

Nekustamā īpašuma



**Vidzemes iela 9, Vangaži,
Ropažu novads, LV-2136**

NOVĒRTĒJUMS

2026.gads
Rīga

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

2026. gada 08. jūnijs

Par nekustamā īpašuma
Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads, LV-2136
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 **zemes gabala 550 m²** platībā un **veikala ēkas ar 254,9 m²** kopējo platību, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000066962** ar kadastra Nr. **8017 002 0417**.

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 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:

74 200,- EUR
(septiņdesmit četri tūkstoši divi 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

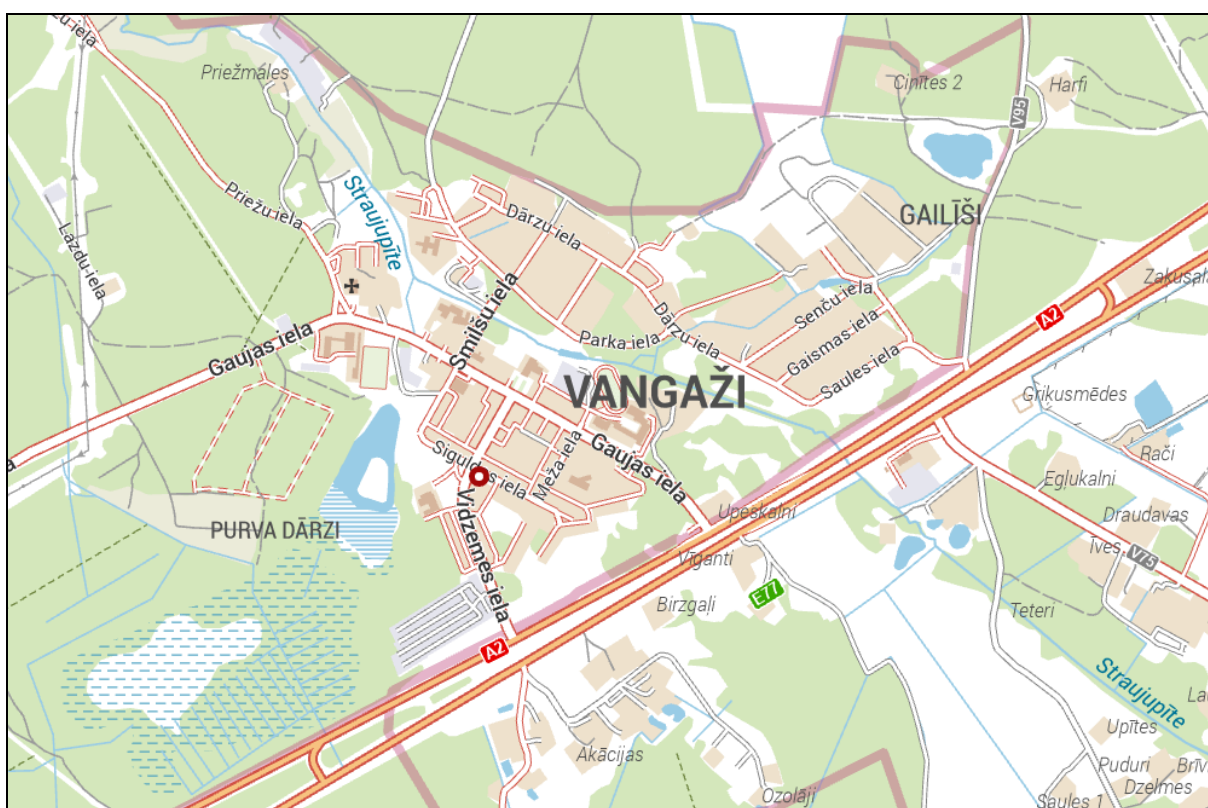
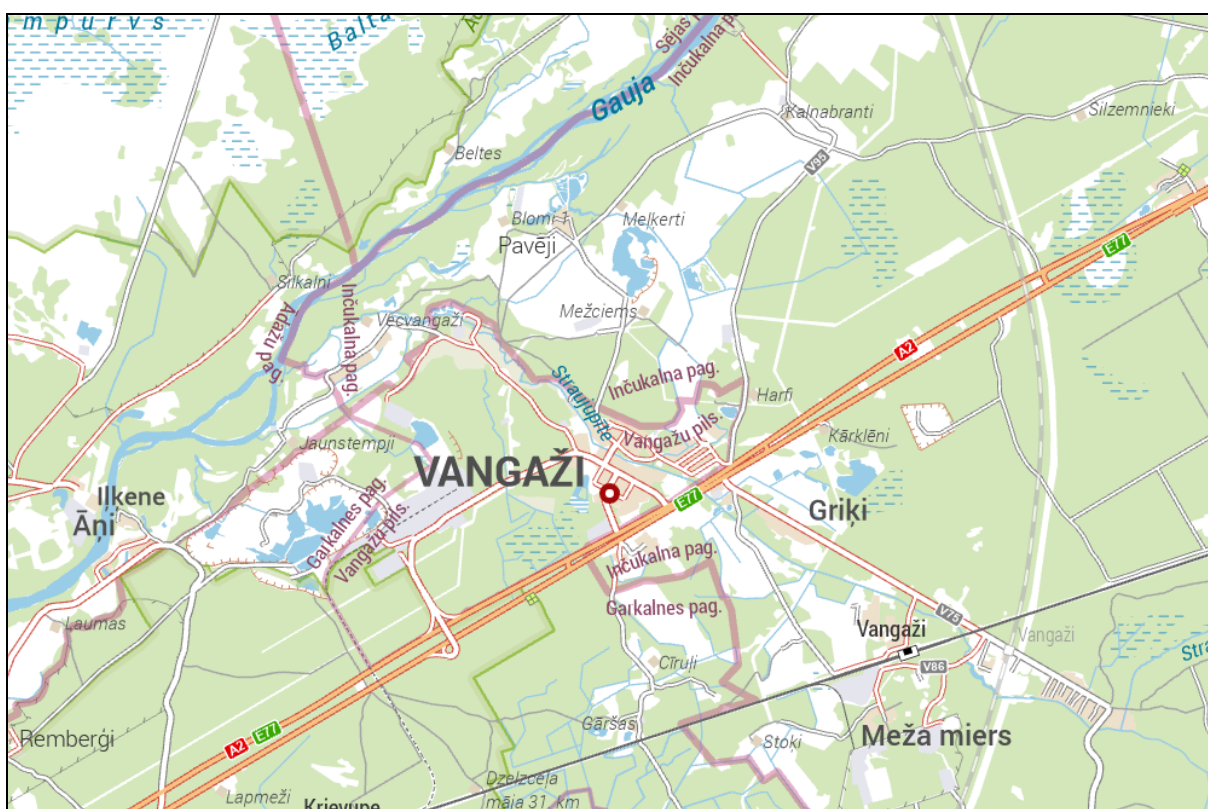
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:		Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads
Kadastra Nr.:		8017 002 0417
Īpašnieks:		SIA "KL Retail"
Objekta juridiskais apraksts:		Īpašuma tiesības reģistrētas Vangažu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000066962
Zemes platība:		550 m ²
Ēku platība:		254,9 m ²
Esošais izmantošanas veids:		Veikala ēka
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:		Veikala ēka
Vērtējuma pasūtītājs:		Rīgas apgabaltiesas 73. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Gunita Špēla
Vērtējuma mērķis:		Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē
Apgrūtinājumi:	5.1. Atzīme - noteikts aizliegums bez SE "Capitalia", rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu apgrūtināt, sadalīt vai atsavināt un veikt citas darbības, kas samazina nekustamā īpašuma vērtību. Žurn. Nr. 300006675892, lēmums 11.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga 5.2. Pamats: 2024. gada 3. aprīļa hipotēkas līgums Nr.00959011-LV-C1. Žurn. Nr. 300006675892, lēmums 11.04.2024., tiesnese Indra Kreicberga 6.1. Atzīme - apturēta sabiedrības ar ierobežotu atbildību "KL Retail", saimnieciskā darbība. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. 6.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025. gada 15. decembra lēmums Nr.32.1/17.19.2/46561 par KL RETAIL SIA saimnieciskās darbības apturēšanu. Žurn. Nr. 300008473120, lēmums 17.12.2025., tiesnese Indra Kreicberga 7.1. Atzīme - vērsta piedziņa par labu valstij. 7.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ilutas Brokas 2026. gada 4. februāra nostiprinājuma lūgums, Valsts ieņēmumu dienesta 2025. gada 23. janvāra lēmums Nr. 30.4/17.19.3/8552 par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu. Žurn. Nr. 300008507176, lēmums 16.02.2026., tiesnese Everita Ancāne-Balode 8.1. Atzīme - vērsta piedziņa ar tiesībām saņemt likumiskos 6 % gadā. Piedzinājs: SE "Capitalia", reģistrācijas numurs 40003933213. 8.2. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Gunitas Špēlas 2026. gada 20. aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2026. gada 16. aprīļa lēmums lietā Nr.3-12/27933-26/35. Žurn. Nr. 300008561407, lēmums 27.04.2026., tiesnese Inese Bērzkalne 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:		74 200,- EUR (septiņdesmit četri tūkstoši divi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:		2026. gada 22. maijā
Piezīmes:	- Telpu apskate nebija iespējama pārstāvja slimības dēļ, kas liedza iespēju veikt pilnvērtīgu iekštelpu apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt visu telpu iekšējo 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 tehniskā stāvoklī. - Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa. - Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka īpašumam ir veikta nesaskaņota fasādes pārbūve - izbūvētas papildus ieejas durvis. Vērtētajiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka veiktās pārbūves ir saskaņotas attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās. Par cik novērtējamā plānojums dabā neatbilst plānā uzrādītajam, tad vērtētāji uzskata, ka šo lietu saskaņošana un reģistrēšana likumdošanā paredzētajā kārtībā aizņems laiku un radīs papildu izmaksas, kuras ir ietvertas īpašuma vērtības aprēķinā.	

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

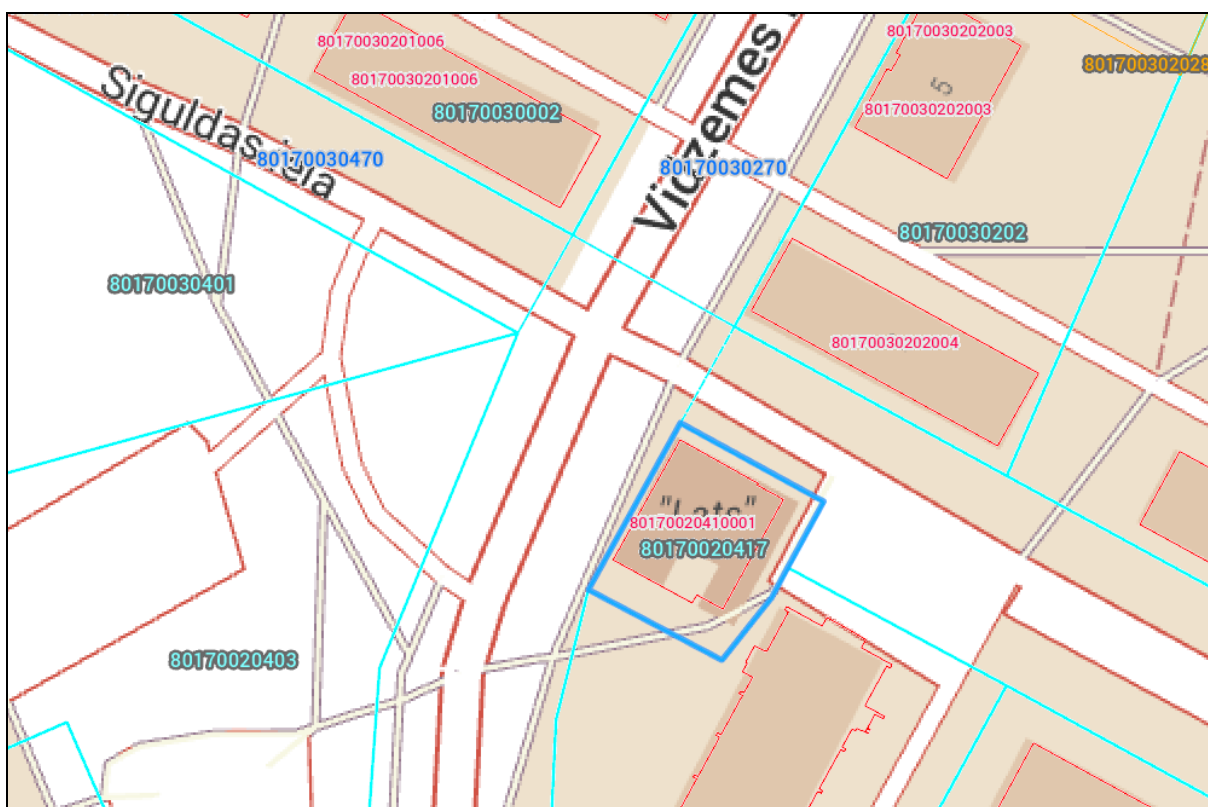
Novietnes plāns



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangazi, Ropažu novads

Situācijas plāns



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Ēkas izvietojums zemes gabalā



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

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Foto attēli



Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Aptiekas telpas



Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads



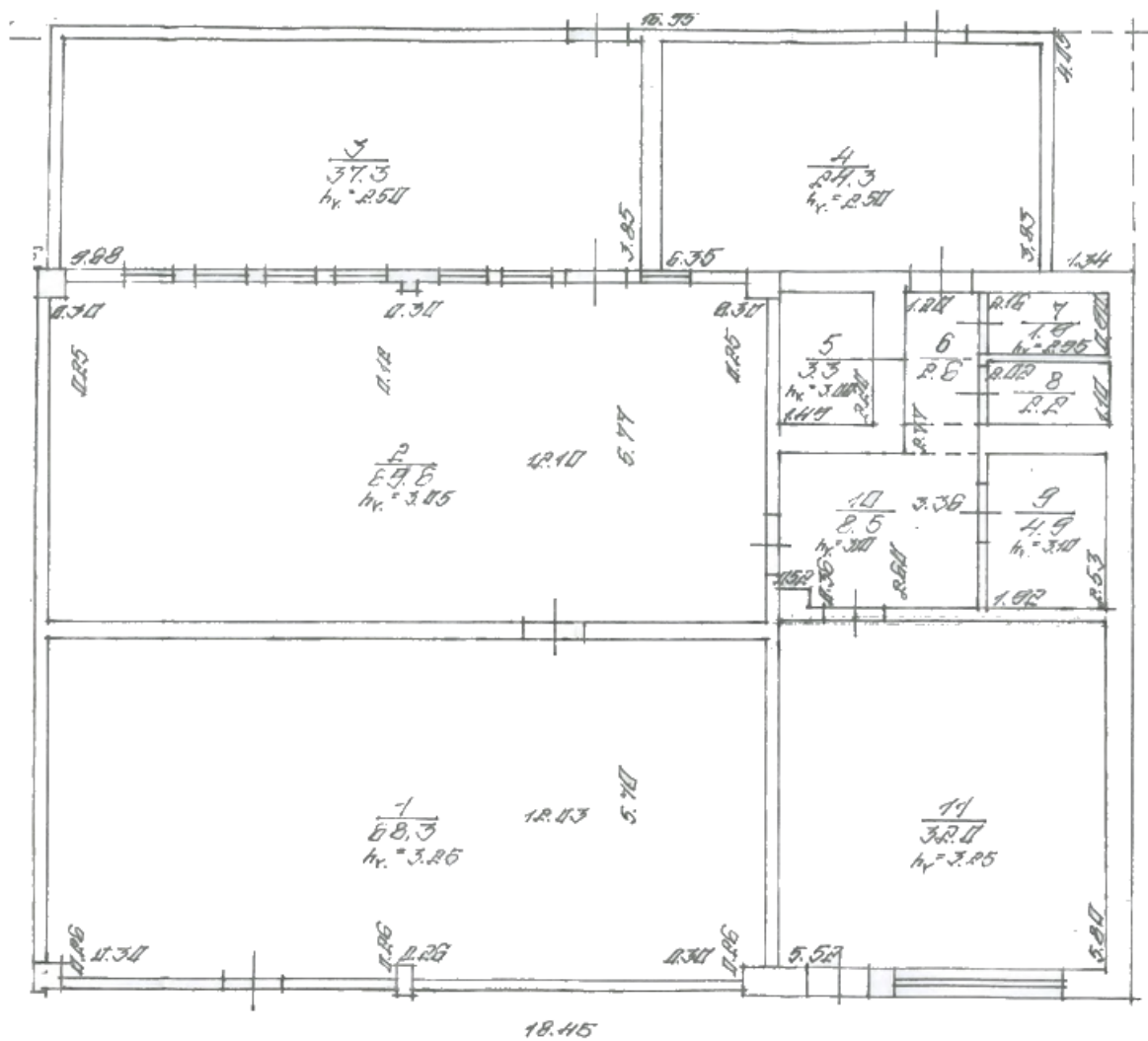
Vidzemes iela



Vidzemes iela

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Ēkas stāva plāns



Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:		550 m²				
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2025				
Fiskālā kadastrālā vērtība:		2 691,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv				
Universālā kadastrālā vērtība:		3 080,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv				
Apgrūtinājumi:	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0050	ha
	-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu gruntī	0.0003	ha
	-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0119	ha
	-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha
Uzlabojumi:			Komunikācijas, neliels teritorijas labiekārtojums.			
Pieejamās komunikācijas:			EL; UK; VS – centralizēti; U -lokāli			
Konfigurācija:			Četrstūris			
Reljefs:			Līdzens			
Zonējums un tā atbilstība:			Daudzstāvu dzīvojamā apbūve (DzV)			
Drenāža un gruntsūdeņi:			Lietus ūdens kanalizācija			

Ēkas īss apraksts

Ēka:	Veikala ēka	
Kadastra apzīmējums:	8017 002 0471 001	
Stāvu skaits ēkā:	1	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1964	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	--	
Kapitālā remonta gads:	--	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	30 643,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	63 847,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Apmierinošs	
Plānojums:	Apsekotais atbilst plānā esošajam	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, informācija nav atrodama Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Atjaunojamās enerģijas izmantošana un ražošana:	--	
Citi ar īpašuma ilgtspēju saistīti faktori	--	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	290,2 m²	
Būvtilpums:	954,0 m³	
Būves kopējā platība:	254,9 m²	
t.sk. būves iekštelpu platība:	252,7 m²	
Griestu augstums:	1.stāvs: 2,50-3,25 m	
Ārpuse & konstrukcijas:	Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)	
Pamati:	Dzelzsbetona bloki	Labs
Ārsienas:	Vieglbetona bloki; cits neklasificēts materiāls	Apmierinošs / labs
Pārsegumi:	Dzelzsbetons	Apmierinošs /labs
Jumts:	Neklasificēts materiāls	Apmierinošs

Novērtējamais īpašums: Vidzemes iela 9, Vangaži, Ropažu novads

Inženiertehniskais aprīkojums:	
Apkure:	Elektrība (siltumsūkņi)
Elektrība:	Centralizēti
Gāze:	Centralizēti
Kanalizācija:	Centralizēti
Vājstrāvu tīkli:	Centralizēti
Ūdens:	Centralizēti un lokāli

- Telpu iekštelpu apskate nebija iespējama pārstāvja slimības dēļ, kas liedza iespēju veikt pilnvērtīgu iekštelpu apskati, tādēļ vērtētājs nevar konstatēt visu telpu iekšējo 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 tehniskā stāvoklī tehniskā stāvoklī.
- Noteiktā īpašuma vērtība var mainīties atkarībā no iekštelpu plānojuma, tehniskā stāvokļa, inženiertehnisko ierīču un iekārtu esamības un to tehniskā stāvokļa.
- Apsekojot īpašumu, vērtētājs konstatēja, ka īpašumam ir veikta nesaskaņota fasādes pārbūve - izbūvētas papildus ieejas durvis. Vērtētājiem netika iesniegti dokumenti, kas apliecinātu, ka veiktās pārbūves ir saskaņotas attiecīgajās valsts un pašvaldības institūcijās. Par cik novērtējamā plānojums dabā neatbilst plānā uzrādītajam, tad vērtētāji uzskata, ka šo lietu saskaņošana un reģistrēšana likumdošanā paredzētajā kārtībā aizņems laiku un radīs papildu izmaksas, kuras ir ietvertas īpašuma vērtības aprēķinā.