

## Nekustamā īpašuma



**Miķeļa iela 3, Mārupe,  
Mārupes novads, LV-2167**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2026.gads  
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Jurim Vildauam**

2026. gada 05. februāris

Par nekustamā īpašuma  
**Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167**  
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1558 m<sup>2</sup>** platībā, **vienģimeņu dzīvojamās mājas** jaunbūves **249,8 m<sup>2</sup>** platībā, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Mārupes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000142782** ar kadastra Nr. **8076 007 1607**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

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 piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

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. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2026.gada 13.janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**199 500,- EUR****(viens simts deviņdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

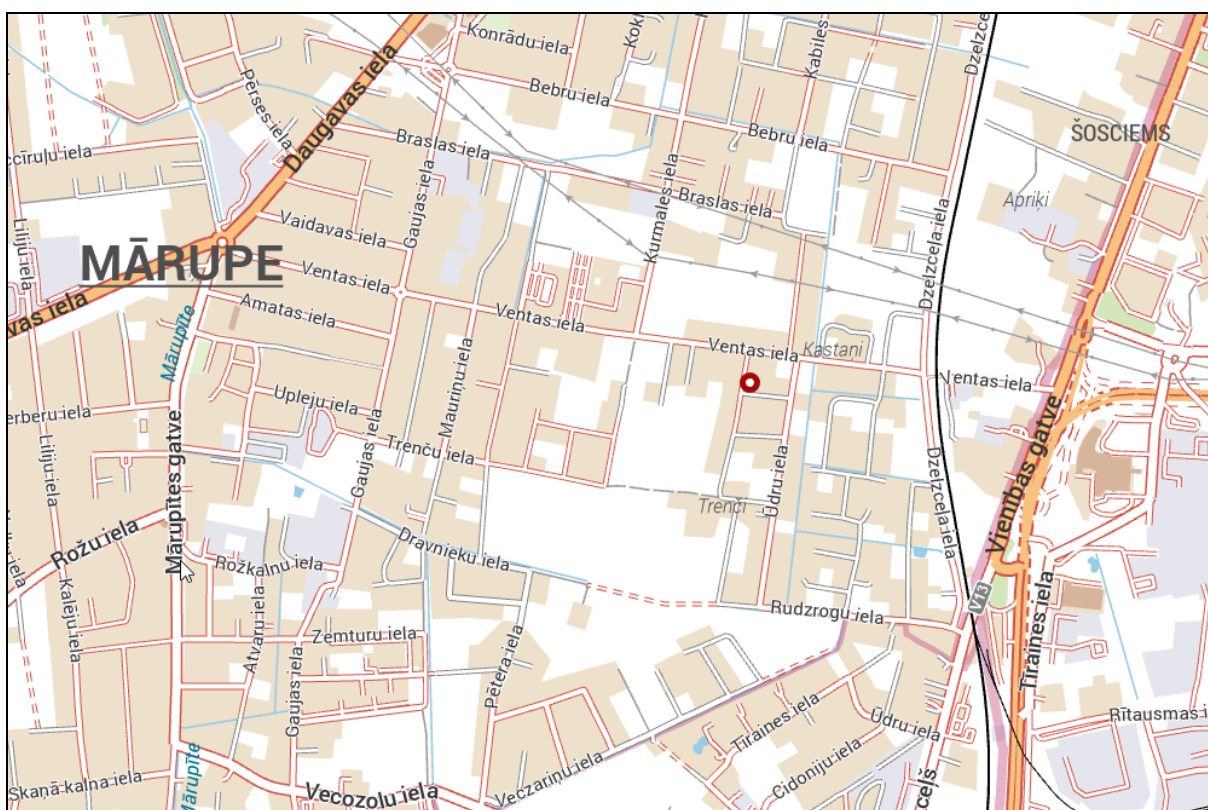
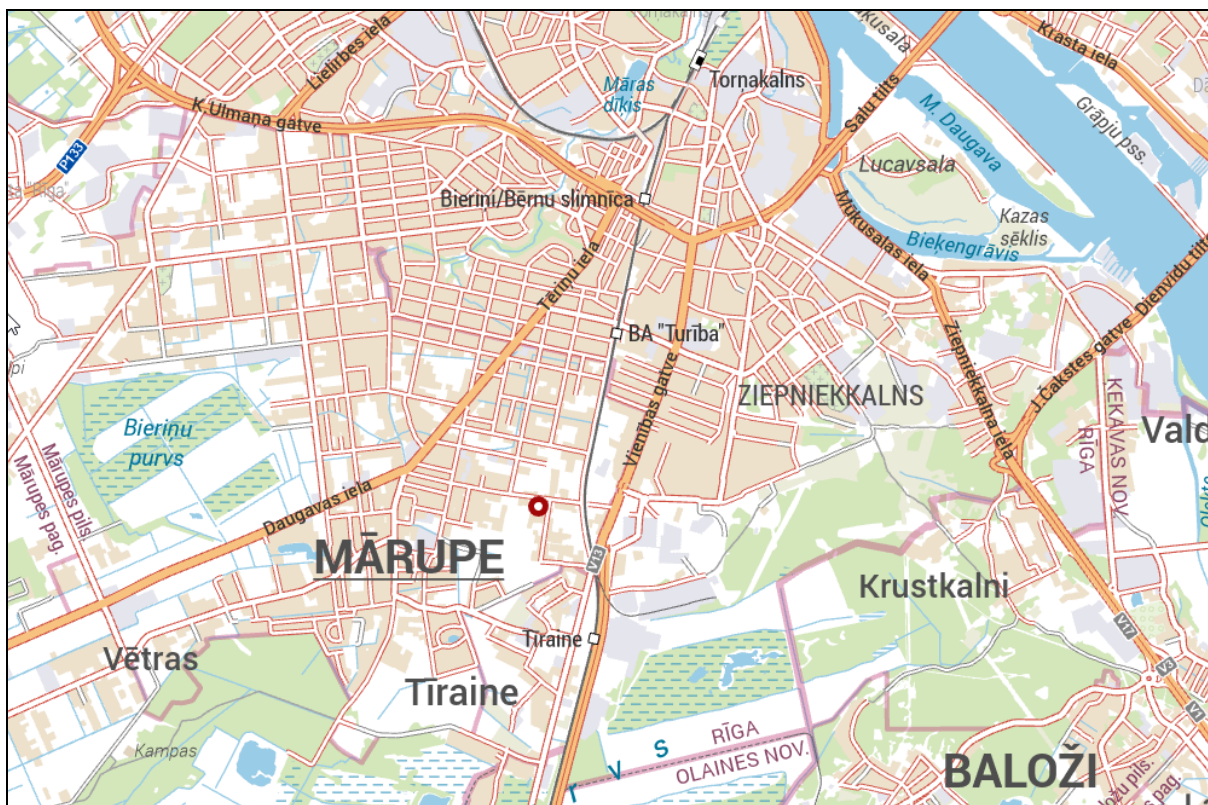
Novērtējamais īpašums:	Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads
Kadastra Nr.:	8076 007 1607
Īpašnieks:	"MH Projekti" SIA reģ.nr.40003929434
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 10000142782
Zemes platība:	1558 m <sup>2</sup>
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	2
Dzīvojamās mājas kopējā platība:	249,8 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 66. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Juris Vildaus
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē</b>
Apgrūtinājumi:	<p>9.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez West Kredit, AS, reģistrācijas numurs 40003270389, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, iekļāt, patapināt, vai citādi apgrūtināt ar lietu un saistību tiesībām.</p> <p>9.2. Pamats: 2016.gada 11.novembra ķīlas (hipotēkas) līgums Nr.161111/1JF. <i>Žurn. Nr. 300004242322, lēmums 09.12.2016., tiesnese Ināra Zarīna</i></p> <p>26.1. Atzīme - vērsta [ ] Piedzinējs: Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000012827.</p> <p>26.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2024.gada 4.decembra nostiprinājuma lūgums, Mārupes novada pašvaldības 2024.gada 13.septembra lēmums - izpildrīkojums Nr. 1/2.1-4/633 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā. <i>Žurn. Nr. 300008074730, lēmums 05.12.2024., tiesnese Jolanta Līvena</i></p> <p>27.1. Atzīme - vērsta [ ] piedziņa. Piedzinējs: Mārupes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000012827.</p> <p>27.2. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Jura Vildaus 2025.gada 13.novembra nostiprinājuma lūgums, Mārupes novada pašvaldības 2025.gada 24.septembra lēmums Nr.1/2.1-4/477 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu bezstrīda kārtībā. <i>Žurn. Nr. 300008450297, lēmums 21.11.2025., tiesnese Inese Bērzkalne</i></p> <p><b>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šīs atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</b></p> <p>1.3. Atzīme-servitūts- tiesība uz braucamo ceļu. 0.0239 ha</p> <p>1.4. Pamats: 2004. gada 5. jūlija Ģirta Līča nostiprinājuma lūgums, nekustama īpašuma Miķeļa iela 3, Mārupes pagasts, zemes robežu plāns. <i>Žurn. Nr. 30000804860, lēmums 21.07.2004., tiesnese Sarmīte Stūrmane</i></p> <p><b>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</b></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	<b>199 500,- EUR</b> (viens simts deviņdesmit deviņi tūkstoši pieci simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 13.janvārī

Novērtējamais īpašums: Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads

Piezīmes:

- Vērtētājiem netika iesniegts novērtējamā īpašuma tehniskā inventarizācijas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informāciju par īpašumu no LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.
- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās, kas liedza iespēju veikt vienģimeņu dzīvojamās mājas iekšējo apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt pieejamās inženierkomunikācijas un tehnisko stāvokli.
- Vadoties no publiski pieejamās informācijas LR Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas un novērtējams īpašums ir labā tehniskā stāvoklī tehniskā stāvoklī.
- Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējo plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.

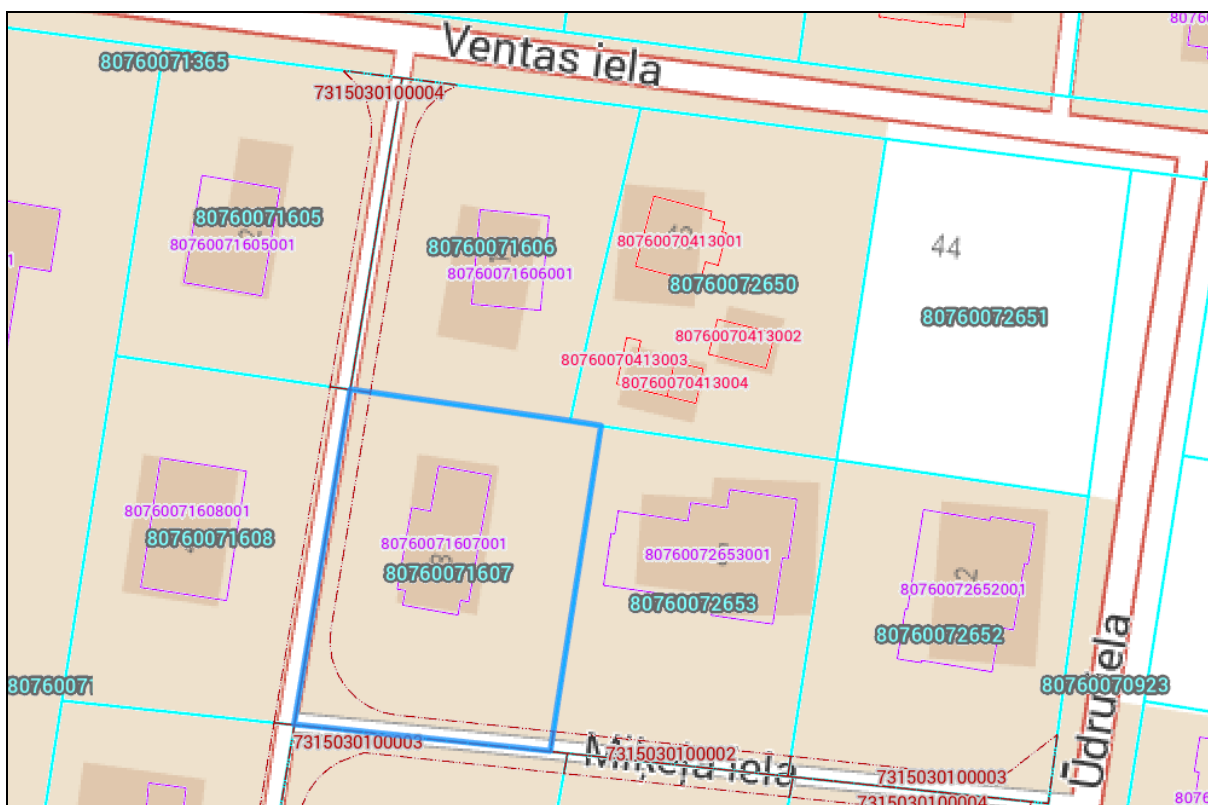
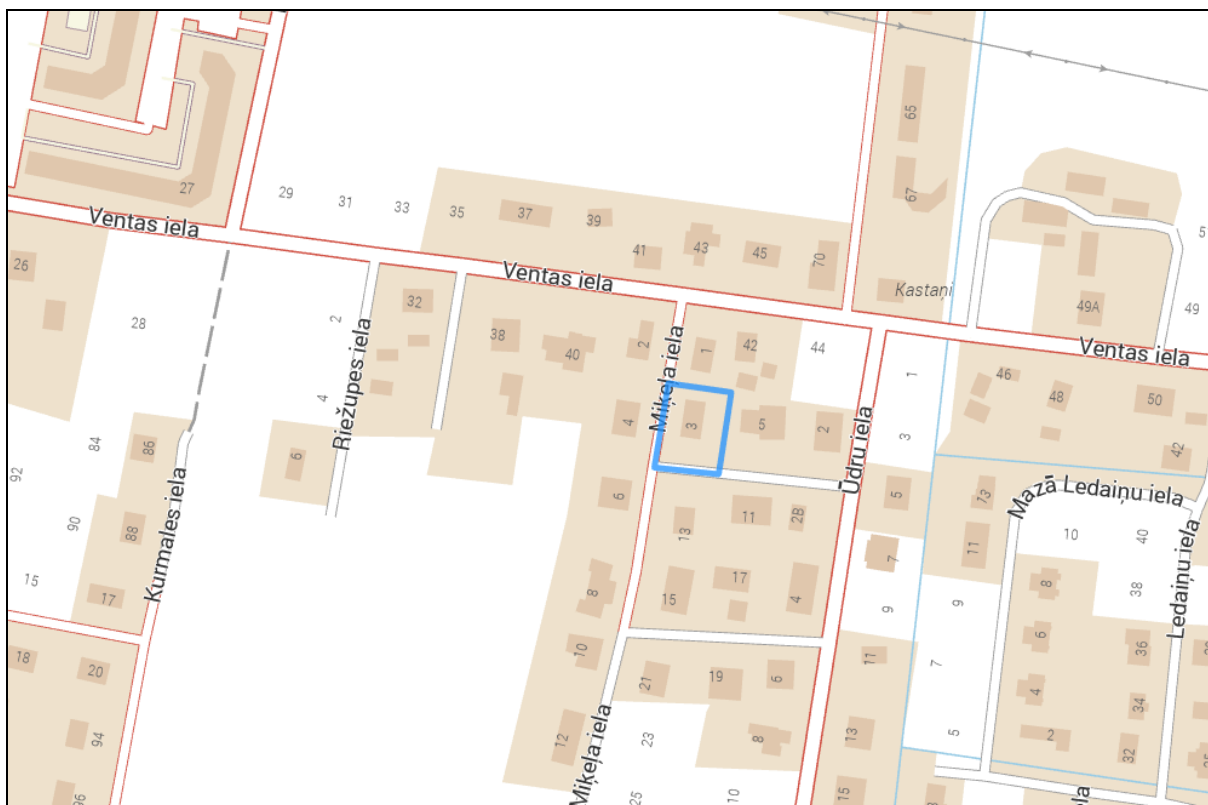
## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads

## Foto attēli



**Novērtējamais īpašums:** Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads



**Novērtējamais īpašums:** Miķeļa iela 3, Mārupe, Mārupes novads