

Nekustamā īpašuma



Mārupes iela 49 - 31, Rīga, LV-1002

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Gunitai Špēlai

2026. gada 29. aprīlī

Par nekustamā īpašuma
Mārupes iela 49 - 31, Rīga, LV-1002
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 **1-istabas dzīvokļa** ar kopējo platību **34,2 m²** (VZD – 37,8 m²), ar pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma **3420/234896** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes gabala, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **13268 - 31** ar kadastra Nr. **0100 900 3388**.

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 27.aprīlī**.

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:

21`300,- EUR
(Divdesmit viens tūkstotis trīs 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:	1-istabas dzīvoklis Mārupes iela 49 - 31, Rīga, LV-1002
Kadastra Nr.:	0100 900 3388
Īpašnieks:	JELENA BAIKOVA
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 13268 - 31
Kopējā platība:	Zemesgrāmatā reģistrētā – 34,2 m ² VZD reģistrētā – 37,8 m ²
Novietojums ēkā:	1/5
Esošais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Dzīvoklis
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināta tiesu izpildītāja Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> • Vērsta piedziņa. Piedzinējs: ANDREJS KRIŅINS. • Ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai. Prasītājs: JELENA KRIŅINA. <p><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></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	21`300,- EUR (Divdesmit viens tūkstotis trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2026.gada 27.aprīlī
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 sliktā tehniskā stāvoklī. • Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. • Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.

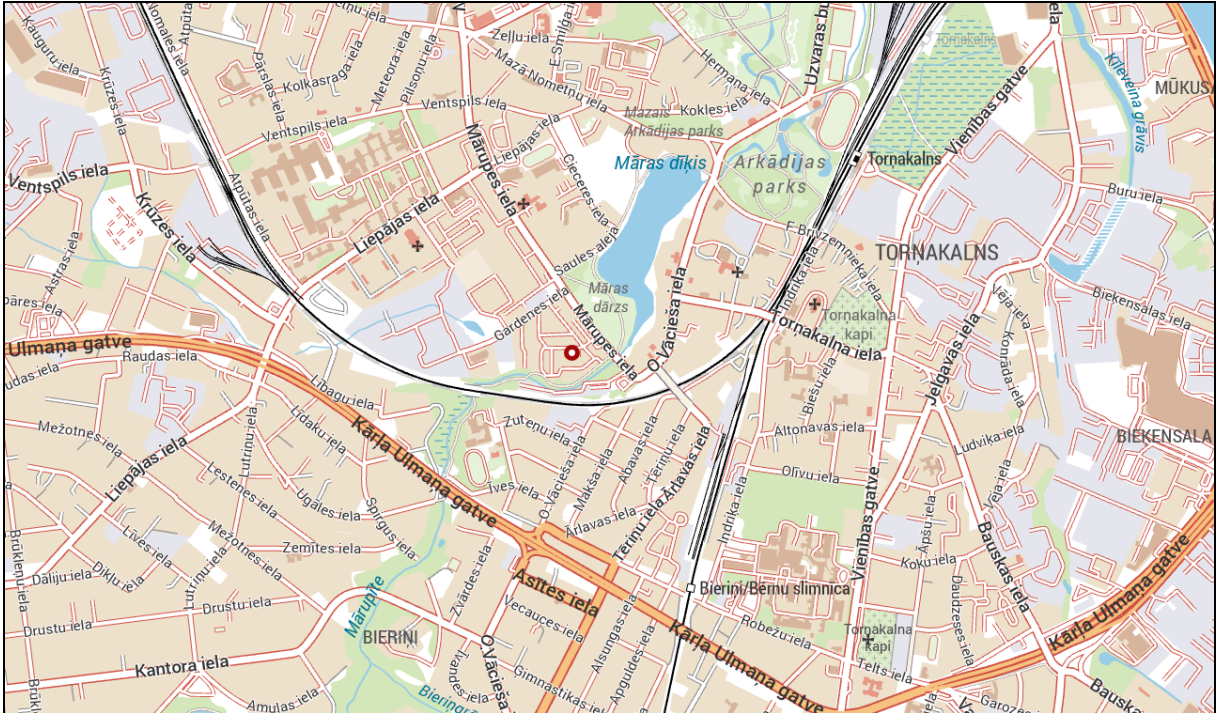
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Mārupes iela 49 - 31, Rīga, LV-1002

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Mārupes iela 49 - 31, Rīga, LV-1002

Foto attēli



Ēkas fasāde



Ēkas fasāde un dzīvokļa izvietojums



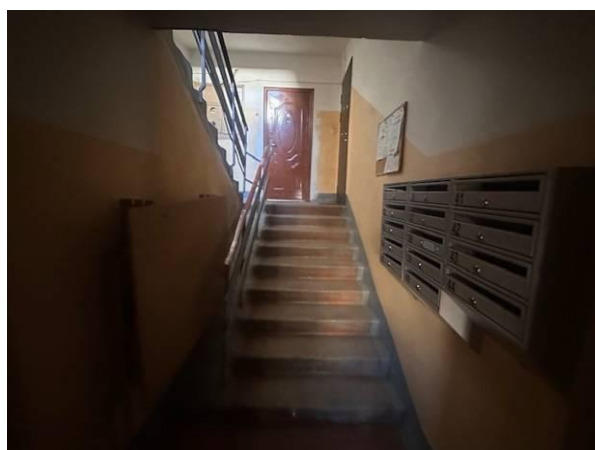
Adreses plāksnīte



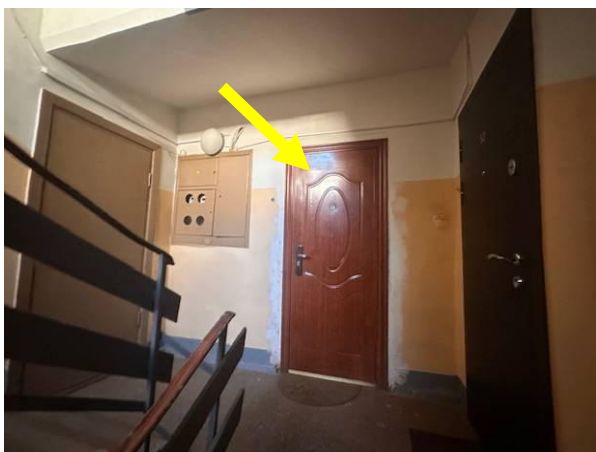
Ieeja mājas kāpņu telpā



Kāpņu telpas ieejas durvis



Kāpņu telpa



Dzīvokļa izvietojums stāvā



Dzīvokļa ieejas durvis



Skats uz apkārtni



Skats uz apkārtni

Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Specprojekts
Stāvu skaits ēkā:	5 + pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Apmierinošs
Lifti:	—
Uzbūvēšanas gads:	1983.
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontī:	Slēdzama kāpņu telpa, jaunas pastkastītes
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs
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:	10'667,- EUR
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.01.2025
Universālā kadastrālā vērtība:	24'278,- EUR

Dzīvokļa īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.8
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	37.8
Dzīvokļu platība (kv.m.):	30.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	17.4
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	13.2
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	7.2

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	2.4	-	-	17.4	-
2	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	6.8	-
3	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	2.4	-
4	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	2.4	-
5	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	0.8	-
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.4	-	-	0.8	-
7	Lodžija	Dzīvokļa ārtelpa	1	-	-	-	7.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

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 (skat.Pielikumā LR VZD izdrukas gan dzīvoklim, gan ēkai), nav veikta telpu grupas iekštelpu pārbūves ar plānojuma izmaiņām un dzīvokļa iekštelpas ir sliktā tehniskā stāvoklī.

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

Zemesgrāmatas nodalījumā ir reģistrēta atšķirīga dzīvokļa platība nekā Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmā. Vērtējumā par pamatu tiek ņemta platība, kas uzrādīta Kadastra informācijas sistēmā, jo tā visticamāk atbilst dabā esošajam.