

Nekustamā īpašuma



**Lielā iela 49A - 4, Mārupe,
Mārupes novads, LV-2167**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem

2026. gada 06. martā

Par nekustamā īpašuma
Lielā iela 49A - 4, 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 **3-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **150,9 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **1509/18820** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8076 003 0251 001) un zemes gabala (kadastra apzīmējums 8076 003 0251), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Mārupes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **901 – 4** ar kadastra Nr. **8076 900 2117**. Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **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 26.februārī**.

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:

129'200,- EUR**(viens simts divdesmit deviņi tūkstoši divi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtnē, 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

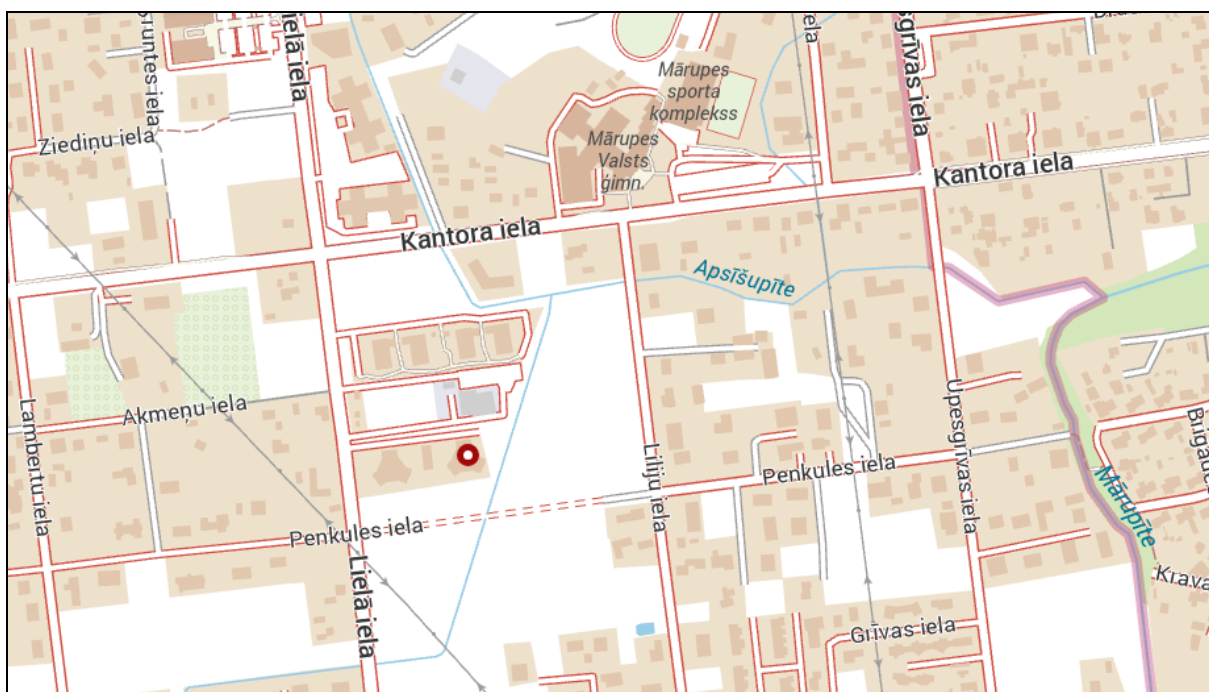
Novērtējamais īpašums:	3-istabu dzīvoklis Lielā iela 49A - 4, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167
Kadastra Nr.:	8076 900 2117
Īpašnieks:	ĢIRTS MELBĀRDIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 901 - 4
Kopējā platība:	150,9 m ²
Novietojums ēkā:	1. un 2.stāvs 3-stāvu mājā
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> Noteikts aizliegums bez "Swedbank" AS, reģistrācijas numurs 40003074764, rakstiskas piekrišanas nekustamo īpašumu jebkādā veidā atsavināt, dalīt, dāvināt, iekļāt, iznomāt, izīrēt, apgrūtināt ar lietu tiesībām un grozīt ķīlas priekšmeta lietošanas kārtību, ja tāda noteikta. Vērsta piedziņa. Piedzinējs: Mārupes novada pašvaldība Vērsta piedziņa. Piedzinējs: KLAUDIUSZ SPODAR <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis 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.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	129'200,- EUR (viens simts divdesmit deviņi tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 26.februārī
Piezīmes:	<ul style="list-style-type: none"> Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. Ģirtam Melbārdim, personas kods 300478-11802, nodotas beztermiņa lietošanas tiesības uz autostāvvietu Nr.30, kas 2007. gada 19. janvāra pirkuma līguma pielikumā Nr. 2 atzīmēta ar dzeltenu krāsu. Pamats: 2006. gada 19. decembra pirkuma līgums, pielikums Nr.2 pirkuma līgumam. Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā 2012. gada 18. jūlijā reģistrētas laulāto mantiskās attiecības ar reģistra numuru 1012174 par visas mantas šķirtību starp laulātajiem. Laulātie: BAIBA MELBĀRDE, personas kods 291181-10627, un ĢIRTS MELBĀRDIS, personas kods 300478-11802.

Novietnes plāns



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

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Lielā iela 49A - 4, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167

Foto attēli



Ēkas fasāde



Piebraucamais ceļš



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni



Ēkas fasāde



Skats uz apkārtni



Ieeja kāpņu telpā



Domafons

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais projekts
Stāvu skaits ēkā:	3
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs/labs
Lifti:	Nav
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2006.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	-----
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs / labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	23.12.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	45'125,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Universālā kadastrālā vērtība:	168'340,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Stāvs ēkā:	1	
Griestu augstums:	2'80 m	
Telpu nosaukums	Telpas Nr.	Platība, m²
Istaba	Nr. 1	31.7
Virtuve	Nr. 2	14.7
Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nr. 3	4.7
Gaitenis	Nr. 4	18.7
Istaba	Nr. 5	15.7
Terase	Nr. 6	8.7
Terase	Nr. 7	20.6
Stāvs ēkā:	2	
Griestu augstums:	2'85 m	
Gaitenis	Nr. 8	5.5
Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nr. 9	6.0
Istaba	Nr. 10	15.7
Balkons	Nr.11	8.9
Kopējā platība, m²:		150.9

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekštelpās, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu iekšējo stāvokli. Vadoties no publiski pieejamās informācijas Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā un īpašuma vizuālās apskates dabā tiek pieņemts, ka ir pieejamas VZD reģistrētās inženierkomunikācijas, nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.