pasts, bērnudārzi u.c.) ir novietoti 50m-500m attālumā. Atrāšanās vieta ir vērtējama kā laba.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Renovēta 1991.gada ēka, kas nodota ekspluatācijā 2005. gadā.
stāvs ēkā	2/6
Ieejas durvis	slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	vizuāli labs
Dzīvoklis	
kopējā platība	64.8m ² (ārtelpas 3.2m ² t.sk.)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekšējās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	3

Plānojums (kadastra dati):

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	4.7	-
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	6.1	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	12.2	-
4	Istaba- virtuve	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	23.3	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	15.3	-
6	Balkons	Dzīvokļa ārtelpa	2	-	-	-	3.2	-

5. VĒRTĒJUMA IZPĒTE

5.1. 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 rīkojoties kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi 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 rastas 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 pārdošanā iegūstamajai cenai ir tikai gadījuma rakstura saistība ar tirgus vērtību vai kādu no pārējām šajā standartā definētajām vērtēšanas bāzēm. “Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

(Latvijas Standarts LVS401:2013)

5.2 Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un īpašie pieņēmumi

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

Nekustamā īpašuma, dzīvokļa Nr.4 Jaunmārupē, Mazcenu aleja 10, novērtējums

- īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu, un tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašuma nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;

5.3. Labākais izmantošanas veids

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

Analizējot nekustamā īpašuma tirgus situāciju un vērtējamā objekta raksturu, telpu iespējamo izvietojumu, apkārtni, ēku un komerciālo potenciālu, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids novērtējamam objektam ir – **dzīvojamās telpas**.

5.4. Nekustamo īpašumu tirgus situācijas īss apraksts

Mārupē dzīvokļu cenas svārstās no 1200EUR/m² un līdz pat 3300EUR/m² (atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, platības, komunikācijām, apdares kvalitātes un citiem faktoriem). Vispieprasītākie ir divstābu dzīvokļi, kam seko trīsstābu un citas platības dzīvokļi. Jaunmārupē pēc portāla www.ss.com datiem dzīvokļu cenas ir no 1100EUR/m²-1900EUR/m².

Pēdējo 2 gadu laikā Jaunmārupē ir veikts 31 darījums ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Mazcenu aleja 13 - 72, Jaunmārupē, Mārupes nov.	D	27/03/2025	1979	3/3	501	0	78 000	1557	1653	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 7 - 12, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	01/10/2025	1970	1/3	572	0	80 000	1399	1399	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 13 - 59, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	25/09/2025	1979	2/3	38.0	0	40 000	1053	1053	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 9 - 1, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	12/09/2025	1981	1/3	55.8	0	67 000	1201	1379	Mikāls materiāls
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 7 - 5, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	12/09/2025	1970	2/3	38.6	0	14 000	354	354	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 27 - 9, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	28/08/2025	1989	3/3	72.1	0	89 000	1234	1371	Dzelzs
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 13 - 15, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	19/08/2025	1979	2/3	69.6	0	51 738	743	815	Kieģeļi
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 13 - 62, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	21/07/2025	1979	3/3	38.0	0	46 722	1230	1230	Kieģeļi
Dzīvoklis	Kadīšu iela 31 - 2, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	15/07/2025	2008	1 - 2/2	193.2	0	181 600	940	1166	Viegbe
Dzīvoklis	Mazcenu aleja 25 - 18, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	14/07/2025	1988	3/3	71.8	0	90 100	1255	1395	Viegbe
Dzīvoklis	Kadīšu iela 33 - 2, Jaunmārupē, Mārupes pag., Mārupes nov.	D	03/07/2025	2009	1 - 2/2	176.2	0	224 000	1271	1411	Viegbe

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- pieprasīta platība;
- ēkas projekts;
- vidējais stāvs;
- zemes daļa ir īpašumā;
- infrastruktūras tuvums.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt dzīvoklī un konstatēt tehnisko stāvokli.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu, līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtība.

Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķina, tiek izmantota kapitalizācijas procedūra. Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim.

Izmaksu pieeja

Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām.

Izmaksu pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Iepriekš minētais, kā arī vērtēšanas uzdevums liek vērtētājiem secināt, ka objekta vērtēšanai izmantojama *tirgus datu salīdzināšanas pieeja*.

6. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

6.1. Salīdzināšanai izvēlēto objektu īss raksturojums:

Īpašums 1. Jaunmārupe, Mazcenu aleja 10-48.

Platība-50.9m².

Ārtelpas – 2.6m².

Zemes daļa ir īpašumā.

3/6 stāvs.

Darījums 12.2024 par

78 760EUR.

Izmantošanas avots

www.cenubanka.lv

Mazcenu aleja 10 - 48, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena		Domājams daļas						
Datums	ID	Karstuma numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop. EUR/m ²	Iekš. EUR/m ²	Telpām	Būvēm	Zemei
16/12/2024	2008713	80769001901	3/6	2	50.9	2.6	78 760	1547	1631	1/1	509/52279	509/52279

Informācija Studijā 1 Darījumi 72 Atbilsti Komentāri Karte

Mazcenu aleja 10, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis Remontēta māja Kieģeļu panelis

Datums	ID	Stāvs	Līdzi	Ērtības	Istabas	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²
08/10/2024	1949651	3/4	nē	Balkons, Parkošanas vieta	2	51.0	83 000	1627

Pārdoš 2-istabu dzīvokli Jaunmārupē. Dzīvoklis ir ar studijas tipa viesistabu (apvienots ar virtuvi) un ar atsevišķu guļamistabu, vannas istabu, koridoru un balkonu, pagrabu (33m²).
Dzīvoklī ir iebūvēta virtuve ar cepeškrāni, elektrisko plīti virsmu, trauku mazgājamo mašīnu, ledusskapī, veļas mašīnu. Koridors un guļamistaba ar iebūvētiem skapjiem.
Regulējama centrālā apkure ar skaitļtālu dzīvoklī. Optiskais internets. Slēgta kāpņu telpa. Rezervēta autostāvēšana pie mājas.
Netālu ir skola, bērnudārzs, mūzikas skola, veikali, ārstu privātparīse, tenisa korti, stadions, pludmale, liels bērnu laukums.
Ērts sabiedriskais transports: Jaunmārupe-Vēlī ga SS, 10 autobuss, mikroautobuss, skolas autobuss.



**Īpašums 2.
Jaunmārupe, Mazcenu
aleja 10-34.**

Platība-50.2m².

Ārtelpas – 2.7m².

Zemes daļa ir īpašumā.

4/6 stāvs.

Darījums 12.2024 par
64 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Mazcenu aleja 10 - 34, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums					
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kap., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvst.	Zemei
04/12/2024	2008448	80769001887	4/6	2	50.2	2.7	64 000	1275	1347	1/1	502/52279	502/52279

Informācija | Studijumi 1 | Darījumi 72 | Atbild 17 | Komentāri | Karte

Mazcenu aleja 10, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Renovēta māja | Kieģeļu paneļu

Apstiprināt

Datums ID Stāvs Līfts Ērtības Istabas Platība, m² Cena, EUR Kap., EUR/m² lēk., EUR/m²

07/11/2024 1968830 4/5 nav Balkons, Parkošanas vieta 2 50.0 65 000 1300

Pārdoš saulainu un gaišu 2-stāvu dzīvokli Jaunmārupes centrā. Virtuve aprīkota ar viesistabu, atsevišķa guļamistaba, vannas istaba ar lielu grīdu, koridors un balkons. Papildus ir vēl pagrabu-noliktava (bēnī).
Lai gandrīz dzīvokli ir nepieciešams remonts, tā ir lieliska iespēja to pārvērst pēc saviem vajadzībām un dzīšanai.
Dzīvoklī ir normāta guļamistaba grīda un no sienām nepieciešams tapetes, dzīvoklis ir pilnībā atbilstošs visām remontdarbībām.
Regulējami radiatori ar skaistajiem dzīvokli. Optiskais internets.
Dzīvoklī ir mājās koplietošanas telpas ir labi uzturētas. Kāpinu telpa sēdama ar kodu atslēgu. Rezervēta autostāvēšana pie mājas. Apkārpo bēdība.
Netālu ir bērnudārzs, skola, mūzikas skola, veikali, tenisa korti, stadions, liels bērnu laukums. Ērta sabiedriskais transports.
Pārdoš patstāvīgi.

**Īpašums 3.
Jaunmārupe, Mazcenu
aleja 10-18.**

Platība-69m².

Ārtelpas – 0m².

Zemes daļa ir īpašumā.

1/6 stāvs.

Darījums 03.2024 par
87 000EUR.

Izmantošanas avots
www.cenubanka.lv

Mazcenu aleja 10 - 18, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Kieģeļi

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams datums					
Datums	ID	Kadestra numurs	Stāvs	Istabas	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kap., EUR/m ²	līdz., EUR/m ²	Telpām	Būvst.	Zemei
25/03/2024	1843994	80769001871	1/6	3	69.0	0.0	87 000	1261	1261	1/1	30/2273	30/2273

Informācija | Studijumi 2 | Darījumi 73 | Atbild 21 | Komentāri | Karte

Mazcenu iela 10, Jaunmārupe, Mārupes pag., Mārupes nov.

Dzīvoklis | Specprojekts | Kieģeļu paneļu

Apstiprināt

Datums ID Stāvs Līfts Ērtības Istabas Platība, m² Cena, EUR Kap., EUR/m² lēk., EUR/m²

08/02/2024 1776433 1/6 nav Parkošanas vieta 3 70.0 92 000 1314

Dzīvoklis ar papildus bonusiem- noliktavu un autostāvēšanu.
Pārdoš 3 istabu dzīvokli Jaunmārupes centrā, perfekta lokācija- viss ērti sasniedzams 5 min gājienā- bērnus skola, jauns bērnudārzs, jauno ielu Mārupes iela, moderns bērnu rotaļu laukums, dabas parks, stadions un veikali. Blakus mājai sabiedriskā transporta pietura.
Dzīvoklis atrodas 1. stāvā ērtā ielā pie ielas. Ērta bēnīte 2005.gadā. Mājas pagalmā ir bērnu spēļu laukums.
Dzīvokļa plānojums:
+ plaša telpa halle ar iebūvētu drošību skapi, logu un darbarīti;
+ virtuves zona;
+ apvienotais sanmezģis;
+ divas izolētas guļamistabas.
Bonuss ir autostāvēšana pagalmā.
Pie dzīvokļa īpašuma līdz tiek pārdota noliktavas telpa 11kv m platībā, kas ietilpst cenā.
Maksājumi:
+ N1 nodoklis- 80EUR/gadā;
+ komunālā ceturā ap 2000EUR/mēnesī;
+ komunālā vasaā ap 1500EUR/vasarā.
Ūdens/kanalizācija/kuru/elektrība- viss pēc skaitļtājiem. Māji ir dzīvokli īpašnieku bēdība.
Nav neizmēģinājis pārdoš. Dzīvokļa plānojums atbilst kadestra uzņemšanas ietai.
Lūgums saņemot īpašumu aplūgt.
Vērtējumu un kredīta sāktos.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	78 760		64 000		87 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,05		1,05		1,05	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena,EUR	82 698		67 200		91 350	
Dzīvokļa platība, m2	50,90		50,20		69,00	
Dzīvokļa platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1624,72		1338,65		1323,91	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
zemes daļa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
aprikojums	-5%	-81,24	0%	0,00	-3%	-39,72
autostāvvietas ietekme	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-243,71	0%	0,00	-10%	-132,39
stāvs	0%	0,00	0%	0,00	5%	66,20
apgrūtinājums (kopīpašums)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopēja korekcija	-20%	-324,94	0%	0,00	-8%	-105,91
Dzīvokļa platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1299,77		1338,65		1218,00	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1285,47					
Vērtējamā dzīvokļa platība, m2	64,80					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	83 299					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	83 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izsolēm raksturīgie riski (vērtību pazeminošie faktori):

Ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti nepietiek adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu – **samazinājums par 20%**;

Fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles. Bieži arī vērtētājs ir spiests savu vērtējumu gatavot šādas ierobežotas informācijas apstākļos. Risks, ka īpašuma fiziskais stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā var pasliktināties – **samazinājums par 5%**;

Laika un nenoteiktības faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt – **samazinājums par 3%**;

Finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā (parasti 30 dienu laikā) **pirms** darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski sarežģī iespēju īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu – **samazinājums par 5%**;

Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām ar īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvēniecību u.tml. izmaksām periodā starp izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā – **samazinājums par 2%**.

Pastāvošā tirgus tendenču faktors - faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo *paredzēšanas jeb aizsteigšanās priekšā* principu (anticipation). Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos - būtiski pastiprina – **samazinājums par 0%**.

Kopējais samazinājums vērtībai piespiedu pārdošanas apstākļos noteikts 35%	29 050EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa Nr.4 ar kopējo platību 64.8m² un pie tā piederošas 648/52279 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 011 0713), kadastra nr. 8076 900 1857, kas atrodas Mārupes nov., Jaunmārupē, Mazcenu alejā 10, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2025. gada 21. novembri ir noteikta:

53 950EUR (piecdesmit trīs tūkstoši deviņi simti piecdesmit eiro).

8. Apliecinājums

Mēs apliecinām to, ka:

- vērtējums ir veikts, pēc mūsu labākās pieredzes un zināšanām.
- visi šajā atskaitē atspoguļotie fakti atbilst patiesībai un ir pareizi.
- atskaitē iekļautās analīzes, spriedumus un secinājumus ir iespaidojuši tikai mūsu uzskaitītie pieņēmumi un ierobežojošie faktori, un tās ir mūsu personiskas, objektīvas, profesionālas analīzes spriedumi un secinājumi.
- mūsu analīzes, spriedumi un secinājumi ir veikti, kā arī šī atskaite ir sagatavota atbilstoši *Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem*.
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.
- šī vērtējuma sagatavošanā nav tikuši iesaistīti nekādi citi speciālisti, kā vien to parakstījušās personas.
- visiem vērtētājiem, kuri ir piedalījušies šī vērtējuma sagatavošanā, ir Latvijas Vērtētāju asociācijas noteiktajā kārtībā piešķirti profesionālās prakses sertifikāti.

Renārs Gulbis

Nekustama īpašuma vērtētājs

LĪVA Sertifikāts Nr.143

Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- 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 izmantojami tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai (pagarināšanai), kā arī kvalitātes pārbaudei strīda jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja aprēķina nosacījumos šādas saistības nav īpaši atzīmētas.
- Vērtējumā tiek uzskatīts, ka vērtētāju rīcībā ir pilna informācija par saistībām, kas saistītas ar vērtējamo objektu, un nav nekādas citas rakstiskas vienošanās vai nomas līgumi, kas varētu ietekmēt tā 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, to vizuāli apsekojot. Nekāda cita ēkas tehniskā stāvokļa inženiertehniska pārbaude nav veikta, un vērtētāji neuzņemas atbildību par slēptiem defektiem, kas varētu atklāties pēc apsekošanas brīža.
- Salīdzināmie dati, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un ietekmēt īpašuma vērtību nākotnē. Ienākumu un izdevumu plānošana balstās uz pašreizējo tirgus situāciju, bet gadījumā, ja ekonomiskā situācija strauji mainās, šīs prognozes var nepiepildīties.

PIELIKUMI