



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
Mārupītes gatve 3 - 20, Mārupe, Mārupes nov.
Kadastra nr.8076 900 1228
Novērtējums.





Nr. 2026/03/E99/VI

Rīgā

Zvērināts Tiesu izpildītājs Natalja Bekasova

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.20 ar platību 38.5m² un pie tā piederošas 385/11596 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 007 0952), kadastra nr.8076 900 1228, kas atrodas Mārupē, Mārupītes gatvē 3, 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 īpašuma Nr.20 ar platību 38.5m² un pie tā piederošas 385/11596 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 007 0952), kadastra nr.8076 900 1228, kas atrodas Mārupē, Mārupītes gatvē 3, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 2. martu ir noteikta:

37 100EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši simts 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 ıemesliem, kuru dēļ nevar ıstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to ıemesls 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 rıcību tirgus vērtības definıcijas 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 aktıva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze.

Augstāk minētā vērtība ir optimālais vıedoklis, kādu varēja pieņemt, pamatojoties uz mūsu rıcībā 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 atbildıgs. Vērtējums satur kopsavilkuma slēdzıenu par vērtējamo nekustamo īpašumu, īpašuma aprakstu, īpašuma tiesıībām, ietekmējošiem faktoriem, kā arī fotoattēlus. Mēs priecājamies par iespēju sadarboties. Ja Jums ir kādı jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palıdzību, lıdzdu, sazinieties ar mums.

Ar cieņu,

Renārs Gulbis

Dokuments ir parakstıts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zımogu.

SIA „Latvijas ĩpašumu 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 Vērtējumā 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

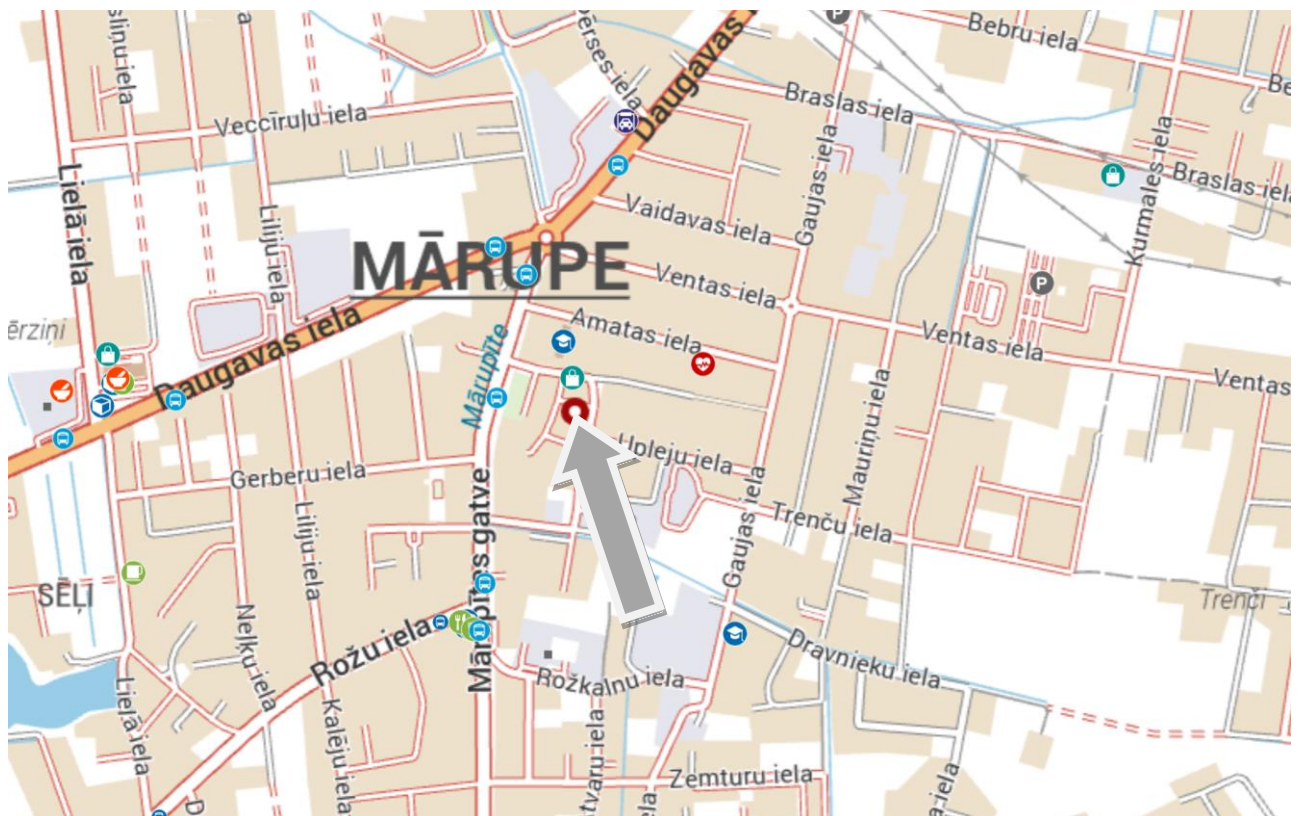
LĪVA sertificēta vērtētāja sertifikāta kopija

Iesniegto dokumentu kopijas

1. GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtēšanas objekts	Nekustamais īpašums – dzīvokļa īpašums Nr.20 ar platību 38.5m ² un pie tā piederošas 385/11596 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 007 0952), kadastra nr.8076 900 1228, kas atrodas Mārupē, Mārupītes gatvē 3.
Objekta apsekošanas un vērtēšanas datums	2026. gada 2. marts.
Pasūtītāja identifikācija	Zvērināts Tiesu izpildītājs Natalja Bekasova.
Darba uzdevums	Noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
Vērtējuma mērķis	Izsoles vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	37 100EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši simts eiro).
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz novērtējamo īpašumu ir reģistrētas Zemesgrāmatas datos, īpašnieks: KASPARS ŠVARCBAHS.
Kadastra Nr.	8076 900 1228.
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	2026. gada 2. marts.
Vērtējuma pamatā esošās ticamās informācijas veids un avoti	Zemesgrāmatas izdrukā. Kadastra dati. Pieprasījums. Dati par nekustamā īpašuma tirgu.

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA NOVIETOJUMS (karte)



www.balticmaps.eu

3. FOTOATTĒLI



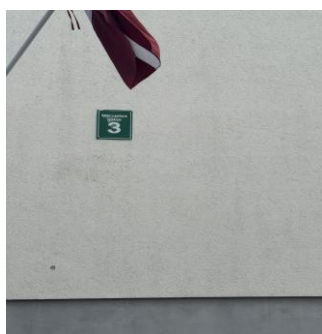
Fasāde.



Fasāde.



Fasāde.



Ēkas Nr.



Ēkas ārdurvis.



Fasāde.



Pagalms.



Pagalms.



Fasāde.

4. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vietas raksturojums

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtējamais objekts novietota Mārupes centrālajā daļā. Apkārtnē atrodas dzīvokļu mājas, privātmājas un neapbūvēti zemesgabali. Visi infrastruktūras objekti (skolas, kafējnīcas, veikali, pasts, bērnudārzi u.c.) ir novietoti 50m-2.5km attālumā. Atrašanās vieta ir vērtējama kā laba.

4.2. Vērtējamā īpašuma raksturojums

Ēka:	
konstruktīvais risinājums /sērija	Renovēta 1973. gada ēka
stāvs ēkā	3/3
Ieejas durvis	slēdzamas ar kodu
tehniskais stāvoklis kopumā	Vizuāli labs
Dzīvoklis	
kopējā platība	38.5m ² (Zemesgrāmatas dati) (ārtelpas 0m ² t.sk.)
Komunikācijas:	Par pieslēgumiem nav informācijas
elektrība	centralizēta
ūdensapgāde	centralizēta
kanalizācija	centralizēta
gāzes apgāde	centralizēta
apkure	centralizēta
tehniskais stāvoklis iekštelpās	Apmierinošs (pieņemums)
istabu skaits	1

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	Istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.5	-	-	12.9	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	11.9	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	5.6	-
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	3.3	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	3.0	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	0.8	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	3	2.5	-	-	1.0	-

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 nesaisītu 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 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:

- 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

Apkārtnē dzīvokļu cenas svārstās no 800EUR/m² un līdz pat 3600EUR/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.

Pēdējā gada laikā Mārupē ir veikti 151 darījumi ar dzīvokļiem:

Dzīvoklis	Lielā iela 19 k-2 - 31D, Mārupe, Mārupes nov.	D	28/01/2025	5/6	56.3	0	125 000	2 220	2 427	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Pedetes iela 12 - A, Mārupe, Mārupes nov.	D	27/01/2025	1 - 2/2	249.5	0	300 000	1 202	1 708	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Pedetes iela 12 - 7, Mārupe, Mārupes nov.	D	23/01/2025	1 - 2/2	163.4	0	283 000	1 732	2 007	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Lielā iela 19 k-2 - 41D, Mārupe, Mārupes nov.	D	21/01/2025	2/6	87.3	0	154 000	1 764	2 492	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Krones iela 56 - 90, Mārupe, Mārupes nov.	D	20/01/2025	4/4	86.5	0	144 000	1 665	1 754	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Lielā iela 19 k-2 - 32D, Mārupe, Mārupes nov.	D	15/01/2025	2/6	57.9	0	116 000	2 003	2 257	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Lielā iela 19 k-2 - 55D, Mārupe, Mārupes nov.	D	14/01/2025	4/6	96.8	0	144 500	1 493	2 216	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Gaujas iela 49 - 20, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/01/2025	3/4	88.4	0	75 000	848	881	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Zetīšu iela 8 - 21, Mārupe, Mārupes nov.	D	07/01/2025	3/3	88.3	0	150 000	1 699	1 790	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Lielā iela 19 k-2 - 57D, Mārupe, Mārupes nov.	D	06/01/2025	2/6	98.6	0	157 000	1 592	2 142	Viegļbetoni
Dzīvoklis	Zetīšu iela 16 - 19, Mārupe, Mārupes nov.	D	28/12/2024	3/4	88.1	0	130 000	1 476	1 531	Viegļbetoni

www.cenubanka.lv

5.5. Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- objekts ir reģistrēts Zemesgrāmatā;
- atrašanās vieta;
- ēkas tehniskais stāvoklis;
- pieprasīta platība;
- infrastruktūras tuvums;
- zemes daļa ir īpašumā.

Negatīvie:

- nebija iespējams iekļūt iekštelpās un pārliecināties par tehnisko stāvokli;
- pēdējais stāvs.

5.6. Vērtēšanas pieejas

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētajam 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:

<p>Īpašums 1. Mārupe, Mārupītes gatve 3-15.</p> <p>Platība-36.3m². Ārtelpas – 0m². 2/3 stāvs. Zemes daļa ir īpašumā. Darījums 05.2023 par 50 000EUR. Izmantošanas avots www.cenubanka.lv</p>	<p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Datums</th> <th>ID</th> <th>Kadastra numurs</th> <th>Sēra</th> <th>Izstabs</th> <th>Platība, m²</th> <th>Ārtelpas</th> <th>EUR</th> <th>Kop. EUR/m²</th> <th>Net. EUR/m²</th> <th>Teļš</th> <th>Stāvs</th> <th>Zeme</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>10/05/2023</td> <td>1617934</td> <td>80769001677</td> <td>1/3</td> <td>2</td> <td>36.3</td> <td>0.0</td> <td>50 000</td> <td>1377</td> <td>1377</td> <td>1/1</td> <td>391/11596</td> <td>391/11596</td> </tr> </tbody> </table> <p>Darījuma informācija</p> <table border="1"> <tr><td>ID</td><td>1617934</td></tr> <tr><td>Darījuma tips</td><td>Pārdošana</td></tr> <tr><td>Darījuma datums</td><td>10/05/2023</td></tr> <tr><td>Reģistrācijas datums</td><td>23/05/2023</td></tr> <tr><td>Pārdevēja tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> <tr><td>Pročija tips</td><td>Fiziska persona</td></tr> </table> <p>Būvniecības informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Platība</td><td>1680.4 m²</td></tr> <tr><td>Apbūves laukums</td><td>591.6 m²</td></tr> <tr><td>Tipums</td><td>6 131 m²</td></tr> <tr><td>Stāvi</td><td>3</td></tr> <tr><td>Fiziskais nolietojums</td><td>30%</td></tr> <tr><td>Izveidatājs gads</td><td>1973</td></tr> <tr><td>Būvniecības kadastra apzīmējums</td><td>807690070952001</td></tr> <tr><td>Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>807690070952001</td></tr> <tr><td>Būvniecības veids</td><td>Tīrīšanas vai vārīšanas dzīvokļu mājas (1122)</td></tr> <tr><td>Būvniecības daļas</td><td>391/11596</td></tr> <tr><td>Būvniecības materiāls</td><td>2303 - Dzīvojamā paneļi</td></tr> <tr><td>Sitnāta</td><td>II</td></tr> </table> <p>Dzīvokļa informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Teļņu grupu un dzīvokļu skaits</td><td>0/1</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>36.3 m²</td></tr> <tr><td>Iekšējā platība</td><td>36.3 m²</td></tr> <tr><td>Ārtelpas</td><td>0.0 m²</td></tr> <tr><td>Izstabi</td><td>2</td></tr> <tr><td>Stāvs</td><td>1/3</td></tr> <tr><td>Teļņu grupas kadastra apzīmējums</td><td>807690070952001015</td></tr> <tr><td>Teļņu grupas ietaisīšanas veids</td><td>Daudzdzīvokļu</td></tr> <tr><td>Teļņu grupas daļas</td><td>1/1</td></tr> </table> <p>Zemes informācija</p> <table border="1"> <tr><td>Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts</td><td>807690070952</td></tr> <tr><td>Zemes gabala dom. daļas</td><td>391/11596</td></tr> <tr><td>Platība</td><td>743 m²</td></tr> <tr><td>NĒM</td><td>702 (2219 m²)</td></tr> </table>	Datums	ID	Kadastra numurs	Sēra	Izstabs	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop. EUR/m ²	Net. EUR/m ²	Teļš	Stāvs	Zeme	10/05/2023	1617934	80769001677	1/3	2	36.3	0.0	50 000	1377	1377	1/1	391/11596	391/11596	ID	1617934	Darījuma tips	Pārdošana	Darījuma datums	10/05/2023	Reģistrācijas datums	23/05/2023	Pārdevēja tips	Fiziska persona	Pročija tips	Fiziska persona	Platība	1680.4 m ²	Apbūves laukums	591.6 m ²	Tipums	6 131 m ²	Stāvi	3	Fiziskais nolietojums	30%	Izveidatājs gads	1973	Būvniecības kadastra apzīmējums	807690070952001	Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts	807690070952001	Būvniecības veids	Tīrīšanas vai vārīšanas dzīvokļu mājas (1122)	Būvniecības daļas	391/11596	Būvniecības materiāls	2303 - Dzīvojamā paneļi	Sitnāta	II	Teļņu grupu un dzīvokļu skaits	0/1	Platība	36.3 m ²	Iekšējā platība	36.3 m ²	Ārtelpas	0.0 m ²	Izstabi	2	Stāvs	1/3	Teļņu grupas kadastra apzīmējums	807690070952001015	Teļņu grupas ietaisīšanas veids	Daudzdzīvokļu	Teļņu grupas daļas	1/1	Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	807690070952	Zemes gabala dom. daļas	391/11596	Platība	743 m ²	NĒM	702 (2219 m ²)
Datums	ID	Kadastra numurs	Sēra	Izstabs	Platība, m ²	Ārtelpas	EUR	Kop. EUR/m ²	Net. EUR/m ²	Teļš	Stāvs	Zeme																																																																													
10/05/2023	1617934	80769001677	1/3	2	36.3	0.0	50 000	1377	1377	1/1	391/11596	391/11596																																																																													
ID	1617934																																																																																								
Darījuma tips	Pārdošana																																																																																								
Darījuma datums	10/05/2023																																																																																								
Reģistrācijas datums	23/05/2023																																																																																								
Pārdevēja tips	Fiziska persona																																																																																								
Pročija tips	Fiziska persona																																																																																								
Platība	1680.4 m ²																																																																																								
Apbūves laukums	591.6 m ²																																																																																								
Tipums	6 131 m ²																																																																																								
Stāvi	3																																																																																								
Fiziskais nolietojums	30%																																																																																								
Izveidatājs gads	1973																																																																																								
Būvniecības kadastra apzīmējums	807690070952001																																																																																								
Būvniecības kadastra apzīmējuma saraksts	807690070952001																																																																																								
Būvniecības veids	Tīrīšanas vai vārīšanas dzīvokļu mājas (1122)																																																																																								
Būvniecības daļas	391/11596																																																																																								
Būvniecības materiāls	2303 - Dzīvojamā paneļi																																																																																								
Sitnāta	II																																																																																								
Teļņu grupu un dzīvokļu skaits	0/1																																																																																								
Platība	36.3 m ²																																																																																								
Iekšējā platība	36.3 m ²																																																																																								
Ārtelpas	0.0 m ²																																																																																								
Izstabi	2																																																																																								
Stāvs	1/3																																																																																								
Teļņu grupas kadastra apzīmējums	807690070952001015																																																																																								
Teļņu grupas ietaisīšanas veids	Daudzdzīvokļu																																																																																								
Teļņu grupas daļas	1/1																																																																																								
Zemes vienību kadastra apzīmējuma saraksts	807690070952																																																																																								
Zemes gabala dom. daļas	391/11596																																																																																								
Platība	743 m ²																																																																																								
NĒM	702 (2219 m ²)																																																																																								

**Īpašums 2. Mārupe,
Mārupītes gatve 1-18.**

Platība-66m².

Ārtelpas – 3m².

3/3 stāvs.

Labs tehniskais stāvoklis.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 05.2024 par 89 500EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Mārupītes gatve 1 - 18, Mārupe, Mārupes nov.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Net., EUR/m ²	Telpām	Būvz.	Zeme
10/05/2024	1866183	80769001531	3/3	2	66.0	3.0	89 500	1356	1421	1/1	691/9827	691/9827

Mārupītes gatve 1 - 18, Mārupe, Mārupes p., Mārupes nov.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Līds	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Telpām	Būvz.	Zeme
17/03/2024	1811716	80769001531	3/3	nav	Balkons, Lodziņa, Parkošanas vieta	3	66.0	89 500	1356			

Saistībā ar nepieciešamību pēc plašāka mācīkļa, ņemot vērā pārdot lietu studio tipa dzīvokli ar izliju lokācijas vietu (blakus dzirzēni) un sabiedriskā transporta pieturas, 1 km apkārtnē veikali, skolas un citi dzīvokli. Blakus mājai bezmaksas stāvētāvieta. Mājai slēdzama kāpņotelpa ar čipuķodu. Mājas pagabotāviņā plaša telpa maņu novietnei. Mājā draudzīgi kaimiņi, mājū apsaimnieko dzīvokļu īpašnieku biedrība. Dzīvoklis tiek pārdots ar visu iedziņi (izņemot divduru un matraci), kā arī maņu sadzīves tehniku. Dzīvoklis aprīkots ar kvalitatīvu santehniku (Villeroy&Boch, Franke un Hans Grohe). Dzīvoklis bez apgrūtinājumiem. Mākslu un citus starptienus kļūms neraucāt.

**Īpašums 3. Tīraine,
Viršu iela 8.**

Platība-38.4m².

Ārtelpas – 2.9m².

4/4 stāvs.

Labs tehniskais stāvoklis.

Zemes daļa ir īpašumā.

Darījums 10.2025 par 50 000EUR.

Izmantošanas avots www.cenubanka.lv

Viršu iela 8 - 35, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Istaba	Platība, m ²	Ārējais	EUR	Kop., EUR/m ²	Net., EUR/m ²	Telpām	Būvz.	Zeme
08/10/2025	221881	80769000799	4/4	2	38.4	2.9	50 000	1302	1408	1/1	364/15653	364/15653

Viršu iela 8, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov.

Darījuma informācija		Dzīvokļa informācija		Cena			Domājams daļas					
Datums	ID	Kadastra numurs	Stāvs	Līds	Ērtības	Istaba	Platība, m ²	Cena, EUR	Cena, EUR/m ²	Telpām	Būvz.	Zeme
16/08/2025	2155668	4/4	nav	Balkons, Parkošanas vieta	2	36.0	48 000	1333				

Pārdot dzīvokli Tīrainė. Divas istabas, 35.5 kv.m, centrālās sildības. Logi auksts pūķis, skaists, zaļš skats pa logu. Pagājāmā bērnu iaukumā, vienmēr ir vieta autu. Dzīvoklis ērti, kārtīgi, labi iekārtots, priekšnamā ir liels atbūvu skapis, tualete, glabāšanas sistēma. Dzīvoklī maņu bērnus segums, darba ārdurvis. Laiņi kaimiņi, ērta atbrašanās vieta. Blakus veikals, skola, bērnu dārzs. Ties daļējā atbūvots no mabeļiem, izņemot tēbūvotās mabeļes un virbus.

	Īpašums Nr.1		Īpašums Nr.2		Īpašums Nr.3	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas/piedāvājuma cena, EUR	50 000		89 500		50 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,20		1,05		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	60 000		93 975		50 000	
Dzīvokļa platība, m2	36,30		66,00		38,40	
Dzīvokļa platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1652,89		1423,86		1302,08	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	10%	130,21
zemes daļa	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Ēkas tehniskais stāvoklis/projekts	0%	0,00	10%	142,39	10%	130,21
aprikojums	0%	0,00	-3%	-42,72	0%	0,00
papildus platības	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Istabu skaits un lielums	0%	0,00	10%	142,39	0%	0,00
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis/apdares kvalitāte	-15%	-247,93	-20%	-284,77	-15%	-195,31
stāvs	-3%	-49,59	0%	0,00	0%	0,00
apgrūtinājums (pārbūve)	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
<i>Kopēja korekcija</i>	<i>-18%</i>	<i>-297,52</i>	<i>-3%</i>	<i>-42,72</i>	<i>5%</i>	<i>65,10</i>
Dzīvokļa platības 1 m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	1355,37		1381,15		1367,19	
Vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	1367,90					
Vērtējamā dzīvokļa platība, m2	38,50					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, EUR	52 664					
Vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība, noapaļota, EUR	53 000					

Nosakot piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībai, tiek ievērtēti izolēm 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 15%**;

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 pārstāvniecību 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 30%	15 900EUR
---	------------------

7. Rezultātu paziņošana

Analīzes rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma Nr.20 ar platību 38.5m² un pie tā piederošas 385/11596 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas, zemes (kadastra numurs 8076 007 0952), kadastra nr.8076 900 1228, kas atrodas Mārupē, Mārupītes gatvē 3, vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos uz 2026. gada 2. martu ir noteikta:

37 100EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši simts 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