

Nekustamā īpašuma
Viršu ielā 7 - 13, Tīrainē,
Mārupes pag., Mārupes nov.
Kadastra numurs: 8076 900 0147
novērtējums



Nekustamā īpašuma novērtējuma pasūtītājs: Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods,
reģ. Nr. LV21077510117, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011

Nekustamā īpašuma novērtējuma datums: 2026. gada 13. jūlijs

Ņemot vērā novērtējumā norādītās informācijas izmantošanas, izplatīšanas un publicēšanas ierobežojumus, tā saturs ir korigēts un šādā redakcijā paredzēts tikai izsoles dalībnieku informatīvajām vajadzībām. Korigētais novērtējums nav izmantojams citu juridisku vai fizisku personu vajadzībām, kā arī citiem mērķiem. Novērtējumā ir veiktas apzinātas satura korekcijas, un tas saturiski neatbilst Latvijas standartam LVS 401:2013.

1. INFORMĀCIJAS KOPSAVILKUMS

Vērtējamais objekts	Nekustamais īpašums Viršu ielā 7 - 13, Tīrainē, Mārupes pag., Mārupes nov., kadastra numurs: 8076 900 0147, kas sastāv no dzīvokļa Nr.13 un kopīpašuma 455/15437 domājamās daļas no no daudzdzīvokļu mājas (kad. apz. 8076 008 0207 001) un zemes gabala (kad. apz. 8076 008 0207).
Vērtēšanas datums	2026. gada 11. jūlijs
Novērtējuma pasūtītājs	Zvērināts tiesu izpildītājs Rihards Vaivods, reģ. Nr. LV21077510117, adrese: Rīga, Lāčplēša iela 75, LV-1011
Vērtēšanas uzdevums	Vērtējamā objekta tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana.
Vērtēšanas mērķis	Vērtējamā objekta pārdošana izolē. Šis novērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai minētajam mērķim. Bez šī novērtējuma autoru iepriekšējas rakstiskas piekrišanas to aizliegts izmantot citiem mērķiem, nodot trešajām personām citiem mērķiem, tai skaitā iesniegšanai finanšu iestādēs, nodrošinājuma vērtēšanai vai finanšu darījumu veikšanai.
Īpašas piezīmes attiecībā uz novērtējumu un Vērtējamā objekta vērtību	Nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, minētās atzīmes nav ņemtas vērā. Vērtējums balstīts uz pieņēmumu, ka Vērtējamais objekts tiek realizēts brīvā nekustamā īpašuma tirgū un īpašuma tiesības pircējam tiek nodotas brīvas no trešo personu prasījumiem un aizliegumiem. Ņemot vērā to, ka šī novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli, aprīkojumu, kā arī pārliecināties, vai dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Šajā novērtējumā tiek pieņemts, ka vērtējamā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā stāvoklī, aprīkojums ir darba kārtībā, kā arī dzīvoklī nav veikta patvaļīga pārbūve. Noteiktā vērtība var mainīties atkarībā no vērtējamā dzīvokļa telpu tehniskā stāvokļa, aprīkojuma, kā arī gadījumā, ja dzīvoklī ir veikta patvaļīga pārbūve.
Tirgus vērtība	EUR 53 800 (piecdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro).
Piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 37 700 (trīsdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti euro).
Īpašuma tiesības	Ieraksts Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1607 13. Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu Viršu ielā 7 - 13, Tīrainē, Mārupes pag., Mārupes nov., kadastra numurs: 8076 900 0147, kas sastāv no dzīvokļa Nr.13 un kopīpašuma 455/15437 domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemesgabala, ir reģistrētas INESAI GOLUBOVAI. Pamats: 2011.gada 20.septembra maiņas līgums.
Atrašanās vietas raksturojums	Vērtējamais dzīvokļa īpašums atrodas Tīrainē, Mārupes novadā, Viršu ielā 7. Tīraine ir Mārupes novada apdzīvota vieta Rīgas tuvumā, kurai raksturīga pārsvarā mazstāvu un individuālā dzīvojamā apbūve, kā arī atsevišķi daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku projekti, sabiedriskās nozīmes objekti un komerciāla rakstura teritorijas. Apkārtējā vide kopumā raksturojama kā mierīga un piemērota dzīvošanai, ar salīdzinoši zemu apbūves intensitāti un piepilsētas dzīvesveidam raksturīgu teritorijas struktūru. Būtiska atrašanās vietas priekšrocība ir Tīraines novietojums tiešā Rīgas tuvumā, nodrošinot ērtu sasniedzamību līdz galvaspilsētas centrālajai daļai un nozīmīgākajiem darba, izglītības un pakalpojumu centriem. Vienlaikus teritorija saglabā piepilsētas raksturu ar plašākām zaļajām zonām, mierīgāku dzīves vidi un mazāku satiksmes intensitāti salīdzinājumā ar blīvi apbūvētām Rīgas apkaimēm. Apkārtņē pieejamas rekreācijas iespējas, tostarp pastaigu un atpūtas teritorijas, kā arī Mārupes novadam raksturīgās zaļās zonas. Sadzīvei nepieciešamā infrastruktūra teritorijā ir attīstīta - tuvākajā apkārtņē pieejami pārtikas veikali, izglītības iestādes, pirmsskolas izglītības objekti, sporta un atpūtas

	infrastruktūra, kā arī dažādi pakalpojumu objekti. Tīraines atrašanās vieta nodrošina piekļuvi arī plašākai Mārupes un Rīgas infrastruktūrai, kur pieejams lielāks tirdzniecības, pakalpojumu un sabiedrisko iestāžu klāsts. Sabiedriskā transporta tīkls nodrošina savienojumu ar Rīgu un apkārtējām apdzīvotajām vietām, savukārt autotransporta lietotājiem būtiska priekšrocība ir teritorijas tuvums galvenajiem autoceļiem, tostarp Kārļa Ulmaņa gatvei un Rīgas apvedceļa virzieniem. Piekļuve vērtējamam īpašumam kopumā vērtējama kā laba - nodrošināta pa izbūvētiem ielu pievedceļiem, un pie īpašuma iespējama autotransporta novietošana. Pozitīvi vērtējams arī apkārtnes relatīvi mierīgais raksturs, kas atbilst dzīvojamās funkcijas teritorijām. Vienlaikus jāņem vērā, ka, lai gan Tīraine atrodas tuvu Rīgai, atsevišķos diennakts laikos satiksmes intensitāte uz galvenajiem pievedceļiem var ietekmēt nokļūšanas laiku līdz pilsētas centram un citiem nozīmīgiem galamērķiem. Kopumā vērtējamā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā pievilcīga dzīvošanai, ko raksturo Rīgas tuvums, mierīga piepilsētas vide, attīstīta infrastruktūra un laba transporta pieejamība. Atrašanās vietas priekšrocības galvenokārt saistītas ar iespēju apvienot pilsētas sasniedzamību ar mazāk intensīvu dzīves vidi, savukārt ierobežojošie faktori saistīti ar atsevišķu pilsētas mēroga pakalpojumu un izklaides objektu mazāku pieejamību tiešā tuvumā, salīdzinot ar Rīgas centrālajām teritorijām.
Pašreizējais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvokļa īpašums.
Apgrūtinājumi	Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1607 13 II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi Atzīme - noteikts aizliegums bez TATJANAS STUNŽAS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu pārdot, dāvināt, ieķīlāt, mainīt, izīrēt vai citādā veidā apgrūtināt. Pamats: 2025.gada 24.septembra aizdevuma līgums. Atzīme - vērsta 12117.02 EUR piedziņa. Piedzinējs: TATJANA STUNŽA. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026.gada 2.jūnija nostiprinājuma lūgums, zvērinātas notāres Sandras Eilandes 2026.gada 12.maija notariālais izpildu akts Nr.2192. Nosakot Vērtējamā objekta tirgus vērtību un piespiedu pārdošanas vērtību, minētās atzīmes nav ņemtas vērā. Vērtējums balstīts uz pieņēmumu, ka Vērtējamais objekts tiek realizēts brīvā nekustamā īpašuma tirgū un īpašuma tiesības pircējam tiek nodotas brīvas no trešo personu prasījumiem un aizliegumiem.
Izmantotie informācijas avoti	Zemesgrāmatas apliecība. LR VZD Kadastra dati. Vērtējamā objekta apsekošanas rezultāti dabā. Informācija par nekustamā īpašuma tirgu – Nekustamā īpašuma tirgus analīzes rīks "Cenu Banka"; RE Data, SIA, Zemesgrāmatas dati, nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: P a v e i.lv (https://p a v e i.lv/) Estate.didnt.work (https://e s t a t e. d i n t. w o r k/) OpenS treetMap, VZD, L VM

2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

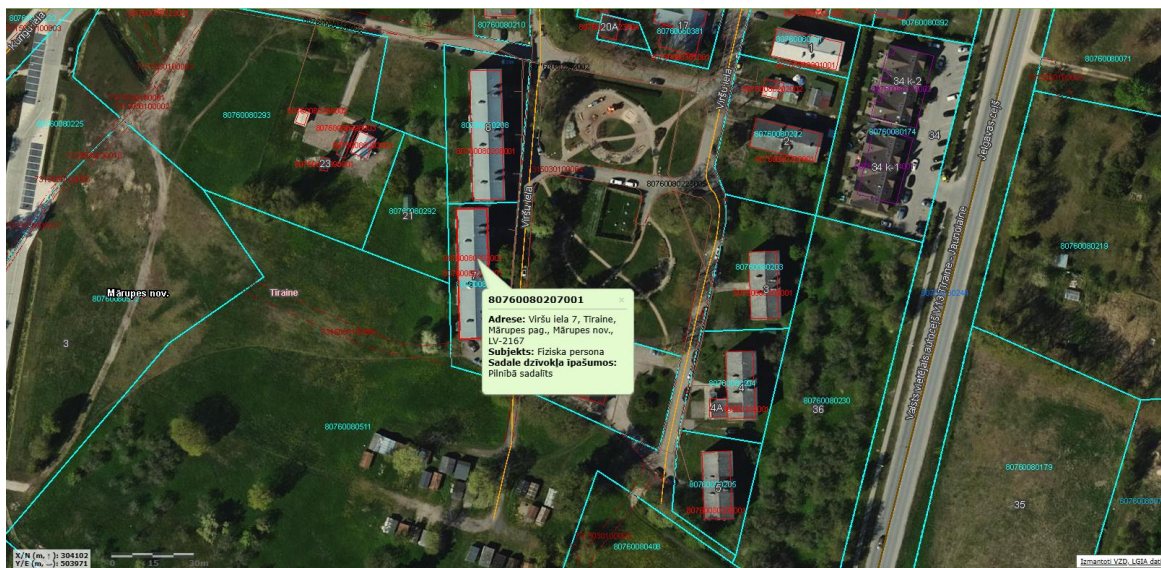
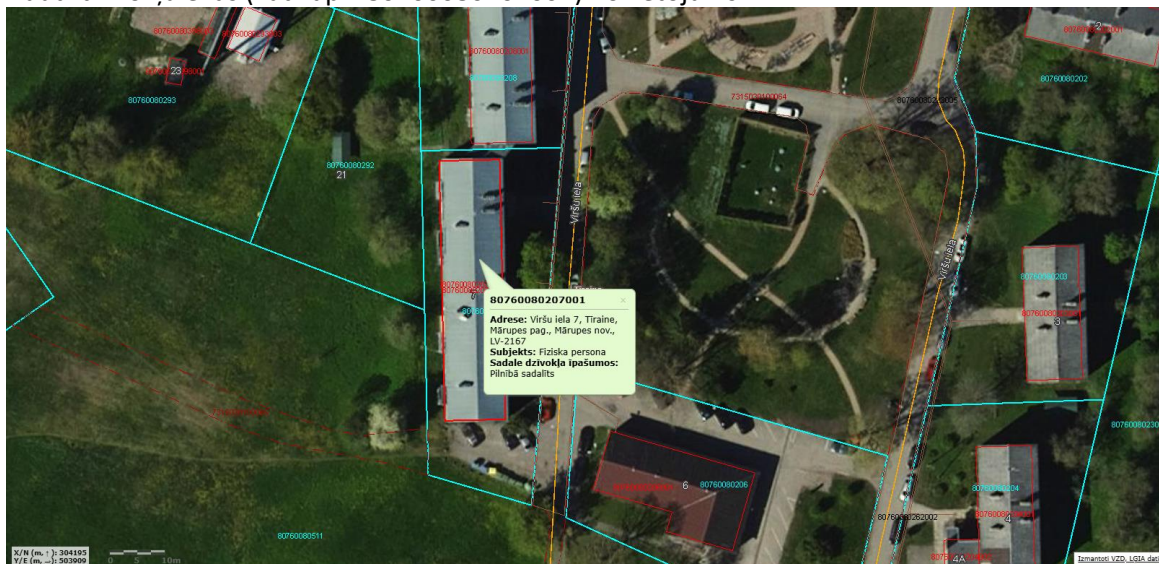
2.1. TEHNISKAIS RAKSTUROJUMS

Vērtētais dzīvoklis atrodas 1968. gadā ekspluatācijā uzsāktas daudzdzīvokļu ēkas 1. stāvā. Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem daudzdzīvokļu ēkas apbūves laukums ir 554.5 kv.m., kopējā platība ir 2007 kv.m., t.sk. dzīvokļu kopējā platība ir 1528.9 kv.m. Daudzdzīvokļu ēka atrodas uz zemes gabala (kad. apz. 8076 008 0207) 1405 kv.m. platībā. Ēkai ir 4 virszemes stāvi un pagrabstāvs. Kāpņu telpas ārdurvis ir metāla, telpām ir nepieciešama renovācija un veco koka logu nomainā. Pie ēkas esošo ielu malās un tuvējās autostāvvietās ir iespēja novietot autotransportu, pagalmā ir zaļā zona. Apkārtējā teritorija kopumā uzturēta atbilstoši apkaimes dzīvojamās apbūves raksturam.

Daudzdzīvokļu ēkas (kad. apz. 80760080207001) konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Dzelzsbetona
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas
Jumta konstrukcija	Koks
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu

Daudzdzīvokļu ēkas (kad. apz. 80760080207001) novietojums



(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Saskaņā ar LR VZD datiem dzīvokļa kopējā platība ir 45.5 kv.m., t.sk. dzīvojamā platība ir 29.8 kv.m. Dzīvoklī ir 2 dzīvojamās istabas, virtuve, gaitenis, vannas istaba un tualetes telpa. Telpu griestu augstums ir 2.5 m.

Dzīvokļa telpu sastāvs, telpu platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	12.6
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.5	17.2
3	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	5
4	tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	1
5	vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.1
6	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	7.6

(avots: LR VZD Kadastra informācijas sistēma)

Daudzdzīvokļu ēkā reģistrēti labiekārtojumi: pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem, ūdens apgādes tīkliem, kanalizācijai un gāzes vadam.

Nemot vērā to, ka novērtējuma autoriem netika nodrošināta iekļūšana vērtējamā dzīvokļa telpās, tad nebija iespējas izvērtēt dzīvokļa telpu apdares līmeni, tā tehnisko stāvokli un aprīkojumu. Līdz ar to dzīvokļa telpu apdare šajā novērtējumā netiek raksturota.

2.2. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Nosakot nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tiek ņemti vērā gan pozitīvie, gan negatīvie faktori, kas ietekmē tā pievilcību tirgū. Šie faktori ir būtiski, jo tie atspoguļo īpašuma priekšrocības un trūkumus, kas var ietekmēt potenciālo pircēju interesi un gatavību maksāt konkrēto cenu. Pozitīvie faktori palielina īpašuma vērtību, uzsverot tā priekšrocības, savukārt negatīvie faktori norāda uz nepieciešamību veikt papildu ieguldījumus vai citiem riskiem, kas samazina tirgus vērtību.

Vērtējamā objekta vērtību pozitīvi ietekmējošie faktori:

- Atrašanās vieta: īpašums atrodas Pierīgas dzīvojamā teritorijā ar labu sasniedzamību līdz Rīgai. Apkārtnei raksturīga mierīga piepilsētas dzīves vide, zema apbūves intensitāte. Pozitīvi vērtējams arī teritorijas novietojums Rīgas tuvumā, nodrošinot ērtu piekļuvi darba un pakalpojumu centriem.
- Piekļuve īpašumam: īpašuma atrašanās vieta nodrošina ērtu pārvietošanos gan ar privāto, gan sabiedrisko transportu. Tuvumā esošie galvenie transporta koridori nodrošina savienojumu ar Rīgu un citām Pierīgas teritorijām.
- Autostāvvietu pieejamība: pie ēkas un tās apkārtnē pastāv iespēja novietot privāto autotransportu, kas ir būtisks faktors piepilsētas dzīvojamās teritorijās.

Vērtējamā objekta vērtību negatīvi ietekmējošie faktori:

- Ierobežota piekļuve vērtējamajā dzīvokļa telpām: vērtēšanas procesā netika nodrošināta piekļuve dzīvokļa telpām, līdz ar to nebija iespējams izvērtēt iekšējās apdares kvalitāti, inženiertehnisko komunikāciju tehnisko stāvokli, telpu nolietojumu un faktisko aprīkojumu. Tas palielina nenoteiktības līmeni attiecībā uz nepieciešamajiem ieguldījumiem.
- Tehniskā stāvokļa nenoteiktība: ierobežotās apsekošanas iespējas dēļ pastāv risks, ka dzīvokļa faktiskais tehniskais stāvoklis var atšķirties no pieņēmumiem, kas izmantoti vērtējuma sagatavošanā.
- Daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpai nepieciešami uzlabošanas un atjaunošanas darbi, tostarp veco koka logu nomaiņa.

3. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĒJUMS

3.1. GALVENIE VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

- 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 derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot šī vērtējuma autora rakstisku atļauju;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos;
- Vērtējamais objekts tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām, hipotekāriem parādiem vai iekļilāšanas, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā;
- Šī vērtējuma autors ir pieņēmis, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar to sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās;
- Tiek pieņemts, ka Vērtējamais objekts atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Tiek pieņemts, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas un Vērtējamo objektu ir iespējams pārdot brīvā un atklātā tirgū;
- Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc vērtējuma nodošanas nav ietverti tajā un šī vērtējuma autors par tiem nenes atbildību;
- Novērtēšanas procesā izmantotā informācija tiek pieņemta par nākušu no drošiem un oficiāliem avotiem, tomēr šī vērtējuma autors nevar uzņemties pilnu atbildību par tās precizitāti, kā arī dot īpašu garantiju par tās ticamību.

3.2. NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS APRAKSTS

Pēdējo gadu laikā Latvijas dzīvojamo nekustamo īpašumu tirgu būtiski ietekmējuši makroekonomiskie faktori. 2022.–2023. gadā augstā inflācija, Eiropas Centrālās bankas (ECB) īstenotā procentu likmju paaugstināšanas politika un ģeopolitiskā nenoteiktība reģionā ietekmēja mājāsaimniecību pirkjspēju un sadārdzināja hipotekārās kredīšanas nosacījumus. Tā rezultātā samazinājās darījumu aktivitāte dzīvojamo īpašumu segmentā, īpaši attiecībā uz īpašumiem, kuru iegāde lielākoties tiek finansēta ar aizņēmumu līdzekļiem. Savukārt kopš 2024. gada, stabilizējoties ekonomiskajai situācijai, samazinoties inflācijas līmenim un pakāpeniski uzlabojoties finansēšanas nosacījumiem, nekustamā īpašuma tirgū vērojama pakāpeniska aktivitātes atjaunošanās. Vienaļikus pircēji saglabā piesardzīgu pieeju, īpašu uzmanību pievēršot īpašuma tehniskajam stāvoklim, ēkas uzturēšanas kvalitātei, energoefektivitātei un cenas atbilstībai konkrētā īpašuma kvalitātei.

Pierīgas dzīvojamo īpašumu tirgū, tostarp Mārupes novadā un Tīrainē, stabilākais pieprasījums saglabājas pēc ekonomiskās un vidējās klases dzīvokļiem ar nelielu istabu skaitu - galvenokārt vienistabas un divistabu dzīvokļiem, kas atrodas tehniski uzturētās daudzdzīvokļu ēkās un ir piemēroti gan dzīvošanai, gan investīcijām izīrēšanas vajadzībām. Pieprasītākie ir dzīvokļi ar sakoptām koplietošanas telpām, iespēju novietot automašīnu, kā arī ar samērīgām apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu izmaksām. Savukārt zemāks pieprasījums parasti vērojams īpašumiem, kuriem nepieciešami būtiski ieguldījumi remontā, atrodas ēkās ar nepietiekamu tehnisko uzturēšanu vai kuriem ir neskaidra ēkas turpmākās apsaimniekošanas un atjaunošanas perspektīva.

Vērtējamais īpašums atrodas Tīrainē, Mārupes novadā, kur dzīvojamais fonds veidojies dažādos attīstības periodos. Būtisku daļu no dzīvokļu fonda veido 20. gadsimta 60. gados būvētas ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas. Šāda tipa ēkām raksturīga salīdzinoši vienkārša konstrukcija, funkcionāli dzīvokļu

plānojumi un centralizētas inženierkomunikācijas. Ņemot vērā, ka ēkas ekspluatācijā atrodas vairāk nekā 50 gadus, to tehniskais un vizuālais stāvoklis būtiski atšķiras atkarībā no iepriekš veiktajiem uzturēšanas un atjaunošanas darbiem. Tirgus dalībnieki īpašu uzmanību pievērš ēkas koplietošanas telpu stāvoklim, fasādes tehniskajam stāvoklim, logu kvalitātei, energoefektivitātei un nepieciešamo ieguldījumu apjomam.

Tīraine kopumā raksturojama kā pieprasīta Pierīgas dzīvojamā teritorija ar priekšrocību, ko nodrošina atrašanās Rīgas tuvumā, mierīga dzīves vide un pieejama infrastruktūra. Apkārtņē pieejami ikdienas nepieciešamībai nepieciešamie pakalpojumi, tirdzniecības objekti, izglītības iestādes, sabiedriskais transports un rekreācijas iespējas. Teritorijas pievilcību palielina arī ērta sasniedzamība līdz Rīgai un citām Pierīgas apdzīvotajām vietām. Vienlaikus, salīdzinot ar jaunākiem daudzdzīvokļu projektiem vai pilnībā renovētām ēkām, 20. gadsimta 60. gadu ķieģeļu mūra ēkās esošajiem dzīvokļiem tirgus vērtību ierobežo ēku vecums, nepieciešamība pēc atsevišķu konstrukciju un koplietošanas elementu atjaunošanas, kā arī atšķirīgais ēku tehniskais stāvoklis.

Dzīvokļu tirgus vērtību Tīrainē un Mārupes novadā galvenokārt nosaka īpašuma atrašanās vieta, dzīvokļa platība un plānojums, ēkas tehniskais stāvoklis, koplietošanas telpu kvalitāte, veikto renovācijas darbu apjoms, dzīvokļa iekšējās apdares stāvoklis, stāvs, autostāvvietu pieejamība, kā arī kopējās uzturēšanas izmaksas. Būtiska nozīme ir arī īpašuma novietojumam attiecībā pret Rīgu un transporta infrastruktūras pieejamību.

Veicot tirgus analīzi un izvērtējot pieejamo informāciju par līdzvērtīgiem dzīvokļu īpašumiem Tīrainē, secināms, ka pēdējo divu gadu laikā vienistabas un divistabas dzīvokļu īpašumiem 20. gadsimta 60. gados celtās ķieģeļu mūra daudzdzīvokļu ēkās cenu līmenis pārsvarā veidojies aptuveni 900–1300 EUR/m² robežās, rēķinot pret dzīvokļa kopējo platību. Konkrētā darījuma cenu būtiski ietekmē dzīvokļa tehniskais un vizuālais stāvoklis, ēkas kopējais uzturēšanas līmenis, stāvs, plānojums, komunikāciju stāvoklis, kā arī citi individuāli īpašuma raksturlielumi.

Kopumā Tīraines dzīvokļu tirgus vērtējams kā stabils, ko nodrošina teritorijas pievilcīgā atrašanās vieta Rīgas tuvumā un pieprasījums pēc pieejamākiem mājokļiem Pierīgā. Vienlaikus pircēju izvēli arvien vairāk ietekmē ēkas tehniskais stāvoklis un nepieciešamo ieguldījumu apjoms, tādēļ īpašumiem labā tehniskā stāvoklī un sakoptās ēkās ir augstāka tirgus konkurētspēja.

3.3. ĪPAŠUMA LABĀKĀ LIETOŠANA VEIDA ANALĪZE

Saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartu LVS 401:2013 formulējumu, labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Vērtētājs, nosakot labākās un efektīvākās izmantošanas veidu, balstās uz savām analītiskajām spējām un pieredzi. Analīzes rezultātā tiek pieņemts viens vai vairāki saprātīgi pamatoti izmantošanas veidi, tiek pētīts to finansiālais pamatojums. Variants, kura rezultātā Vērtēšanas objektam tiek aprēķināta visaugstākā vērtība, ir labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Lai noteiktu labāko un efektīvāko nekustamā īpašuma izmantošanu, vērtētājs analizē četrus faktorus, t.i., vai analizētais izmantošanas veids ir:

1. Fiziski iespējams – lai zemes gabala uzlabojumi dotajā situācijā būtu fiziski iespējami;
2. Tiesiski atļauts – likumdošanā un teritoriālajā plānojumā paredzētie izmantošanas veidi;
3. Finansiāli izdevīgs – lai būtu iespējams un atļauts izmantošanas veids, kas radītu tā īpašniekam ienākumus no īpašuma iznomāšanas;
4. Maksimāli produktīvs – no visiem izdevīgiem izmantošanas veidiem, tam ir jārada vislielākos ienākumus vai arī jāatspoguļo vislielāko pašreizējo īpašuma vērtību.

Analizējot Vērtējamā objekta raksturu, atrašanās vietu un tirgus situāciju, tika secināts, ka Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvoklis. Šāds secinājums balstīts uz šādiem faktoriem:

- Vērtējamais objekts ir dzīvokļa īpašums tipveida daudzdzīvokļu dzīvojamajā ēkā, kas projektēta un ekspluatācijā nodota dzīvojamās funkcijas nodrošināšanai. Dzīvokļa plānojums, inženierkomunikācijas un ēkas konstrukcija ir piemēroti dzīvojamai lietošanai, savukārt normatīvais regulējums neparedz citu ekonomiski pamatotu izmantošanas veidu, kas būtu realizējams bez būtiskas ēkas pārbūves vai lietošanas veida maiņas.
- Ņemot vērā īpašuma atrašanās vietu, apkārtējās apbūves raksturu un pieprasījumu dzīvojamo īpašumu tirgū, secināts, ka vērtējamā objekta esošā izmantošana kā dzīvoklim ir vienlaikus fiziski iespējama, tiesiski pieļaujama, finansiāli pamatota un ekonomiski visefektīvākā.

Vērtējuma pamatā ir pieņēmums, ka Vērtējamais objekts tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un uz šo pieņēmumu ir balstīti veiktie Vērtējamā objekta vērtības aprēķini.

3.4. VĒRTĒJUMA (PIELIETOTO PIEEJU IZVĒLES) PAMATOJUMS

Novērtējums ir izstrādāts saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013. Tirgus vērtība 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 (Latvijas Standarts LVS 401:2013, p.2.1.11).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

- *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)*
- *Ienākumu pieeja (metode)*
- *Izmaksu pieeja (metode)*

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.) 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, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju 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. (LVS 401:2013 p.3.22.2.) Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

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 izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī 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 alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Konkrētajā gadījumā Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir pielietota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode), jo nekustamā īpašuma tirgū ir notikuši pietiekami daudz pirkšanas-pārdošanas darījumi ar līdzīga veida īpašumiem, kā rezultātā ir iespējams noteikt Vērtējamā objekta tirgus vērtību ar samērā augstu precizitāti.

3.5. NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība aprēķināta, pielietojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, kas balstās uz nesen pārdotu un tirgū piedāvātu līdzīgu īpašumu tirgus cenu analīzi. 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. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, ņemot vērā atšķirības starp vērtēšanas objektu un izvēlētajiem īpašumiem.

Tirgus vērtības aprēķinā tiek ņemti vērā šādi faktori:

- Tirgus apstākļi un darījumu dinamika: Nekustamā īpašuma tirgus piesātinātība, piedāvājumu un darījumu apjoms pēdējā gada laikā, kā arī īpaši apstākļi, kas varētu būt ietekmējuši konkrētus darījumus.
- Atrašanās vieta un apkārtnē: Īpašuma atrašanās vietas attīstība, kā arī apkārtējās infrastruktūras un vides kvalitāte.
- Piebraukšanas iespējas: Piekļuve īpašumam, transporta infrastruktūra un attālums līdz nozīmīgiem objektiem.
- Inženierkomunikāciju pieejamība: Elektrība, ūdensvads, kanalizācija u.c. inženiertīkli.
- Īpašuma parametri: Dzīvokļa platība, kas ietekmē īpašuma likviditāti tirgū.
- Apgrūtinājumi: Juridiskie vai fiziskie īpašuma ierobežojumi, kas samazina tā izmantošanas iespējas vai vērtību.
- Citi faktori: Visi papildu faktori, kas var ietekmēt cenu, piemēram, īpašuma vēsturiskais statuss, tuvējie projekti un citi individuāli parametri.

Salīdzināmo īpašumu cenas korekcija veikta ar soli 5% un atbilstoši šādam principam:

- neliela atšķirība $x < 10\%$;
- vidēji neliela atšķirība $10\% < x < 20\%$;
- vidēji augsta atšķirība $20\% < x < 30\%$;
- augsta atšķirība $30\% < x$, kur x ir korekcijas lielums.

Vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantota informācija par šādiem darījumiem:

1. Dzīvokļa īpašums Viršu ielā 8 - 35, Tīrainē, Mārupes pag., Mārupes nov., - 1968. gadā ekspluatācijā uzsāktas ķieģeļu mūra četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas ceturtā stāva divistabu dzīvoklis ar kopējo platību 38.40 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2025. gada oktobrī par cenu EUR 50000, t.i. EUR 1302.08 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmētru.

08.10.2025
DARĪJUMS

50 000 €

Dzīvoklis, 38,4 m², 4/4 st. 1302 €/m²
Viršu iela 8 - 35, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR nepilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 4. st.
38,4 m²
4 stāvi

80760080208001035

Būve
80760080208001

Sekciju dzīvojamā māja, 1968. g.
Viršu iela 8, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
2016,2 m², 4 stāvi (1 pazemes), 38 telpu grupas

ELEMENTI

Pārsegumi Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves 1968. g.
Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1968. g.
Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks 1968. g.
Jumta segums Cits neklasificēts materiāls 1968. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa telpu sastāvs, platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	4.1
2	vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	2.1
3	tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	1
4	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	5.2
5	istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	8.1
6	istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	15
7	balkons	Dzīvokļa ārtelpa	4	2.5	2.9

(avots: Valsts zemes dienests)

Salīdzināmā dzīvokļa daudzdzīvokļu ēkas fotoattēls



(avots: Google Maps, 2026 Google)

2. Dzīvokļa īpašums Viršu ielā 7 - 11, Tīrainē, Mārupes pag., Mārupes nov., - 1968. gadā ekspluatācijā uzsāktas ķieģeļu mūra četrstāvu daudzdzīvokļu ēkas ceturtnā stāva vienistabas dzīvoklis ar kopējo platību 25.80 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada septembrī par cenu EUR 26000, t.i. EUR 1007.75 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

19.09.2024

DARĪJUMS

26 000 €

Dzīvoklis, 25,8 m², 4/4 st. 1008 €/m²
Viršu iela 7 - 11, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 1 ist., 4. st.
25,8 m²
4 stāvi

80760080207001011

Būve

80760080207001

Sekciju dzīvojamā māja, 1968. g.
Viršu iela 7, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
2007 m², 4 stāvi (1 pazemes), 38 telpu grupas

ELEMENTI

Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā 1968. g.
Pārsegumi Dzelzsbetona paneļi, sijas 1968. g.
Jumta nesošā konstrukcija 1968. g.
Jumta segums Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu 2020. g.
Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1968. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>) Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa telpu sastāvs, platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	3.1
2	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	3.2
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	4	2.5	5.1
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	4	2.5	14.4

(avots: Valsts zemes dienests)

Salīdzināmā dzīvokļa daudzdzīvokļu ēkas fotoattēls



(avots: Google Maps, 2026 Google)

3. Dzīvokļa īpašums Viršu ielā 1 - 2, Tīrainē, Mārupes pag., Mārupes nov., - 1970. gadā ekspluatācijā uzsāktas ķieģeļu mūra divstāvu daudzdzīvokļu ēkas pirmā stāva divstāvu dzīvoklis ar kopējo platību 46.60 kv.m. Dzīvokļa īpašums pārdots 2024. gada maijā par cenu EUR 52700, t.i. EUR 1130.90 attiecībā uz dzīvokļa kopējās platības vienu kvadrātmetru.

03.05.2024
DARĪJUMS

52 700 €

Dzīvoklis, 46,6 m², 1/2 st. 1131 €/m²
Viršu iela 1 - 2, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Pārdevējs: fiziska persona (LR pilsonis)
Pircējs: fiziska persona (LR pilsonis)

SASTĀVDAĻAS (1)

dzīvoklis, 2 ist., 1. st.
46,6 m²
2 stāvi

80760080201001002

Būve
80760080201001

Dzīvojamā māja, 1970. g.
Viršu iela 1, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
357,7 m², 2 stāvi, 9 telpu grupas

ELEMENTI

Sienas (vertikālā konstrukcija)
Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks 1970. g.
Jumta segums Cits neklasificēts materiāls 1970. g.
Pamati Dzelzsbetona, betona bloki 1970. g.
Pārsegumi Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu 1970. g.

(darījuma informācijas avots: nekustamā īpašuma darījumu datu vizualizācijas un analīzes rīks: Pavei.lv (<https://pavei.lv/>)
Estate.didnt.work (<https://estate.didnt.work/>))

Salīdzināmā dzīvokļa telpu sastāvs, platības un griestu augstums

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	5.4
2	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	3.7
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.55	6.4
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	18.7
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.55	12.4

(avots: Valsts zemes dienests)

Salīdzināmā dzīvokļa daudzdzīvokļu ēkas fotoattēls



(avots: Google Maps, 2026 Google)

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par korigējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības un palīdzētu noteikt dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību:

Dati	Vērtējamais objekts	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3
Adrese	Viršu iela 7 - 13, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov.	Viršu iela 8 - 35, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov.	Viršu iela 7 - 11, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov.	Viršu iela 1 - 2, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov.
Darījuma apstākļi		Pārdevums	Pārdevums	Pārdevums
Darījuma laiks		okt. 2025	sept. 2024	maijs. 2024
Darījuma cena, EUR		50,000	26,000	52,700
Dzīvokļa kopējā platība, kv.m.	45.50	38.40	25.80	46.60
Darījuma cena, EUR/kv.m.		1,302.08	1,007.75	1,130.90
Salīdzināmo īpašumu raksturlielumi attiecībā pret Vērtējamo objektu				
Atrašanās vieta		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Apkārtne		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Infrastruktūra		līdzvērtīga	līdzvērtīga	līdzvērtīga
Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprīkojums		līdzvērtīgs	līdzvērtīgs	līdzvērtīgs
Aprūtinājumi		nebūtiski	nebūtiski	nebūtiski
Dzīvojamo istabu skaits	2	2	1	2
Dzīvokļa stāvs	1. no 4	4. no 4	4. no 4	1. no 2
Salīdzināmo faktoru ietekme				
Darījuma laiks/apstākļi		0%	5%	5%
Atrašanās vieta		0%	0%	0%
Apkārtne		0%	0%	0%
Infrastruktūra		0%	0%	0%
Ēkas tehniskais stāvoklis		0%	0%	0%
Aprīkojums		0%	0%	0%
Dzīvokļa stāvs		0%	0%	0%
Dzīvokļa platība		0%	0%	0%
Īpašuma tiesības uz zemes domājamo daļu		0%	0%	0%
Pārreķina koeficients/procents		0%	5%	5%
Vidējā korigētā vērtība, EUR/kv.m.	1,182.56	1,302.08	1,058.14	1,187.45
Vērtējamā objekta vērtība, EUR	53,806			
Vērtējamā objekta vērtība noapaļojot, EUR	53,800			

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta tirgus vērtība ir **EUR 53 800.**

3.6. PIESPIEDU PĀRDOŠANAS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA

Riski ir faktori, kas pamato to, ka īpašuma piespiedu pārdošanas vērtībai jābūt zemākai par tā tirgus vērtību. Šo riska faktoru analīze un ņemšana vērā ļauj nonākt pie cenas, kas maksimāli saprātīgi apmierinātu potenciālo pircēju un vienlaikus būtu augstākā iespējamā no īpašuma īpašnieka viedokļa. Raksturīgākie specifiskie faktori (riski) ir šādi:

1. **Tirgus ekspozīcijas faktors** – īpašuma piedāvājums tirgū notiek termiņā, kas bieži neatbilst efektīvam un adekvātam mārketingam.
2. **Fiziskā stāvokļa faktors** – pircējam ir ierobežotas iespējas apskatīt īpašumu un pietiekami precīzi novērtēt tā fizisko stāvokli pirms iegādes. Papildu risks ir tas, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.
3. **Laika faktors** – pastāv risks, ka īpašuma saņemšana valdījumā un ekspluatācijas uzsākšana var aizkavēties.

Novērtējuma autora viedoklis par šo faktoru ietekmi ir atspoguļots šādā tabulā:

Faktori	Tirgus vērtības korekcija, %
Tirgus ekspozīcijas faktors	-10%
Fiziskais faktors	-10%
Laika faktors	-10%
Kopā	-30%
Korekcijas koeficients	100%-30%=70% jeb 0,70

Korekcijas koeficients tiek aprēķināts kā $100\% - 30\% = 70\%$ jeb 0,70.

Secinājums: Pamatojoties uz iepriekš minēto analīzi, vērtējamā objekta vērtības aprēķinā tiek piemērots piespiedu pārdošanas korekcijas koeficients 0,70.

Rezultātā vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir aprēķināta šādi:
 $\text{EUR } 53\,800 \times 0,70 = \text{EUR } 37\,660$ jeb noapaļojot **EUR 37 700**.

Aprēķina rezultāts: Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir **EUR 37 700**.

3.7. SLĒDZIENS PAR VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VĒRTĪBU

Nekustamā īpašuma tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā tika secināts, ka Vērtējamā objekta ticamākā tirgus vērtība 2026. gada 13. jūlijā ir **EUR 53 800 (piecdesmit trīs tūkstoši astoņi simti euro)**.

Aprēķinātā Vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 13. jūlijā ir **EUR 37 700 (trīsdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti euro)**.

Noteiktās vērtības precizitāte, ņemot vērā īpašuma specifiku, aprēķinu metodiku un izmantotās informācijas kvalitāti, ir $\pm 10\%$ robežās.

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņemumiem un limitējošiem faktoriem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- vērtējums izstrādāts atbilstoši Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartiem LVS 401:2013 un Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem Īpašumu Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.

L. Čudars

Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijas
Profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 46
kategorijā "Nekustamā īpašuma vērtēšana"

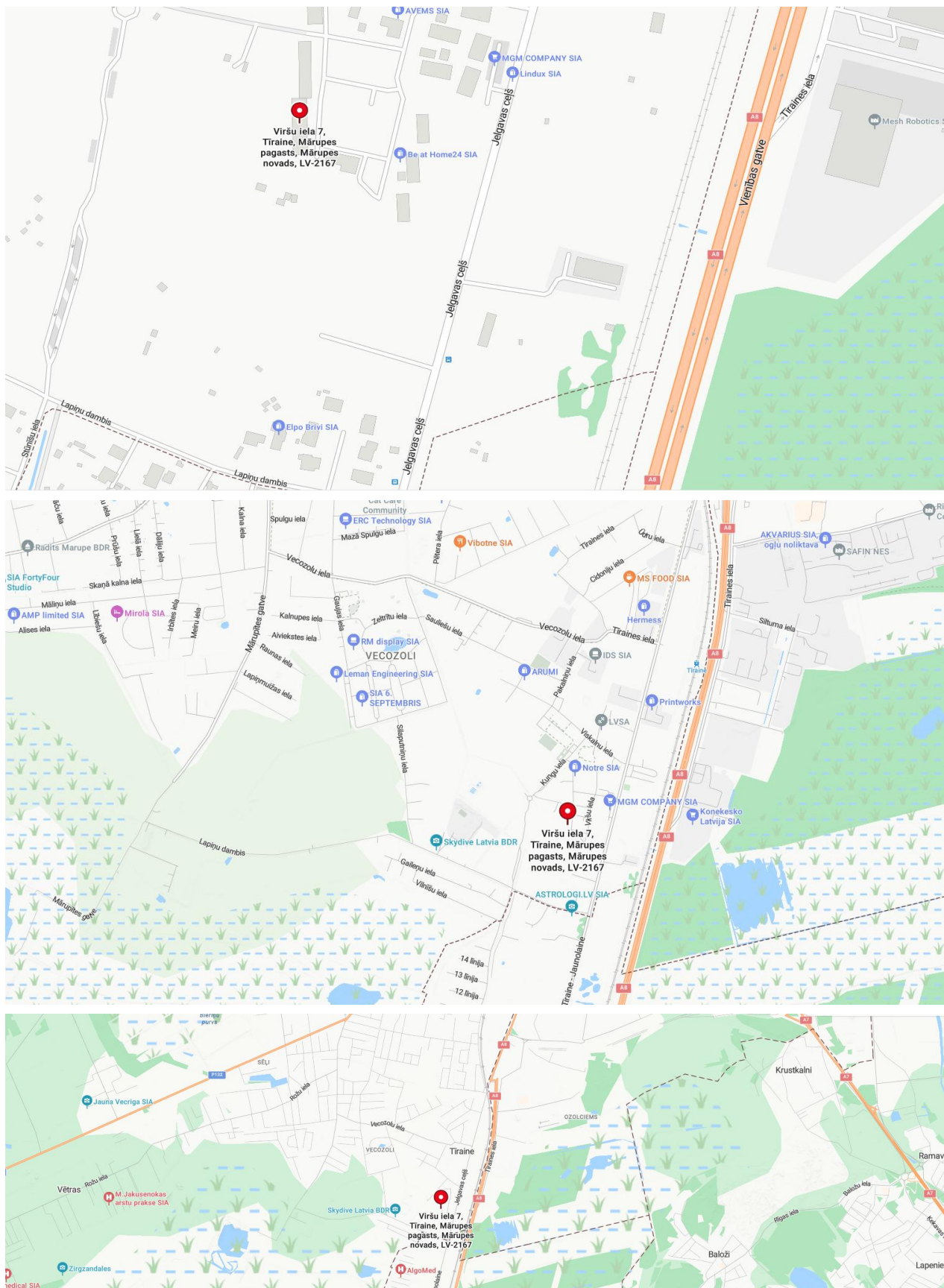
M. Veilands

Vērtēšanas asistents

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

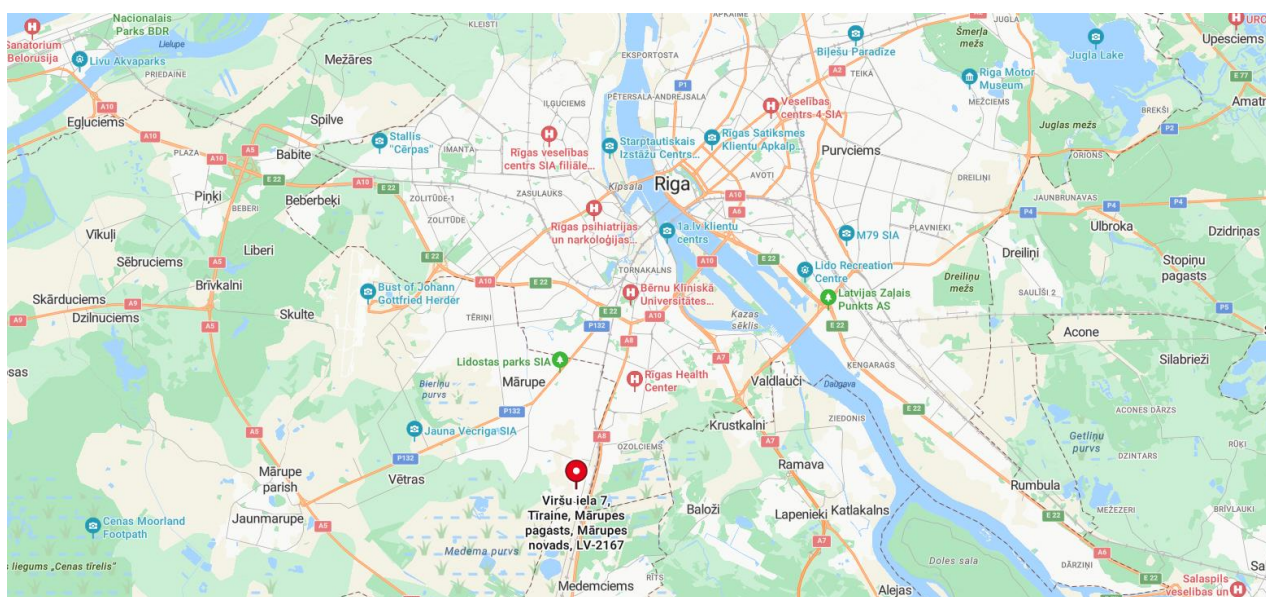
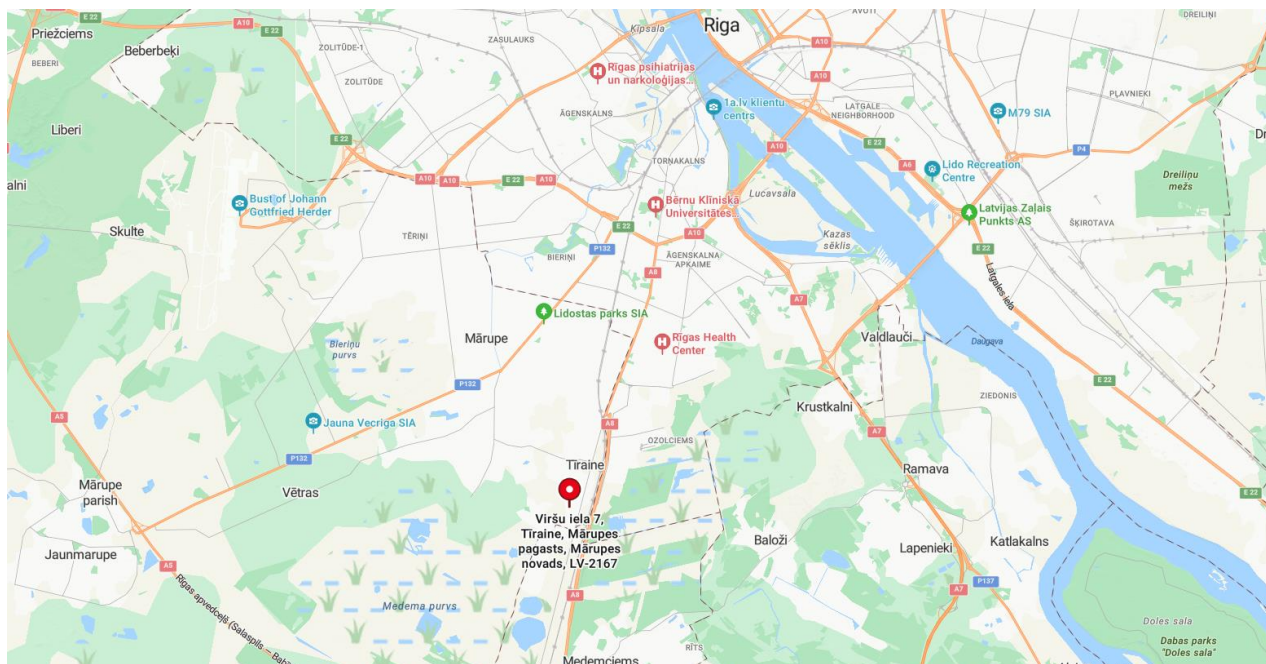
4. PIELIKUMI

ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA



(Avots: Bing Maps)

Nekustamā īpašuma Viršu ielā 7 - 13, Tīraīnē, Mārupes pag., Mārupes nov., kadastra numurs: 8076 900 0147, novērtējums



(Avots: Bing Maps)

FOTOATTĒLI

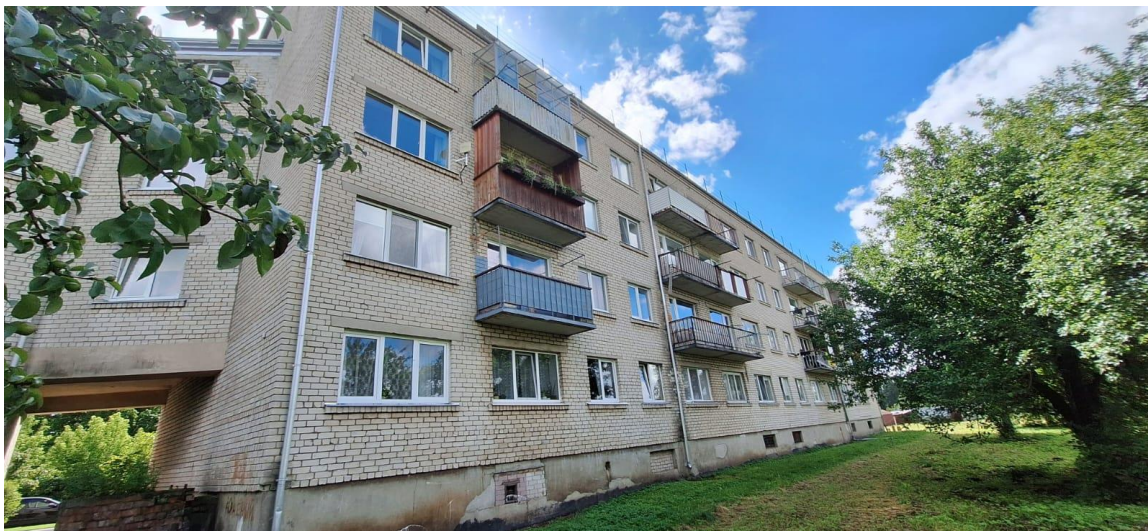
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēka un tās apkārtnē

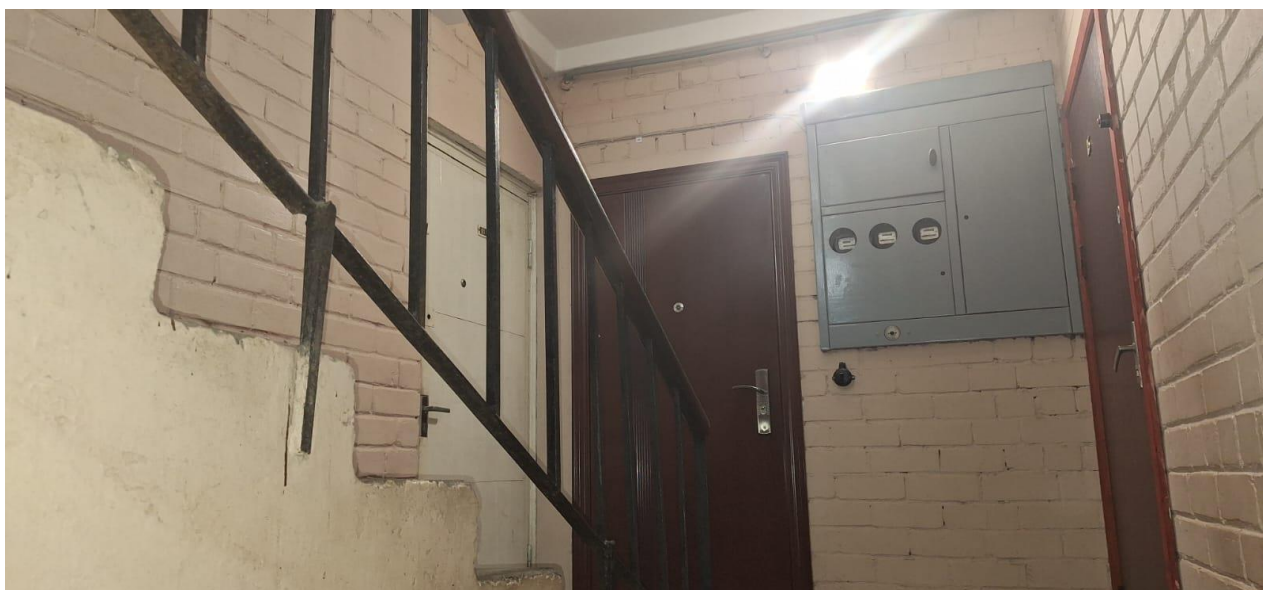
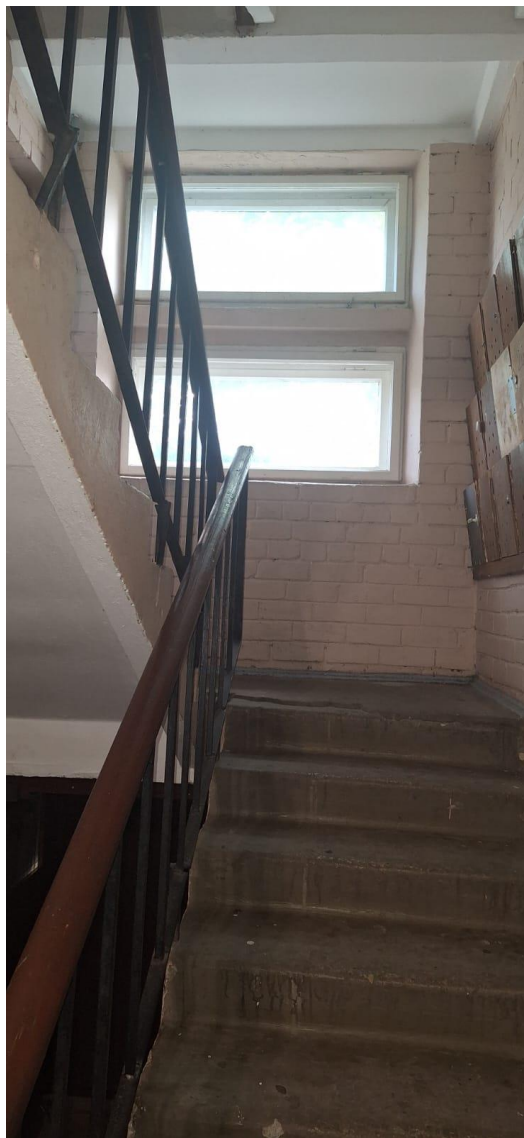




Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas ieeja kāpņu telpā



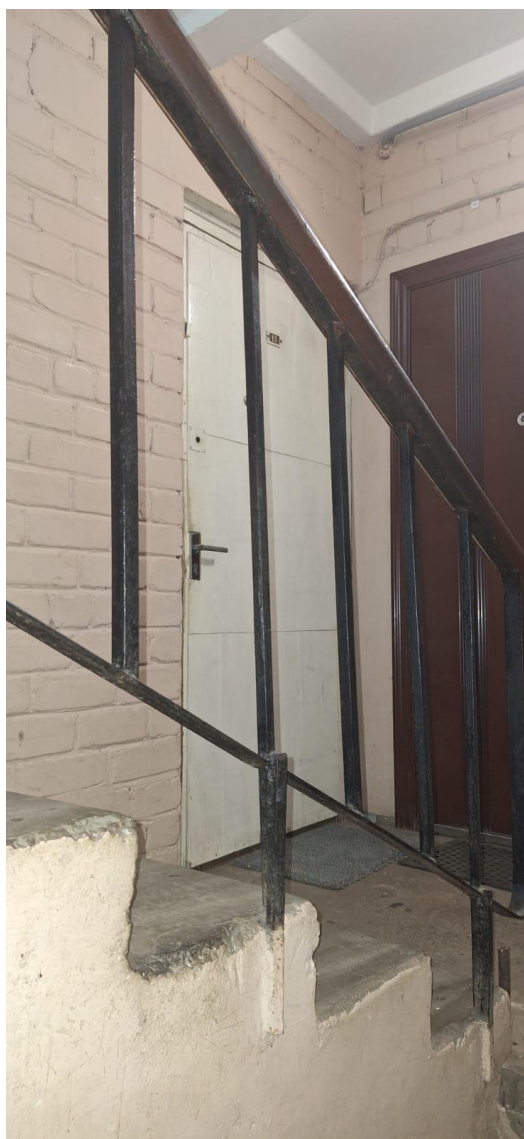
Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpa



Vērtētā dzīvokļa īpašuma daudzdzīvokļu ēkas kāpņu telpa



Vērtētā dzīvokļa ārdurvis



RĪGAS RAJONA TIESA**Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 1607 13****Kadastra numurs: 8076 900 0147****Nosaukums: Viršu iela 7****Adrese: Viršu iela 7 - 13, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov.**

Ieraksta Nr.	I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvokļa īpašums Nr.13. Pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala 455/15437. Žum. Nr. 3046, lēmums 17.02.2000, tiesnese Aija Kancāne	455/15437	45.5 m²
Ieraksta Nr.	I daļas 2. iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LIDIJA ĻADŽEVA,	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz dzīvokļa īpašumu Nr.13.		
3.1.	Pamats: 1999. gada 25. oktobra pirkuma līgums. Žum. Nr. 3046, lēmums 17.02.2000, tiesnese Aija Kancāne		2,548.00 LVL
4.1.	Persona: LIDIJA ĻADŽEVA, Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2.	Īpašnieks: INESA GOLUBOVA,	1	
4.3.	Pamats: 2011. gada 20. septembra maiņas līgums. Žum. Nr. 300003120554, lēmums 19.10.2011, tiesnese Inese Bērzkalne		
Ieraksta Nr.	II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1.	Atzīme - noteikts aizliegums bez TATJANAS STUNŽAS, personas kods , rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu pārdot, dāvināt, iekļāt, mainīt, izīrēt vai citādā veidā apgrūtināt.		
1.2.	Pamats: 2025. gada 24. septembra aizdevuma līgums. Žum. Nr. 300008414155, lēmums 29.09.2025, tiesnese Māra Balode		
2.1.	Atzīme - vērsta 12117.02 EUR piedzina. Piedzinējs: TATJANA STUNŽA, personas kods		
2.2.	Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Riharda Vaivoda 2026. gada 2. jūnija nostiprinājuma lūgums, zvērinātas notāres Sandras		

about:blank

1/2

	Eilandes 2026.gada 12.maija notariālais izpildu akts Nr.2192. Žurn. Nr. 300008594172, lēmums 09.06.2026, tiesnese Sandra Zeire		
Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2. iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1.,2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3. iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi Nav ierakstu		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4.,5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi Nav ierakstu		Summa



Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80769000147	-	45,5 m ²	1607	13	Mārupes pagasts, Mārupes novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
80760080207001013	Viršu iela 7 - 13, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167
Nosaukums:	dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	19.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	45,5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	45,5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	45,5
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	29,8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	15,7
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

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	1	2,5	-	-	12,6	-
2	istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,5	-	-	17,2	-
3	gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,5	-	-	5,0	-
4	tualetes telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,5	-	-	1,0	-
5	vannas telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,5	-	-	2,1	-
6	virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2,5	-	-	7,6	-

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
80760080207	Viršu iela 7, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167	455/15437

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
80760080207001	Viršu iela 7, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167	455/15437	-

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Mārupes pagasta zemesgrāmata	19.10.2011	-
Mārupes pagasta zemesgrāmata	17.02.2000	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Pirkuma līgums	25.10.1999	-	Mārupes pagasta dzīvojamo māju privatizācijas komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80760080207001	0/1	Viršu iela 7, Tīraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2007.0
Nosaukums:	Sekciju dzīvojamā māja
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1968
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.10.2020

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2007
Lietderīgā platība (kv.m.):	1564.5
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	1564.5
Dzīvokļu platība (kv.m.):	1528.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	1048.4
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	480.5
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	35.6
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	442.5
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	442.5
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	38
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	30.05.2020

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
80760080207	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Viršu iela 7	0.1405 ha	1607	-	Mārupes pagasts, Mārupes novads

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	7187.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	554.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1968
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1968
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi, sijas	1968
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1968
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2020

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	15.10.2020
---------	------------

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Zemes vienība

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80760080207	0/1	Viršu iela 7, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1405
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	0

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
80760080207001	0/1	Viršu iela 7, Tiraine, Mārupes pag., Mārupes nov., LV-2167

Īpašums

Kadastra numurs		Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
80760080207	Nekustamais īpašums pilnībā sadalīts dzīvokļu īpašumos	Viršu iela 7	0.1405 ha	1607	-	Mārupes pagasts, Mārupes novads

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1405
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1405
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

Pārējās zemes platība:		0.0000			
Lietošanas mērķi					
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība		
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.1405	ha		
Apgrūtinājumi					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	14.12.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0128	ha
-	01.05.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0073	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0010	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0042	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0042	ha
-	01.02.2025	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0095	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1405	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0.0196	ha
-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0005	ha
Mērniecība					
Mērniecības metode		Mērnieks	Uzmērnēšanas datums		
instrumentālā uzmērnēšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā		Jānis Vaics	08.02.1999		

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.