

Nekustamā īpašuma



Ausekļa iela 4 - 45, Rīga, LV-1010

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2026. gada 10. februārī

Par nekustamā īpašuma
Ausekļa iela 4 - 45, Rīga, LV-1010
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 **neapdzīvojamām telpām** ar kopējo platību **20,3 m²**, ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **203/62124** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22636 – 45** ar kadastra Nr. **0100 927 2744**.

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 28.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:

35'300,- EUR
(trīsdesmit pieci tūkstoši trīs simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām 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

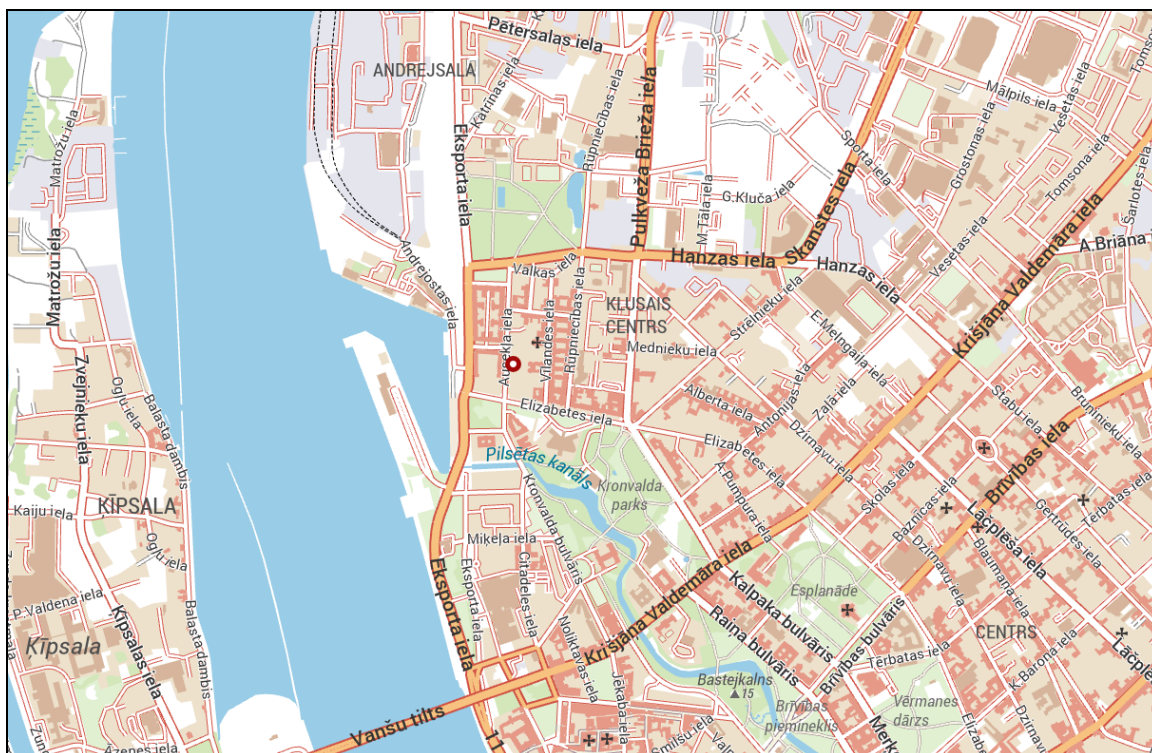
Novērtējamais īpašums:		Neapdzīvojamās telpas Ausekļa iela 4 - 45, Rīga, LV-1010	
Kadastra Nr.:		0100 927 2744	
Īpašnieks:		KK Invest SIA	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 22636 - 45	
Kopējā platība:		20,3 m ²	
Novietojums ēkā:		1/7	
Esošais izmantošanas veids:		Noliktava	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Noliktava (stāvvietā)	
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 81. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē	
Apgrūtinājumi:		- Noteikts aizliegums bez UAB SME CAPITAL 3 rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. - Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SE "Capitalia". <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:		35'300,- EUR (trīsdesmit pieci tūkstoši trīs simti euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026.gada 28. janvārī	
Piezīmes:		- Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām. - 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 novērtējamais īpašums ir apmierinošā; tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Vērtējamais īpašums, pēc konsjērža sniegtās informācija ir stāvvietā un atrodas pazemes stāvvietas telpās, kas dod pamatu domāt, ka sniegtā informācija ir patiesa.	

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

Foto attēli



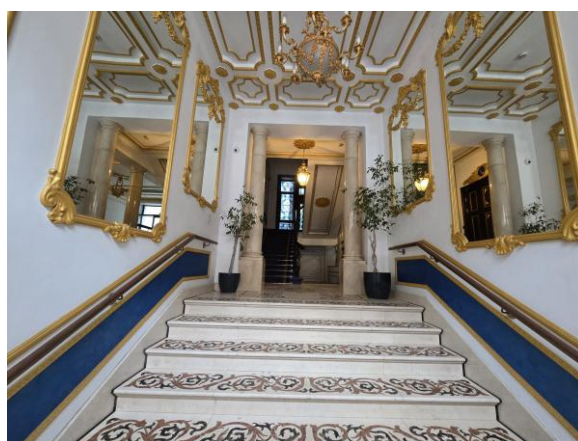
Ēkas fasāde no Ausekļa ielas



Skats uz apkārtni



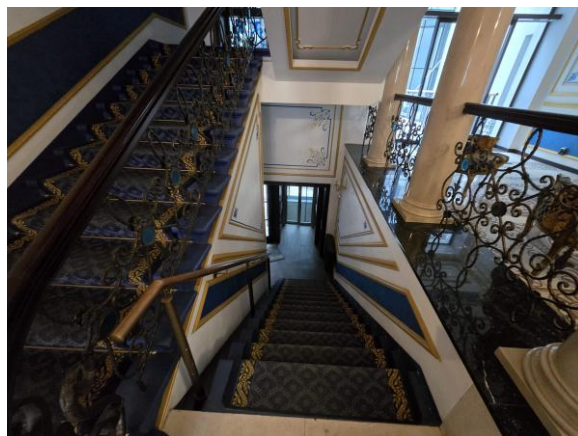
Skats uz apkārtni



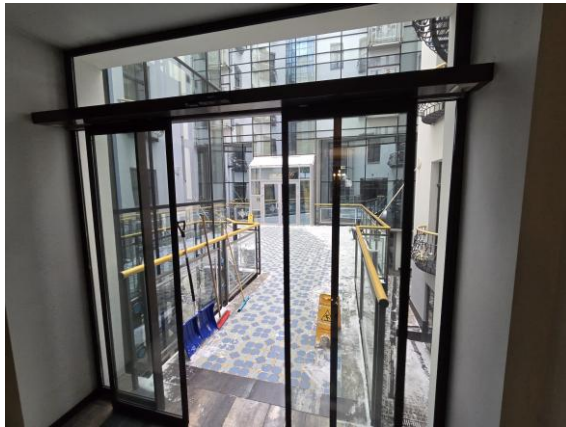
Kāpņu telpa (fasādes māja)



Kāpņu telpa (fasādes māja)



Kāpņu telpa (fasādes māja)



lekšpagalms, pāreja uz pagalma mājas daļu



lebrauktuve ēkas pagalmā no Ausekļa ielas



Displeja pults garāžas vārtu atvēršanai



Pazemese stāvvietas telpa, no kuras automatizēti mašīnas tiek transportētas uz lietošanā esošo auto novietnes šūnu

Neapdzīvojamo telpu īss apraksts

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	20.3
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	20.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	20.3
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.15	-	-	20.3	-

Vērtētājiem netika iesniegta novērtējamā īpašuma kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, tādēļ tiek izmantota publiski pieejamā informācija par īpašumu no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas un tiek pieņemts, ka īpašumā nav veiktas pārbūves ar plānojuma izmaiņām.

Pamatojoties uz vērtējuma pasūtītāja sniegto kontaktinformāciju, 2026. gada 27. janvārī plkst. 17.53 tika veikta saziņa ar telpu īpašnieka pārstāvi (tālr. +37129249460). Sarunas laikā tika panākta vienošanās par objekta apskati 2026. gada 28. janvāra rītā, saņemot informāciju, ka telpu uzrādīšanu nodrošinās ēkas konsjēržs.

Ierodoties objektā, tika konstatēts, ka ēkas konsjēržs nav ticis informēts par vērtētāja vizīti un tam nav sniegtas pilnvaras uzrādīt telpas. Ņemot vērā, ka 28. janvārī sazināties ar īpašnieka pārstāvi atkārtoti neizdevās, piekļuve objektam tika liegta un iekštelpu apskate netika veikta.

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 novērtējamais īpašums ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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