

Nekustamā īpašuma



Miera iela 94 – 1, Rīga, LV-1013

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērinātam
tiesu izpildītājam Gunitai Špēlai**

2026. gada 08. jūnijs

Par nekustamā īpašuma
Miera iela 94 – 1, Rīga, LV-1013
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 **270,0 m²** (VZD – 260,2 m²), ar pie īpašuma piederošo kopīpašuma **270/1806** domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Rīgas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **30081-1** ar kadastra Nr. **0100 922 3193**.

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 piespēšanas. (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 22.maijā**.

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:

111 900,- EUR**(viens simts vienpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādus vērtību ietekmējošus faktorus 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,

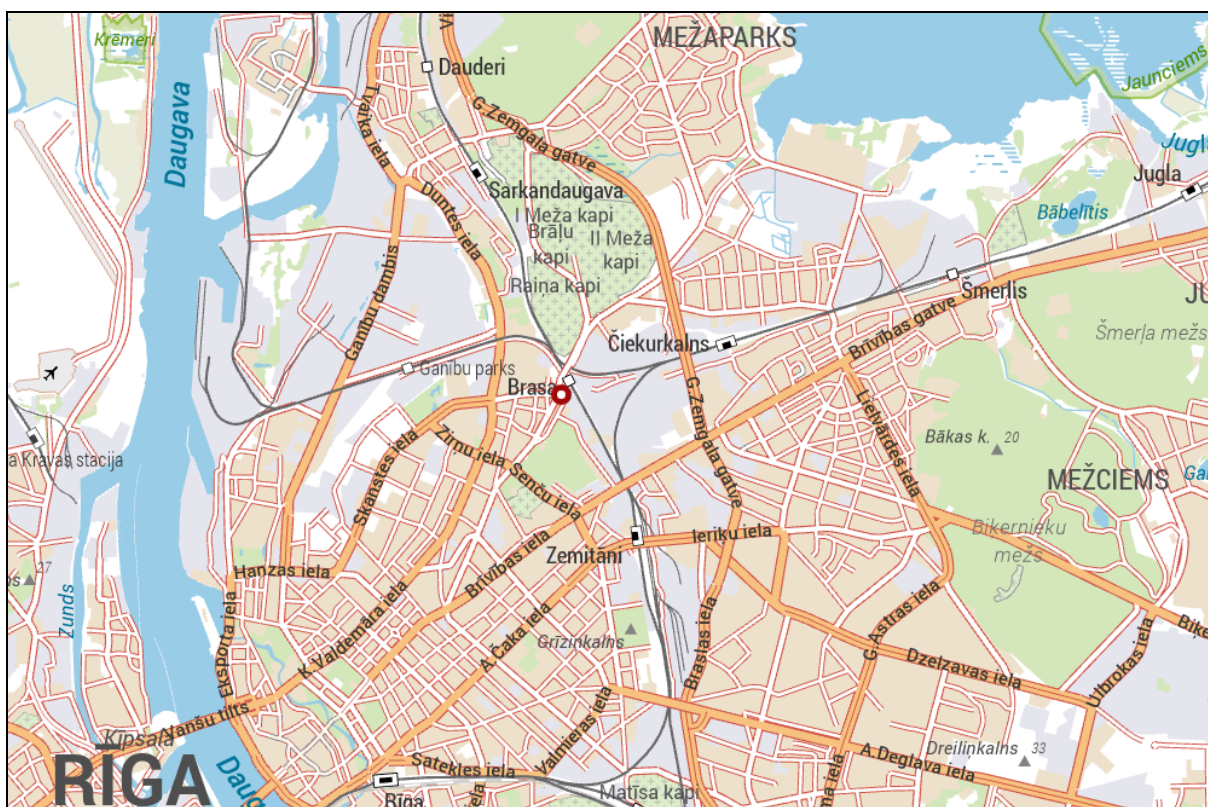
Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

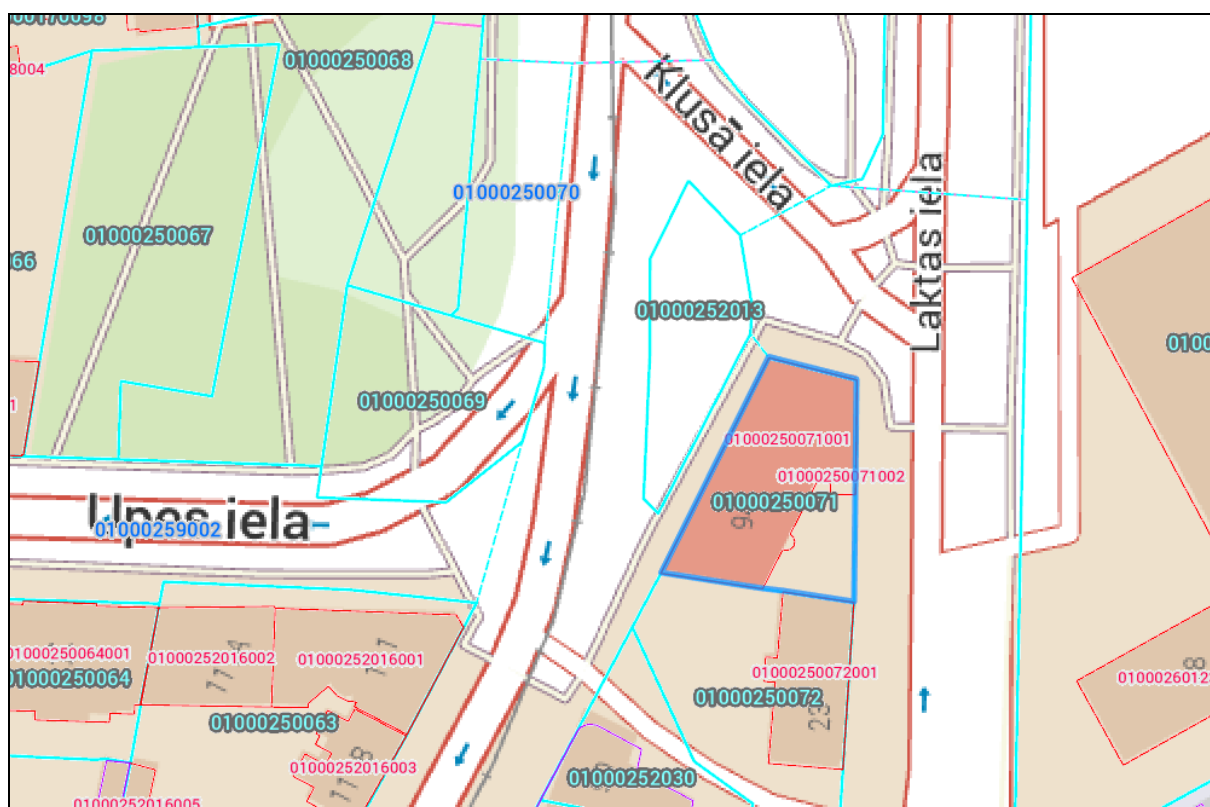
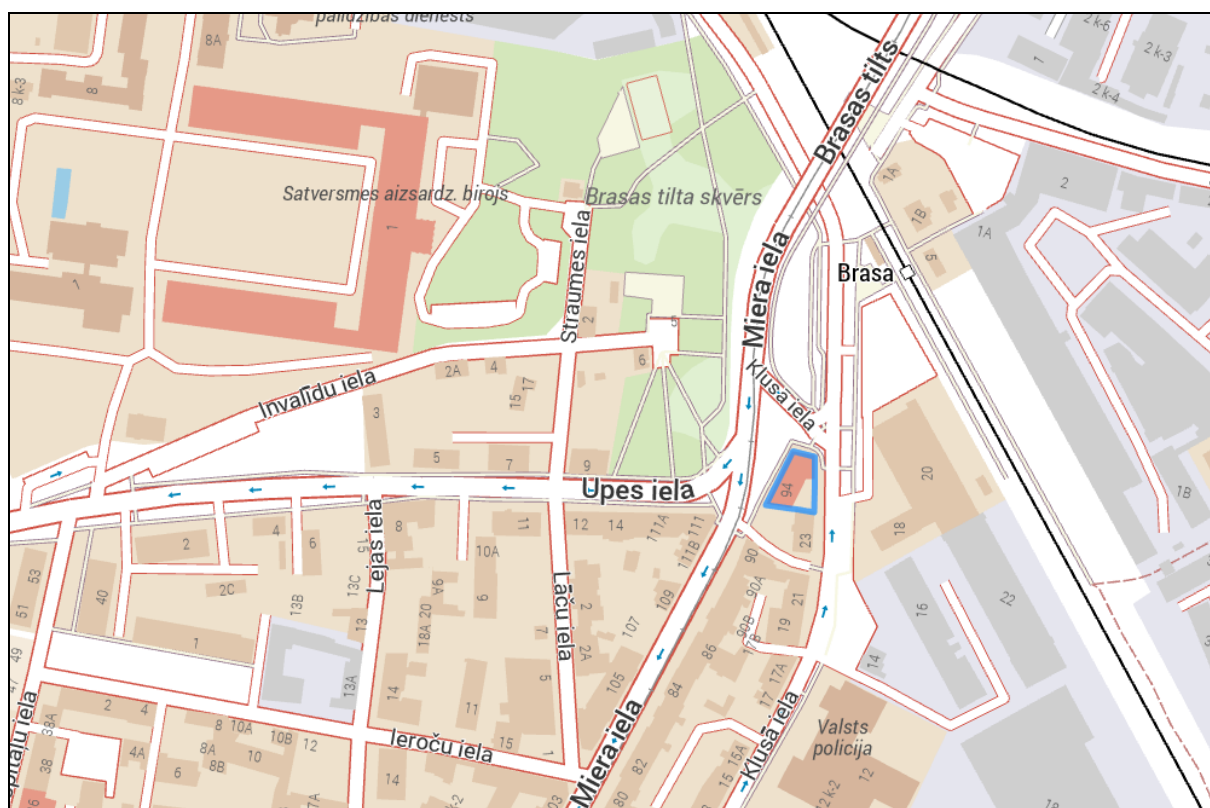
Novērtējamais īpašums:		Neapdzīvojamās telpas Miera iela 94 – 1, Rīga	
Kadastra Nr.:		0100 922 3193	
Īpašnieks:		SIA “KL Retail” reģ.nr. 40103388462	
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 30081-1	
Kopējā platība:		Zemesgrāmatā reģistrētā - 270 m² VZD reģistrētā – 260,2 m²	
Novietojums ēkā:		-1 un 1/6	
Esošais izmantošanas veids:		Veikals	
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Veikals	
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Špēla	
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē	
Apgrūtinājumi:	11.1. Noteikts aizliegums bez SE "Capitalia", reģistrācijas numurs 40003933213, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 11.2. Pamats: 2024. gada 3. aprīļa hipotēkas līgums Nr. 00959011-LV-C1. <i>Žurn. Nr. 300006676144, lēmums 09.04.2024., tiesnese Ilze Freimane</i> 12.1. Atzīme - apturēta saimnieciskā darbība. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 12.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025. gada 15. decembra lēmums Nr. 32.1/17.19.2/46561. <i>Žurn. Nr. 300008473091, lēmums 17.12.2025., tiesnese Ināra Jaunzeme</i> 13.1. Atzīme - vērsta 172372,68 EUR piedziņa par labu Latvijas valstij. 13.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2026. gada 23. janvāra lēmums Nr. 30.4/17.19.3/8552, zvērinātas tiesu izpildītājas Ilutas Brokas 2026. gada 4. februāra nostiprinājuma lūgums Nr. 00574/082/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008507082, lēmums 10.02.2026., tiesnese Inese Kazjonova</i> 14.1. Atzīme - vērsta 163089,27 EUR un likumisko procentu piedziņa. Piedzinējs: SE "Capitalia", reģistrācijas numurs 40003933213. 14.2. Pamats: Rīgas rajona tiesas 2026. gada 16. aprīļa lēmums lietā Nr. 3-12/27933-26/35, zvērinātas tiesu izpildītājas Gunitas Špēlas 2026. gada 20. aprīļa nostiprinājuma lūgums Nr. 03132/073/2026-NOS. <i>Žurn. Nr. 300008561409, lēmums 23.04.2026., tiesnese Inese Kazjonova</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.		
Piespiedu pārdošanas vērtība:		111 900,- EUR (viens simts vienpadsmit tūkstoši deviņi simti euro)	
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026. gada 22. maijā	
Piezīmes:	- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekštelpās, jo Telpu apskate nebija iespējama pārstāvja slimības dēļ, kas liedza iespēju veikt iekštelpu apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu stāvokli. - 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/labā 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 telpu 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



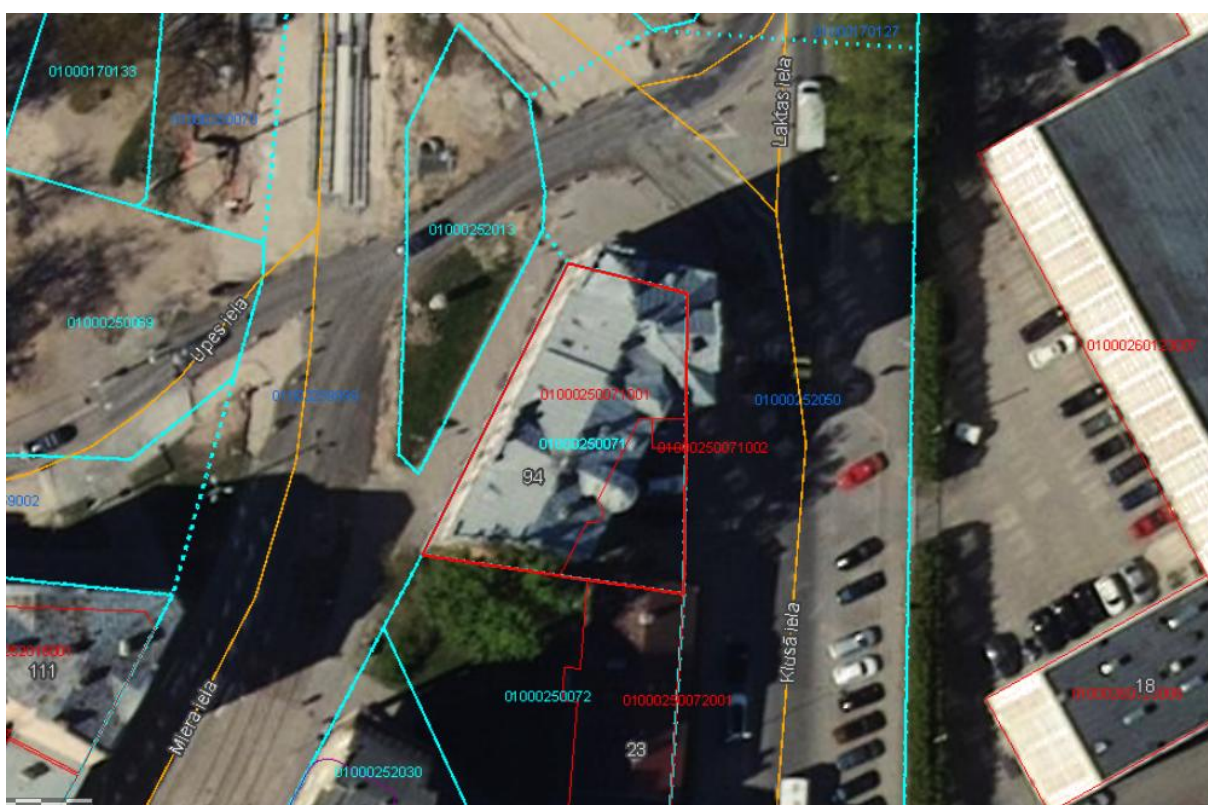
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



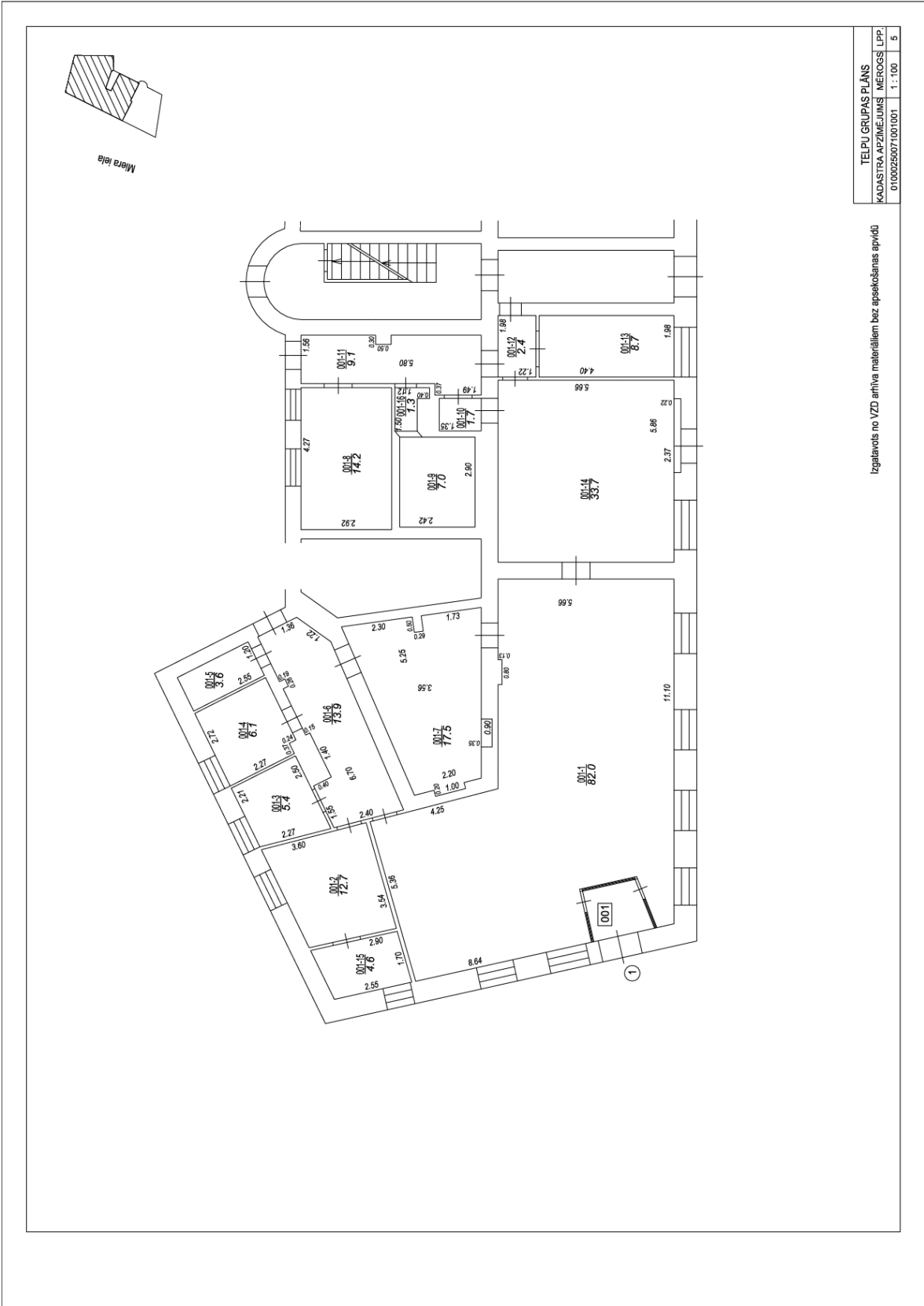
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



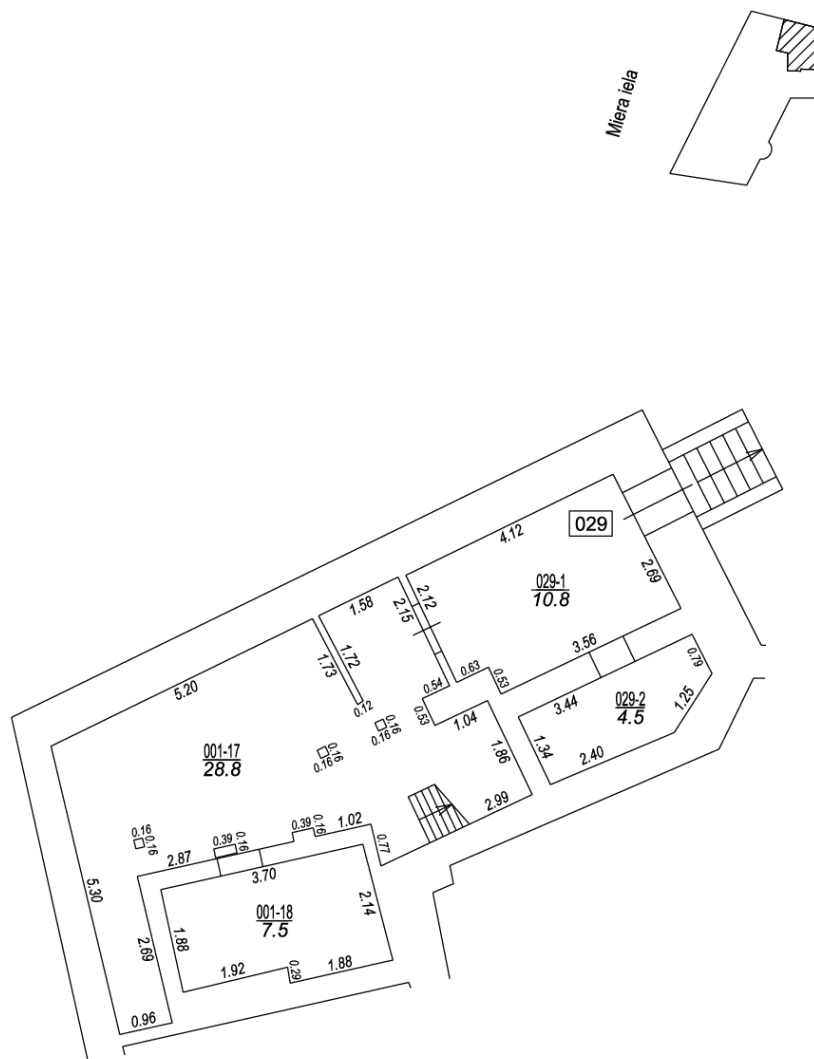
Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2026.gads.

Neapdzīvojamo telpu plāns



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apskaidas aplūkošanas

TĒLPU GRUPAS PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP	
01000250071001001	1 : 100	5	



TĒĻU GRUPAS PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
01000250071001001	1 : 100	6

Foto attēli



Ēkas īss apraksts

Ēka/projekts:	Pirmskara
Ēkas/projekta īss apraksts:	Ķieģeļu ēka ar koka starpstāvu pārsegumiem.
Stāvu skaits ēkā:	6 un pagrabs
Koplietošanas telpu stāvoklis:	Labs
Lifti:	--
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900
Ēkas tehniskie uzlabojumi, veiktie remontu:	Veikta daļēja fasādes vienkāršotā atjaunošana
Tehniskais stāvoklis:	Labs
Inženiertehniskās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, centrālā apkure, kanalizācija, aukstais ūdens, karstais ūdens, gāze, vājstrāvas tīkli)

Neapdzīvojamo telpu kadastrālā vērtība

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	11.05.2026
Fiskālā kadastrālā vērtība:	80 091,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025
Universālā kadastrālā vērtība:	238 116,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv

Neapdzīvojamo telpu īss apraksts

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	82.0	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	12.7	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	5.4	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	6.1	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	3.6	-
6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	13.9	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	17.5	-
8	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	14.2	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	7.0	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	1.7	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	9.1	-
12	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	2.4	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	8.7	-
14	Kafejnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	33.7	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	4.6	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.35	3.35	3.35	1.3	-
17	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.03	1.9	2.15	28.8	-
18	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.83	1.75	1.9	7.5	-

- Novērtējuma pasūtītājs nenodrošināja iekļūšanu novērtējamā īpašuma iekšējās telpās, jo Telpu apskate nebija iespējama pārstāvja slimības dēļ, kas liedza iespēju veikt iekšējās telpas apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt telpu stāvokli.
- 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/labā tehniskā stāvoklī.
- Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekšējās telpas plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.
- Zemesgrāmatas nodaļā ir reģistrēta atšķirīga telpu 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.