

Nekustamā īpašuma



**Zeltrītu iela 18 - 8, Mārupe,
Mārupes novads, LV-2167**

NOVĒRTĒJUMS

2025.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 57. iecirkņa zvērinātai
tiesu izpildītājam Ligitai Pētersonei**

2025. gada 22. oktobrī

Par nekustamā īpašuma

Zeltrītu iela 18 - 8, 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 **2-istabu dzīvokļa** ar kopējo platību **56,3 m²**, ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **563/50290** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas (kadastra apzīmējums 8076 007 1590 001), kura īpašuma tiesības reģistrētas **Mārupes pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000319798 - 8** ar kadastra Nr. **8076 900 2231**.

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 **2025.gada 15.oktobrī**.

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:

60'000,- EUR
(sešdesmit tūkstoši euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus 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.

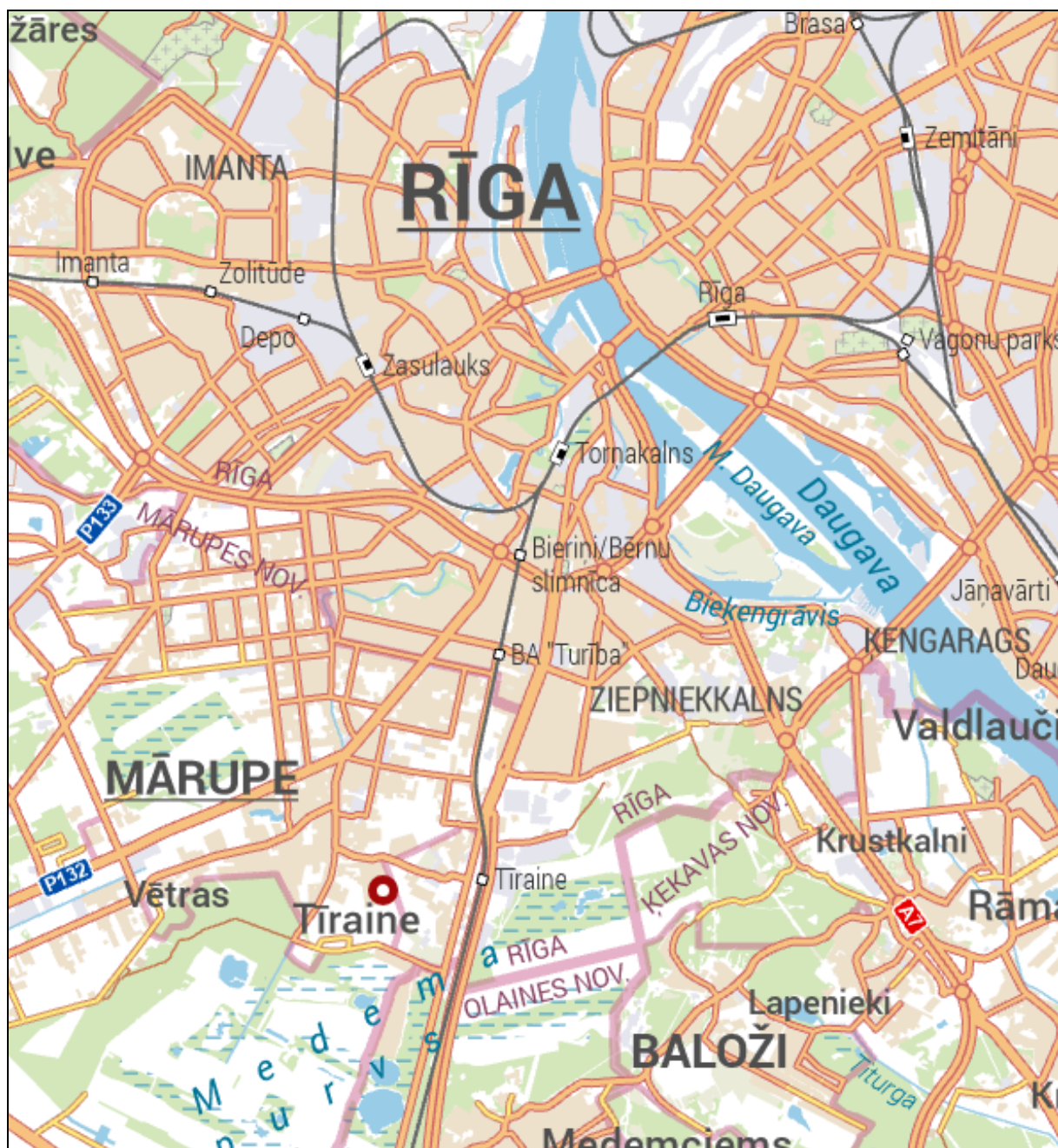
Ar cieņu,

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

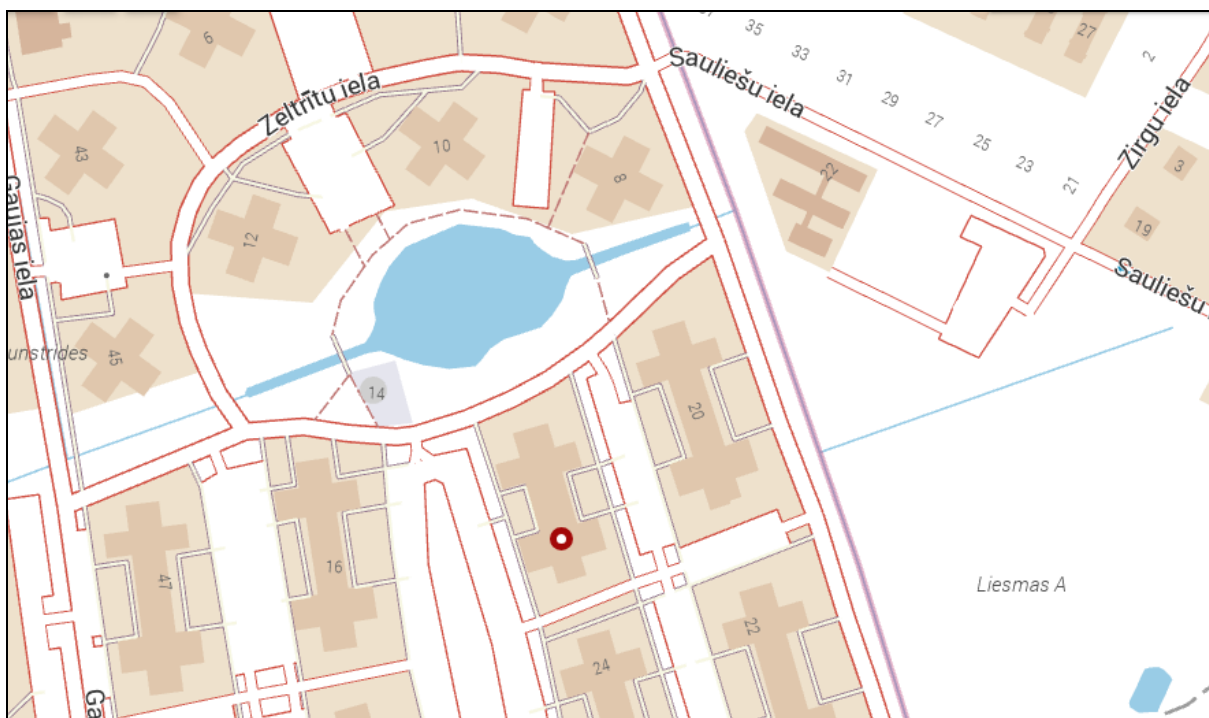
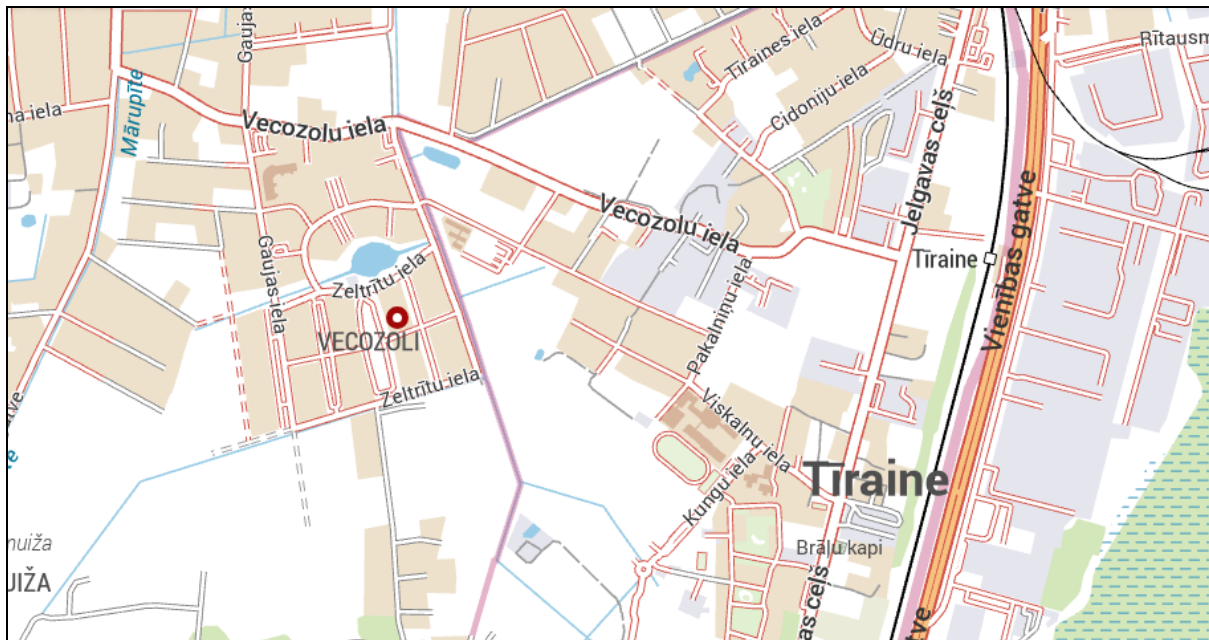
Novērtējamais īpašums:	2-istabu dzīvoklis Zeltrītu iela 18 - 8, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167
Kadastra Nr.:	8076 900 2231
Īpašnieks:	NORMUNDS ŠULCS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Mārupes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000319798 - 8
Kopējā platība:	56,3 m ²
Novietojums ēkā:	1/4
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 57. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Ligita Pētersone
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	- Noteikts aizliegums bez Luminor Bank AS rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. - Vērsta piedziņa. Piedzinējs: akciju sabiedrība "Citadele banka" - Ķīlas tiesība. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. - Nostiprināta hipotēka. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests. <i>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.</i>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	60'000,- EUR (sešdesmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 15.oktobrī
Piezīmes:	- 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. - Saskaņā ar darba uzdevumu, zemes zem dzīvojamās mājas nekustamais īpašums netiek iekļauta novērtējamā objekta sastāvā.

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: Zeltrītu iela 18 - 8, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas adreses plāksnīte



Skats uz apkārtni



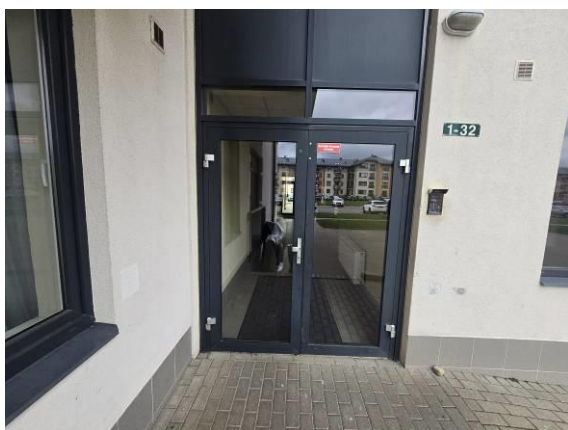
Skats uz apkārtni



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde



Kāpņu telpas ieeja



Kāpņu telpa

Novērtējamais īpašums: Zeltrītu iela 18 - 8, Mārupe, Mārupes novads, LV-2167

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Jaunais projekts
Ēkas/projekta īss apraksts:	Ēkas Mārupē, Zeltrītu un Gaujas ielā. Jaunas mājas atrodas labiekārtotā, jaunuzcelto māju apbūves teritorijā 15-20 min braucienā no Rīgas centra. Ciemata ietvaros ir izbūvēti asfaltēti piebraucamie ceļi, labiekārtotas teritorijas, bērnu dārzs, ainavu dīķis. Ēkām ir trīs atsevišķi korpusi ar trīs atsevišķām ieejām. Divas kāpņu telpas būs aprīkotas ar liftu un divām kāpņu telpām ir paredzēta rezerves izeja uz pagalmu. Nesošo sienu konstrukcijas būvētas no silikāta blokiem, pārsegumi – no dzelzsbetona. Visi logi un dzīvokļu balkonu durvis PVC ar stikla paketēm. Autonomā gāzes apkure, pilsētas ūdensapgāde un kanalizācija. Izbūvējama zibens aizsardzība. Katrā ēkā ir 4 stāvi un 75 dzīvokļi Griestu augstums: 2.85 - 3.70 Dzīvokļu platība: 47 - 95 m²
Stāvu skaits ēkā:	4
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Lifti:	Ir
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2007.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Nav informācijas
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošā
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, vājstrāvas tīkli)

Dzīvokļa kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.
Fiskālā kadastrālā vērtība:	14'600,- EUR
Universālā kadastrālā vērtība:	61'290,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	56.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu platība (kv.m.):	56.3
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	44
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	12.3
Dzīvokļu 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	2.85	-	-	25.1	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.85	-	-	18.9	-
3	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	4.9	-
4	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	3.2	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.85	-	-	4.2	-

Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā dzīvokļa iekšējās telpās, 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 iekšējo telpu pārbaude ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekšējās telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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