



2025.gada 24.oktobrī

Atzinums par mākslinieka darbnīcas,  
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Miera ielā 32,**  
tirgus vērtību

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši mākslinieka darbnīcas (**telpu grupas kad.apz.0100 023 0014 001 008**), ar kadastra numuru 0100 995 4333, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Miera ielā 32**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1000 0019 7397 - 903, pie telpu īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājām kad.apz.001;002;003 un zemes: 12180/77900. Mākslinieka darbnīca (**telpu grupas kad.apz.0100 023 0014 001 008**), kas atrodas **Rīgas pilsētā, Miera ielā 32**, ir neizmantotas telpas ar kopējo platību **121,8 m<sup>2</sup>**, kas izvietotas pirmskara laika projekta (koka) 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas puspagraba stāvā Rīgas pilsētas Centra rajonā. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts **pasūtītāja vajadzībām** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatots uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstīts uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Miera ielā 32**, 2025.gada 20.oktobrī\* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **4 800** (četri tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

**\* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.**

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Marks Tarvids,  
Valdes loceklis

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

## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Labākais izmantošanas veids
  - 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
  - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Telpu novietojums ēkā
  - 4.4 Telpu vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

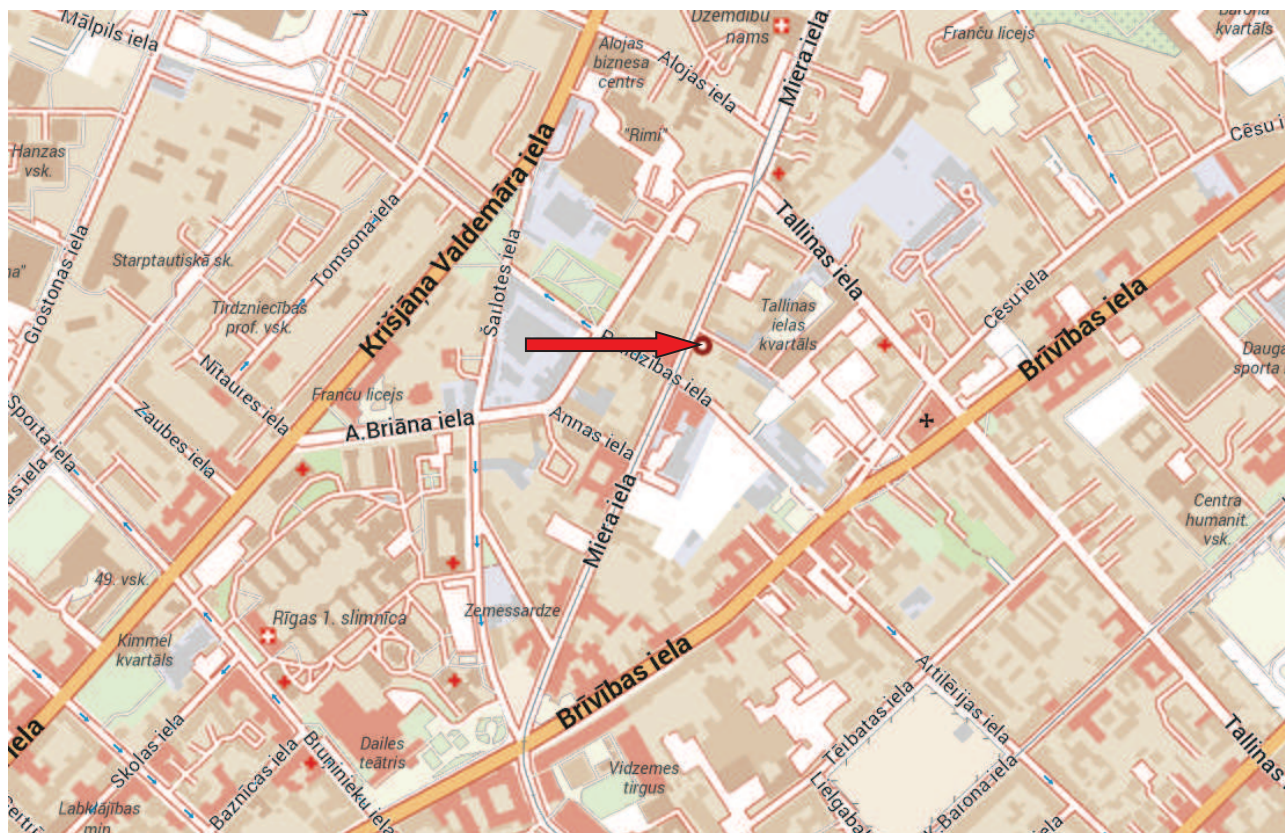
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums                   | Mākslinieka darbnīca ( <b>telpu grupas kad.apz.0100 023 0014 001 008</b> ), kas atrodas <b>Rīgas pilsētā, Miera ielā 32.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                  | SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor".                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                   | Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4 Vērtēšanas datums                     | 2025.gada 20.oktobrī.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis                     | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā neapdzīvojamo telpu īpašuma tirgus vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.6 Īpašumtiesības                        | Saskaņā ar Zemesgrāmatu - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ.Nr.40003192154 – 1 domājamā daļa.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs             | Neapdzīvojamās telpas, kas izvietotas pirmskara laika projekta (koka) 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas puspagraba stāvā ar kopējo platību 121,8 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                | Neizmantotas telpas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.9 Labākais izmantošanas veids           | Racionāla plānojuma un platības noliktavas/saimniecības telpas.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.10 Vērtējumā izmantotā informācija      | <p>Zemesgrāmatu apliecības datorizdruka.</p> <p>LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (<a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a>).</p> <p>LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija.</p> <p>Izdruckas no bis.gov.lv.</p> <p>Informācija no <a href="https://videscentrs.lvqmc.lv/">https://videscentrs.lvqmc.lv/</a>.</p> <p>Informācija no <a href="https://grausti.riga.lv/objekti/">https://grausti.riga.lv/objekti/</a>.</p> <p>2018.gada 26.februāra izraksts no Rīgas domes Vidi degradējošu būvju komisijas 09.02.2018. sēdes protokola Nr.DI-18-4-pro 1.10. Par būvēm Miera ielā 32, Rīgā un Miera ielā 32B, Rīgā.</p> <p>2025.gada 16.septembra Rīgas valstspilsētas pašvaldības Pilsētas attīstības departamenta lēmums par bīstamības novēršanu par nekustamo īpašumu Miera ielā 32, Rīgā (kad.apz.0100 023 0014 001) un brīdinājums.</p> <p>2023.gada 26.maija ēkas tehniskās apsekošanas atzinuma fragmenti - kopsavilkums (viss tehniskās apsekošanas atzinums var tikt uzrādīts pēc pieprasījuma).</p> |
| 1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi | Nav zināmi.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi                              | <p>Saskaņā ar <a href="https://grausti.riga.lv/objekti/">https://grausti.riga.lv/objekti/</a> dzīvojamās ēkas kad.apz.001 statuss ir vidi degradējošs objekts (B).</p> <p>Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka telpās ir veiktas pārbūves – nojauktas vairākas starpsienas un durvju ailes, demontētas krāsnis, logu ailes ir daļēji aizbūvētas vai bez stiklojuma (pārbūvju projekta dokumentācija vērtētājiem netika iesniegta).</p> <p>Dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 01000230014001, nesošu konstrukciju, kā arī atsevišķu konstruktīvu elementu stāvokli var raksturot kā neapmierinošu. Būves nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. pantam (plašāku aprakstu skat.atzinuma 4.punktā).</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem | <ul style="list-style-type: none"> <li>- nostiprināta hipotēka;</li> <li>- nomas līgumi;</li> <li>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi                                         | -                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- <a href="http://www.bis.gov.lv">www.bis.gov.lv</a> ēkas energosertifikāts netika atrasts. Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma;</li> <li>- karstuma viļņu ("Heatwave") risks: kondicionēšanas/rekuperācijas sistēmas nav uzstādītas;</li> <li>- saskaņā ar informāciju <a href="https://videscentrs.lv/gmc.lv/">https://videscentrs.lv/gmc.lv/</a> un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu riska teritorijā, 10 gados – nē, 100 gados - nē);</li> <li>- krasta erozija ("Coastal erosion") risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms;</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks uz vērtēšanas objektu nav attiecināms, tuvumā neatrodas mežs;</li> <li>- vētras ("Storms") risks: vērtēšanas Objekts būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas;</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks: vērtēšanas Objekts būvēts no izturīgiem materiāliem, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas.</li> </ul> |



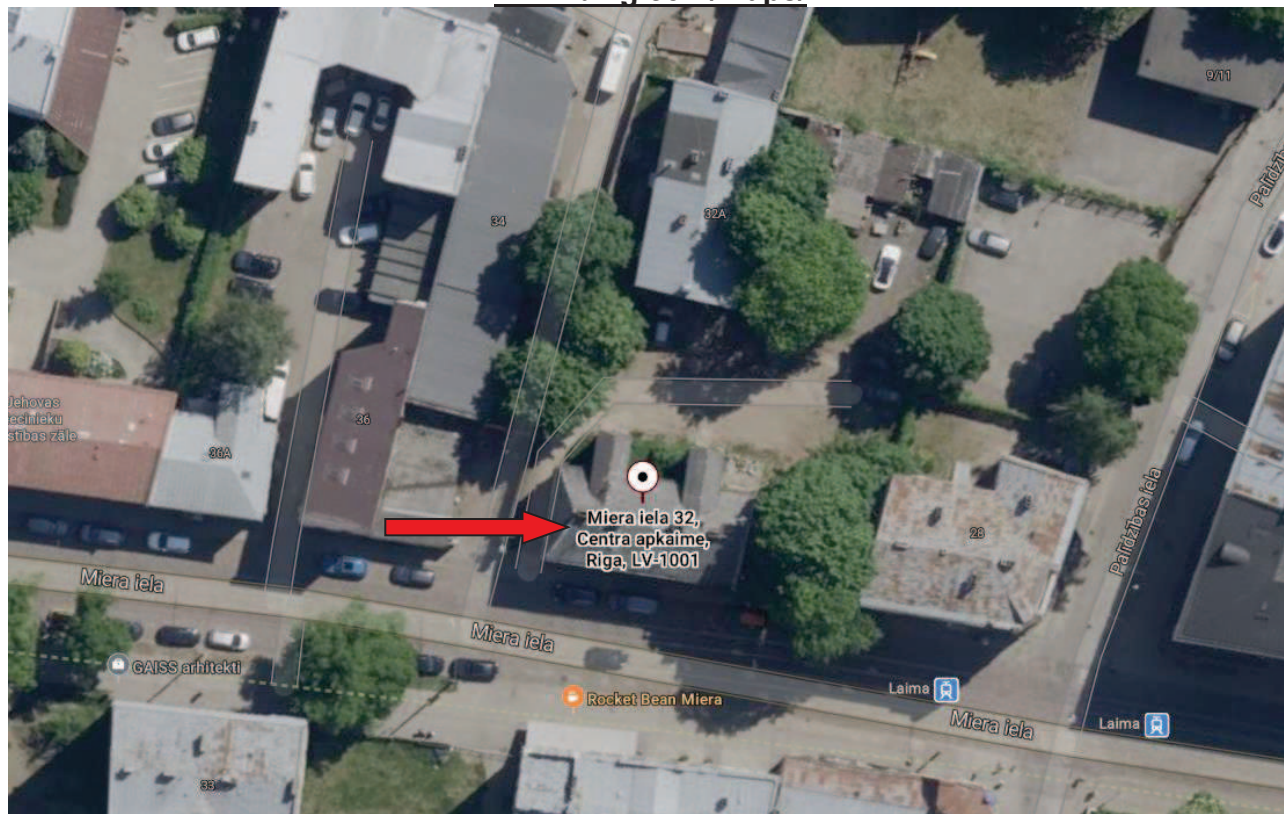
## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



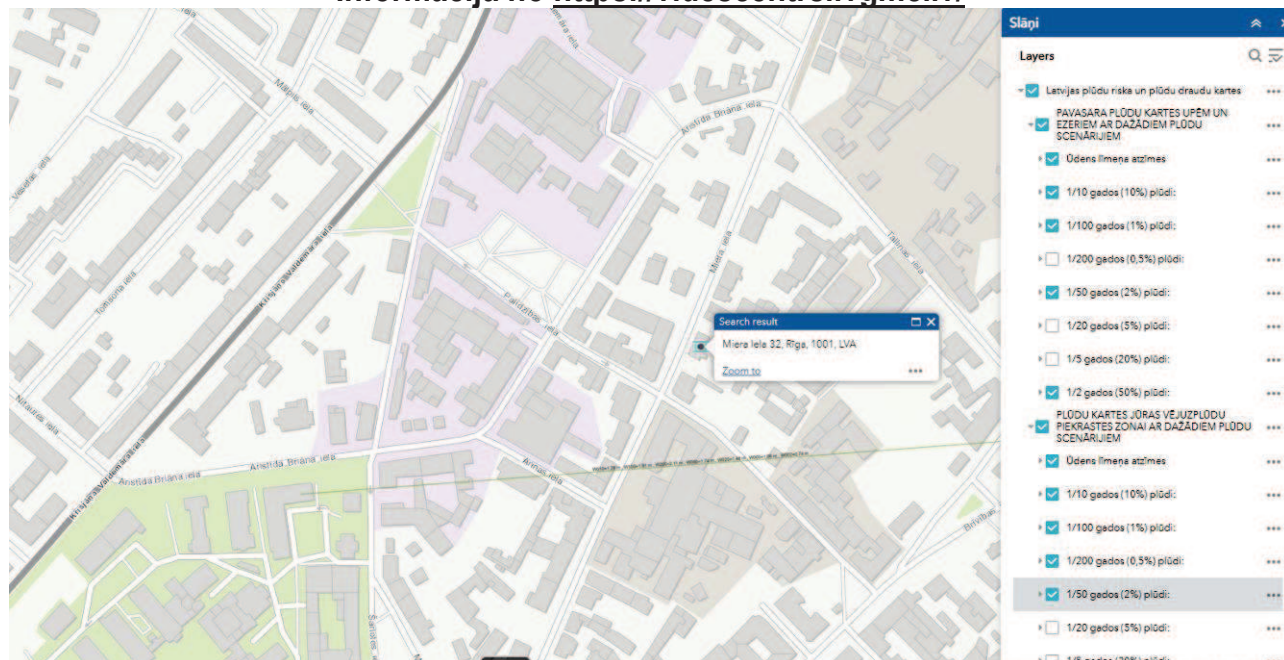
©Jāņa sēta



[www.bing.com/maps/](http://www.bing.com/maps/)



Informācija no <https://videscentrs.lvqmc.lv/>





### 3.FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



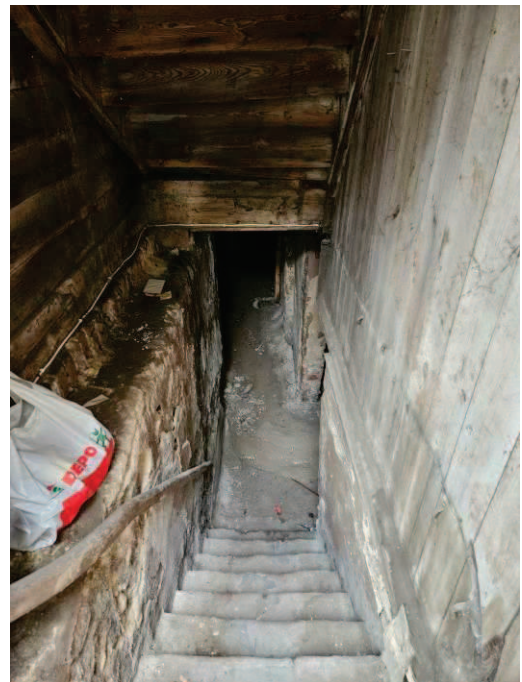
Ēka, kurā atrodas vērtēšanas objekts







Vērtēšanas Objekts













## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Centra rajonā, pie Miera ielas.

Vērtēšanas Objekts atrodas Rīgas pilsētas centrā. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā autobusa maršruta pieturvietā atrodas uz Cēsu ielas. Tuvākā trolejbusu maršruta pieturvietā atrodas uz Aristida Briāna ielas. Tuvākā tramvaja maršruta pieturvietā atrodas uz Miera ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Zemitāni" ir aptuveni 2 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Miera ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, Staļina laikā. Piebraucamais ceļš klāts ar bruģakmens ceļu segumu un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Apkārtējos kvartālos atrodas skola, bērnudārzs, sadzīves pakalpojumi, pārtikas un rūpniecības preču veikali, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara laika projektam (koka). Ēkas konstruktīvais risinājums: Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1892.gads.

[www.bis.gov.lv](http://www.bis.gov.lv) ēkas energosertifikāts netika atrasts. Ēkas energoefektivitātes klase: nav zināma.

Saskaņā ar <https://grausti.riga.lv/objekti/> dzīvojamās ēkas kad.apz.001 statuss ir vidi degradējošs objekts (B).

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par neapmierinošu. Par jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

**Saskaņā ar 2023.gada 26.maija ēkas tehnisko apsekošanas atzinumu ēkas tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs:**

## 7. Kopsavilkums

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 7.1.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | būves tehniskais nolietojums |
| * Saskaņā ar 25.04.2000. ēkas KL lpp.2. informācija par būvi – fiziskais nolietojums – 65%.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                              |
| Saskaņā ar LBN 405-21 5.punkta nosacījumiem, apsekojot būves jāievēro normatīvie akti un attiecīgie standarti, kuru sarakstu interneta vietnē <a href="http://www.lvs.lv">www.lvs.lv</a> ir publicējusi nacionālā standartizācijas institūcija. Sastādot tehniskās apsekošanas atzinumu vienīgais standarts, pēc kura aprēķinām dzīvojamo ēku kopējo nolietojumu, ir Latvijas būvnormatīva LBN405-21 <i>Būvju tehniskā apsekošana noteiktās metodikas, piemērojot MK noteikumu Nr. 907 Dzīvojamās mājas, tajā esošo iekārtu un komunikāciju apsekošanas, tehniskās apkopes un kārtējā remonta noteikumi</i> , MK noteikumu Nr. 48 <i>Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi</i> un LVS 412:2005 <i>Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana</i> standartus. |                              |

Dzīvojama ēka, Miera iela 32, Rīga, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 01000230014001, tehniskais nolietojums ir 65% (skat. LVS 412. Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana). Dzīvojamās mājas sekojošā tehniskā stāvokļa kategorijā - 3T - (skat. LVS 412.) - 3T - mājas neapmierinoša tehniskā stāvoklī ar fizisku nolietojumu, kopumā 41-60%.

Ēkas atsevišķo daļu (konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju) tehniskā nolietojuma noteikšana veikta atbilstoši LVS 412 un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 *Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi*.

**LVS 412. Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana – Dzīvojamo namu atsevišķo daļu (konstruktīvo elementu un inženierkomunikāciju) tehniskā nolietojuma noteikšana.**

| Pozīcija, tehniskais nolietojums %                                                                                     | Nolietojuma pazīmes saskaņā ar:                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Pamati, 60%</b><br>                | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.1. tabulu: Monolītbetona, dabisko akmeneņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 <i>Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi</i> . |
| <b>Sienas, 60%</b><br>              | LVS 412. Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.5. tabulu: Ķieģeļu mūra sienas un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 <i>Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi</i> .                                             |
| <b>Sienas, 60%</b><br>              | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.11. tabulu: Koka karkasa (stāvbūves) sienas.                                                                                                                     |
| <b>Jumts, 50%</b><br>               | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C. 25. tabulu: Koka jumti.                                                                                                                                         |
| <b>Koka siju pārsegumi, 60%</b><br> | LVS 412 Mājoklis Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.19.tabulu: Neapmesti koka pārsegumi un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 <i>Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi</i> .                                          |
| <b>Jumtu segumi, 60%</b><br>        | LVS 412 Mājoklis.Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Atbilstoši šā standarta C.31. tabulai: Azbestcimenta lokšņu segumi un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr.48 <i>Būvju kadastrālās uzmēršanas noteikumi</i> .                                      |
| <b>Starp sienas, 60%</b><br>        | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.40. tabulu: Apmestas koka starpsienas.                                                                                                                           |



|                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Kāpnes, 50%</b><br>                   | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Atbilstoši šā standarta C. 36. tabulai: Dzelzsbetona kāpnes un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi. |
| <b>Apkures ierīces</b>                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Krāsnis, kamīni, dūmvadi, 20%</b><br> | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C. 53.tabulu: Krāsnis, kamīni, dūmvadi.                                                                           |
| <b>Krāsnis, kamīni, dūmvadi, 60%</b><br> | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C. 53.tabulu: Krāsnis, kamīni.                                                                                    |
| <b>Ailu aizpildījumi</b>                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Loga bloki, koka, 60%</b><br>         | Nolietojuma pazīmes saskaņā ar LVS 412 C.49. tabulu: Loga bloki, koka un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas.                                                                                                      |
| <b>Loga bloki, koka, 20%</b><br>       | LVS 412 C.49. tabulu: Loga bloki, PVC un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi.                                                                                                                            |
| <b>Koka durvis, 50%</b><br>            | LVS 412 C.51.tabulu: Koka durvis un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi.                                                                                                                                 |
| <b>Iekšējā apdare</b>                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Apdare (iekšējā), 50%</b><br>       | LVS 412 Mājoklis.Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Atbilstoši šā standarta C. 58. tabulai: Apmetums un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi              |
| <b>Apdare (iekšējā), 50%</b><br>       | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C. 54. tabulu: Ēdēns krāsas – un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi.       |
| <b>Dēļu grīdas, 60%</b><br>            | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Saskaņā ar šā standarta C.45 tabulu: Dēļu grīdas.                                                                                         |
| <b>Ārēja apdare</b>                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Apdare (ārēja), 70%</b><br>         | LVS 412 Mājoklis. Dzīvojamo māju labiekārtojuma, nolietojuma un atbilstības apdzīvošanai noteikšana. Atbilstoši šā standarta C. 58. tabulai: Apmetums un 10.01.2012. MK noteikumiem Nr. 48 Būvju                                               |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <i>kadastrālās uzmērīšanas noteikumi.</i> |
| 7.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | secinājumi un ieteikumi                   |
| <p>Dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 01000230014001, nesošu konstrukciju, kā arī atsevišķu konstruktīvu elementu stāvokli var raksturot kā neapmierinošu. Būves nesošu konstrukciju tehniskais stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. pantam: <i>Būtiskās būvei izvirzāmās prasības:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. mehāniskā stiprība un stabilitāte – ir konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, ir konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu un ir konstatēts pirmsavārijas stāvoklis;</li> <li>2. lietošanas drošība – ir konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, ir konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu un ir konstatēts pirmsavārijas stāvoklis;</li> <li>3. ugunsdrošība – nav konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, nav konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu;</li> <li>4. vides aizsardzība un higiēna – nav konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, nav konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu;</li> <li>5. akustika (aizsardzība pret trokšņiem) – nav konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, nav konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu;</li> <li>6. energoefektivitāte – nav konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, nav konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu. Ēkai nav veikta energosertifikācija atbilstoši <i>Ēku energoefektivitātes likuma</i> 7. panta pirmās daļas 5. punkta noteikumiem. Ēkas energosertifikāts nav izvietots iedzīvotājiem redzamā vietā atbilstoši <i>Ēku energoefektivitātes likuma</i> 13. pantam;</li> <li>7. ilgtspējīga dabas resursu izmantošana – nav konstatētas neatbilstības, kas neietekmē drošumu, nav konstatētas neatbilstības, kas ietekmē drošumu.</li> </ol> <p>Papildu informācija jeb strukturētie dati būves tehniskās apsekošanas atzinumā:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>8. Patvalīga būvniecība – ir konstatēta patvalīgā būvniecība: ēkas pagalma pusē, pirmā stāva līmenī patvalīgi izbūvēta noslēgta koka konstrukcijas piebūve ar viļņota bitumena lokšņu segumu;</li> <li>9. Vides pieejamība – nav nodrošināta iekļūšana būvē, nav nodrošināta pārvietošanās pa būvi (šis punkts ir Būvniecības likuma 9. panta neatņemama sastāvdaļa).</li> </ol> <p><b>KOPVĒRTĒJUMS:</b> dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 01000230014001, galveno nesošu konstrukciju, kā arī atsevišķu konstruktīvu elementu stāvoklis neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām būtiskām prasībām.</p> <p><i>Turpmāka dzīvojamās mājas ekspluatācija nav ieteicama. Dzīvojamās mājas nesošu un norobežojošu konstrukciju tehniskais stāvoklis ir uzskatāms daļēji par pirmsavārijas, jo konstatētie dzīvokļa Nr. 4 koka siju defekti un bojājumi izraisīja konstrukciju nestspējas un ekspluatācijas raksturojumu samazināšanos un rada nesošu konstrukciju pēkšņas sagrūšanas briesmas.</i></p> <p>Ēkas normālai funkcionēšanai ieteicams veikt šādus darbus:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Mājas fasāde. Mājas fasādei no Miera ielas un pagalma puses nepieciešams remonts, jo tā</li> </ol> |                                           |



ir zaudējusi estētiskās īpašības. Pirms fasādes apdares darbu uzsākšanas nepieciešams izstrādāt fasādes remonta projektu un fasādes pasi, kas jāsaparā ar rajona arhitektu, arhitektūras pieminekļu aizsardzības inspekciju un citām projektēšanas tehniskajos noteikumos norādītajām organizācijām. Jāgatavo fasādes dekoratīvās detaļas – saliekamās karnīzes, sarežģītie profili un citi nomainīšanai paredzētie elementi. Fasādes remontam ir jāizstrādā būvprojekts vai apliecinājuma karte. Fasādes projektēšanas un rekonstrukcijas darbi veicami saskaņā ar LBN un citu normatīvo aktu prasībām, izstrādājot tehnisko projektu likumdošanas paredzētajā kārtībā.

2. **Hidroizolācija pamatiem.** Turpmākai ekspluatācijai ieteicams veikt hidroizolācijas remontu ar elastīgiem sastāviem uz polimērcementa pamata (*Maxseal Super*) – caursūkšanās hidroizolācija. Šāda remonta metode paredz secīgu caursūkšanās hidroizolācijas uzlikšanu dzelzsbetona konstrukcijām vairākās kārtās. Pēc tam ķieģeļu virsmā izveidojas ūdensnecaurlaidīga elastīga kārtā, kas sekmīgi pārklāj pamatu un sēšanās plaisas un nodrošina pagrabtelpas sausumu.

**Skat. izvilkumus no Maxseal Super tehniskā apraksta.**

Maxseal Super ir speciāls hidroizolācijas segums, speciālu cementu, rūpīgi izvēlētu pildvielu, kā arī organisku un neorganisku piedevu maisījums. Tā īpaša formula nodrošina, pirmkārt, aktīvu komponentu dziļu nokļūšanu pamatnes struktūrā caur porām un kapilāriem (osmozes process), otrkārt, kristālisku jaunveidojumu izaugsmi kapilāriporainās sistēmās (cementa akmens) iekšējā virsmā un rezultātā poru hermetizāciju un apjomīgas hidroizolācijas aizsargbarjeras izveidošanos betona konstrukcijas ķermenī. Maxseal Super tiek ieklāts kā uz veco betonu, tā arī uz svaigi ieklāto, uz cementu saturošu apmetuma un savilcēm, ķieģeļu mūra.

**Izmantošana:**

- a) hidroizolācija un aizsardzība: Betona un dzelzsbetona konstrukcijas no ūdens graužošanas iedarbības;
  - b) pazemes būvju, kas atrodas zem gruntsūdeņu „pozitīva” un „negatīva” spiediena;
  - c) dambju, tuneļu, šahtas aku un izraktņu;
  - d) balsta sienu pamatu;
  - e) ūdens attīrīšanas celtni;
  - f) baseinu;
  - g) ūdens dzesēšanas torņu dekoratīva apdare un hidroizolācija;
  - h) irigācijas kanālu atjaunošana;
  - i) saliekami betona elementu (bloki, rīģeļi, dzerama ūdens rezervuāru paneļi u.tml.).
3. **Jumts.** Nepieciešama jumta seguma azbestcimenta lokšņu, kas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, nomaina. Jānomaina visi bojātās koksnes posmi un jāapstrādā koka konstrukcijas ar ugunsdrošu sastāvu saskaņā ar MK noteikumu Nr. 238 *Ugunsdrošības noteikumi 9.* pielikumu, 11. pielikumu.
  4. **Logi.** Jānomaina koka logu rāmji pret PVC rāmjiem. Minimālai gaisa apmaiņai jābūt ap 0,8 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>. (Izvadāmā gaisa daudzums vai gaisa apmaiņas biežums stundā, skat. Montāžas noteikumi. Logu konstrukciju uzstādīšana ar kvalitātes kontroli pēc RAL normām, lpp. 53.)
  5. **Plaisu uzraudzība.** Plaisu attīstības monitorings tiek veikts, izmantojot ģipša, stikla vai slāņu vadulas. Vadulas deformācijas (pārrāvuma) gadījumā blakus tām tiek uzstādīta jauna, kurai tiek piešķirts tas pats numurs, bet ar vadulas indeksu, ja parādās plaisas.



vadulas nenņem līdz monitoringa beigām. Plaisas un vadulas tiek regulāri apsekotas atbilstoši novērojumu grafikam (ne retāk kā vienu reizi divās diennaktīs) un pēc apskates rezultātiem tiek sastādīts akts (žurnāls), kurā tiek norādīts apskates datums, rasējums ar plaisu un vadulu izvietojumu, informācija par plaisu un vadulu stāvokli, dati par jaunu plaisu parādīšanos vai neesamību, un uz tām jāuzstāda vadulas (novērojumu žurnālā (aktā) jābūt konstatētai vadulas izvietojuma vietai, tās numuram, uzstādīšanas datumam, plaisas sākotnējam platumam). Ja 248 dienu vai astoņu mēnešu laikā netiks konstatētas plaisu lieluma izmaiņas, to attīstību var uzskatīt par izbeigušos, vadulas var noņemt un plaisas aiztaisīt.

6. **Dzīvokļa Nr. 004 sijas.** Nepieciešama dzīvokļa Nr. 004 koka siju konstrukcijas bojāto daļu un konstruktīvo elementu nomaiņa vai remonts, tādējādi nodrošinot ēkas atbilstību Latvijas būvnormatīvam. Ņemot vērā konstruktīvos risinājumus, sijas jānomaina pret jaunām vai jānostiprina, sākotnēji veicot aprēķinus un izstrādājot stiprinājuma mezglu projekta tehnisko dokumentāciju.
7. **Pagrabs.** Pagrabtelpas sienas iekšējās virsmas pārmitrinājumu visā laukumā vai atsevišķās vietās izraisa telpas normatīvās temperatūras un mitruma neievērošana (ventilācijas trūkums), kas sekmē mūra stiprības raksturojumu samazināšanos. Notiek pagrabtelpas cokola daļas sienu mūra daļējs bojājums. Galvenais cēlonis ir hidroizolācijas bojājums – pamatu un hidroizolācijas materiālu novecošana. Ieteicams iztīrīt ventilācijas šahtas, nomainīt logu rāmjus pret rāmjiem ar ventilācijas plankām telpu vēdināšanai, durvis iegriezt papildu režģi vēdināšanai, pasūtīt piespiedu ventilācijas sistēmas projekta tehnisko dokumentāciju, ja dabīga gaisa apmaiņa būs nepietiekama, lai izvairītos no mitruma telpā.
8. **Pagrabs.** Pagrabtelpa jāattīra no gružiem un jāatrisina ūdens novadīšanas no pagrabtelpas logiem problēma.
9. **Pagrabs.** Pagrabtelpas pārseguma koka sijas daļēji vai pilnīgi jānomaina pret jaunajām koka vai metāliskām, sākotnēji veicot aprēķinus un izstrādājot stiprinājuma mezglu projekta tehnisko dokumentāciju.
10. **Ūdens novadīšana.** Jāveic ārējās ūdens novadīšanas sistēmas montāža (nomainīt bojātās vietas, ūdens teknes un caurules). Ūdens novadīšana jāierīko ārpus pamatiem, lai novērstu ēkas sienu saslāpinājumu.

**Ieteicamie pasākumi.** Dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, LV-1001, būves kadastra apzīmējums 01000230014001, renovācijas darbu veikšanai jāpasūta projekta tehniskā dokumentācija. Ēkas projektēšanas un būvniecības darbi veicami saskaņā ar LBN un citu normatīvo aktu prasībām, izstrādājot tehnisko projektu likumdošanas paredzētajā kārtībā.

Tehniskā apsekošana veikta 2023. gada 20. martā

Ēkā nav lifts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

### 4.3 Telpu novietojums ēkā

Vērtējamā mākslinieka darbnīca atrodas **3-stāvu ēkas puspagraba stāvā**, zem visas ēkas. Telpu logi vērsti pagalma puses virzienā un uz Miera ielu.

Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.



#### 4.4 Telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 121,8 m<sup>2</sup>. Telpu augstums ir 2,4 m.

- ieeja neapdzīvojamās telpās pa divām atsevišķām ieejām no pagalma puses, ārdurvis ir metāla;
- saskaņā ar [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv) datiem mākslinieka darbnīcā ir izvietotas šādas telpas: 8 mākslinieka darbnīcas telpas, tualetes un gaitēji.

Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka telpās ir veiktas pārbūves – nojauktas vairākas starpsienas un durvju ailes, demontētas krāsnis, logu ailes ir daļēji aizbūvētas vai bez stiklojuma (pārbūvju projekta dokumentācija vērtētājiem netika iesniegta).

##### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

| Telpu nosaukums              | Griesti              | Sienas                               | Grīdas                   | Durvis | Logi                         | Stāvoklis     |
|------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------|------------------------------|---------------|
| Mākslinieka darbnīcas telpas | Koka dēji/bez seguma | Koka dēji/mūris/apmetums/bez apdares | Bez seguma/vietām betona | Metāla | Vietām koka (bez stiklojuma) | Neapmierinošs |

Saskaņā ar 2023.gada 26.maija ēkas tehnisko apsekošanas atzinumu:

Attēls Nr. 18



Pagarbtelpām ir paaugstināts mitrums. Dolomīta akmeņu un ķieģeļu mūra samirkšanu izraisa mitruma kapilārais pacēlums ēkas pamatu horizontālās hidroizolācijas ilgstošas ekspluatācijas un nolietojuma rezultātā. 19.10.2021. MK noteikumu Nr. 693 Būvju vispārīgo prasību būvnormatīvs LBN 200-21 p. 6. nosaka, ka Būvēm nodrošina mitruma un kondensāta aizsardzību: pamatiem, grīdām uz grunts un pagraba un pazemes stāvu sienām paredz risinājumus aizsardzībai pret gruntsūdens un kapilārā mitruma iedarbību (p. 6. 3.).

Uz apsekošanas brīdi logu ailes siltinātas pozitīvas temperatūras režīma saglabāšanai pagrabtelpās jebkādā gadalaikā (visas logu ailes aizdarītas ar putopolistirolu, tādā veidā bloķējot dabisko pagraba ventilāciju). Būvniecības normas nosaka, ka gadījumā, ja daudzdzīvokļu ēkas cokola stāvā neierīko gaisa nosūces vēdināšanu, ārsienām nepieciešamas vienmērīgi pa ēkas ārsienu perimetru izvietotas vēdināšanas atveres, kuru šķēsgriezumu kopējais laukums nav mazāks par 1/400 no grīdas laukuma. Vienas vēdināšanas atveres šķēsgriezuma laukums ir vismaz 0,05 m<sup>2</sup>.

Attēls Nr. 19



Attēls Nr. 20



Pagalma pusei neizveidotās lietūs ūdens novadīšanas sistēmas dēļ ūdens nokļūst uz pamatu ķieģeļu mūra un ievērojami samitrina grunti pie pamatiem. Tas izraisa grunts nestspējas izmaiņas šajā vietā, ēkas nevienmērīgu sēšanos un pamatu mūra, ēkas apakšējā pamatvainaga sijas bojājumu. Apkārt mājai pagalma pusē nav aizsargapmales, ūdens novadīšana notiek caur notekcaurulēm blakus pamatiem, kas, savukārt, izraisa ēkas nevienmērīgu sēšanos, apmetuma kārtas bojājumu.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--|
| 4.3.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas |  |
| <p>Dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, kadastra apzīmējums 01000230014001, <b>siju</b>, kas balstās uz koka sienām, koksne ir <b>neapmierinošā</b> tehniskā stāvoklī. Starpstāvu, bēniņu un pagrabtelpu pārsegumi izbūvēti no koka sijām ar izolāciju un griestu apšuvuma dēļiem. Pārsegumu veido koka sijas, izm. 140x200 mm, attālums starp sijām 640 mm. Pārseguma koka sijām un dēļu apakšklājam, kā arī starpgriestu melnās grīdas dēļiem daudzviet parādījusies trupe un izliekumi. Pagraba pārseguma trapes un mitruma bojājumi ir tāda apmērā, ka daudzviet tas ir iebrucis un lielākoties pagraba telpu zonai veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (pasijas un stabi no koka brusam ar šķērssgriezumu 70x150 mm) un vienā vietā arī ar diviem tērauda kvadrātprofilu statņiem (ar šķērssgriezumu 100x100 mm).</p> <p><b>Skat. 2023. gada 20. marta attēlus.</b></p> <p><b>Pagrabstāva pārseguma siju lielākā daļa ir pirmsavārijas stāvoklī.</b> Dzīvokļa Nr. 008 telpu Nr.10-Nr.15 (skat. KL, būves 1. stāva telpu grupas plāna shēmu) sijām konstatētas pārseguma deformācijas un izlieces, pagraba telpu zonām veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (koka brusu pasijas un stabi ar šķērssgriezumu 70x150 mm).</p> <p>Pagrabstāva dzīvoklim Nr. 008, kas atrodas zem dzīvokļa Nr. 005 (skat. KL, būves 1. stāva telpu grupas plāna shēmu) koka sijas bojātas mitruma ietekmē, tās zaudējušas nestspēju, nesošajās koka konstrukcijās sākušies destruktīvie procesi (koksnes trupe, sēnītes parādīšanās), koka siju daļa ir pirmsavārijas stāvoklī. Augšminētā rezultātā sijas zaudējušas nestspēju un pārlūzt vietās, kur tās iziet no nesošās sienas. <b>Starpstāvu koka pārsegumiem.</b></p> |                                             |  |



kas ir nepieļaujamā tehniskā stāvoklī un tiek neatbilstoši ekspluatēti, deformācijas procesi turpinās. Jāveic konstrukciju un konstruktīvo elementu nomaiņa vai remonts, tādējādi nodrošinot ēkas atbilstību Latvijas būvnormatīviem.

Attēls Nr. 43



Attēls Nr. 44



Pagrabtelpām veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (koka brusu pasijas un stabi, 70x150 mm šķersgriezumā).

Attēls Nr. 45



Attēls Nr. 46



Attēls Nr. 47



Attēls Nr. 48 Nesošajām koka konstrukcijām sākušies destruktīvie procesi (koksnes trupe, sēnītes parādīšanās)



Nesošajām koka konstrukcijām sākušies destruktīvie procesi (koksnes trupe, sēnītes parādīšanās). Dzīvokļa Nr. 008 telpām Nr.1-Nr.8 (skat. KL, būves 1. stāva telpu grupas plāna shēmu) sijām konstatētas pārseguma deformācijas un izlieces, pagrabtelpām veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (koka brusu pasijas un stabi ar šķersgriezumu 70x150 mm), skat. attēlu Nr. 50. Vienā vietā pastiprināšana veikta ar diviem tērauda kvadrātprofila statņiem, 100x100 mm šķersgriezumā, skat. attēlu Nr. 49.

Dzīvokļa Nr. 008 telpai Nr. 2 (skat. KL, būves 1. stāva telpu grupas plāna shēmu), kas atrodas zem dzīvokļa Nr. 002, koka sijas bojātas mitruma ilgstošas iedarbības rezultātā, tās zaudējušas nestspēju, nesošajās koka konstrukcijās sākušies destruktīvie procesi (koksnes trupe, sēnītes parādīšanās), koka siju daļa ir pirmsavārijas stāvoklī. Augšminētā rezultātā sijas zaudējušas nestspēju un nolūzt vietās, kur tās iziet no nesošās sienas. Starpstāvu koka pārsegumiem, kas ir nepielaujamā tehniskā stāvoklī un tiek neatbilstoši ekspluatēti, deformācijas procesi turpinās. Jāveic konstrukciju un konstruktīvo elementu nomaiņa vai remonts, nodrošinot ēkas atbilstību Latvijas būvnormatīviem. Ēkas nesošo siju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs un neatbilst Būvniecības likuma 9. panta, 1. apakšpunkta (mehāniskā stiprība un stabilitāte) noteiktajām prasībām.

Attēls Nr. 49

Attēls Nr. 50



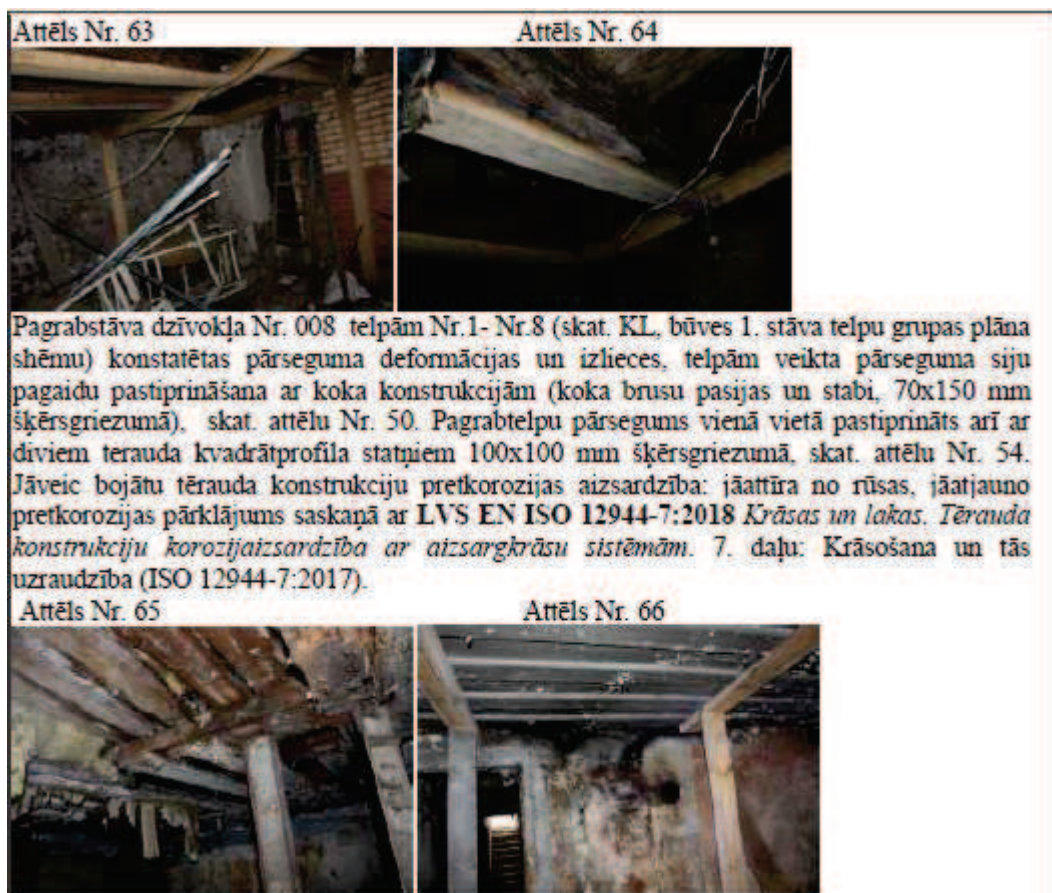
Attēls Nr. 51

Attēls Nr. 52



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                       |  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|--|
| 4.6.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi |  |
| <p>Dzīvojamās ēkas, Miera iela 32, Rīga, kadastra apzīmējums 01000230014001, siju, kas balstās uz koka sienām, koksne ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Starpstāvu, bēniņu un pagrabtelpu pārsegumi izbūvēti no koka sijām ar izolāciju un griestu apšuvuma dēļiem. Pārsegumu veido koka sijas, izm. 140x200 mm, attālums starp sijām 640 mm. Pārseguma koka sijas un dēļu apakšklājs, kā arī starpgriestu melnās grīdas dēļi daudzviet satrupējuši, izveidojušās izlieces.</p> <p>Pagraba pārsegumam ir tāda apmēra trupes un mitruma radītie bojājumi, ka daudzviet tas ir iebrucis. Pagrabtelpām vairākās vietās veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (koka brusu pasijas un stabi, 70x150 mm šķēsgriezumā), vienā vietā pārsegums pastiprināts ar diviem terauda kvadrātprofila statņiem, 100x100 mm šķēsgriezumā.</p> <p>Skat. 2023. gada 20. marta attēlus.</p> <p>Pagrabstāva dzīvokļa Nr. 008 telpām Nr. 10-Nr.15 (skat. KL, būves 1. stāva telpu grupas plāna shēmu) konstatētas pārseguma deformācijas un izlieces, pagrabtelpām veikta pārseguma siju pagaidu pastiprināšana ar koka konstrukcijām (koka brusu pasijas un stabi ar šķēsgriezumu 70x150 mm).</p> |                                       |  |





#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē

Netika konstatētas.

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas un citas ierīces

Nav.

##### 4.4.2.3 Iebūvētās mēbeles

Netika konstatētas.

#### 4.4.2 Inženierkomunikāciju raksturojums

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X (ēkā)             |                |
| Siltumapgāde  | -                   | -              |
| Ūdensapgāde   | X (ēkā)             |                |
| Kanalizācija  | X (ēkā)             |                |
| Gāzes apgāde  | X (ēkā)             | -              |

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standartā „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

„Tirgus vērtība ir 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”.

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ienākumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Izmaksu pieeja netika pielietota tādēļ, jo vērtējamais īpašums ir ēkas daļa.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā.



## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids pēc vērtētāju domām ir racionāla plānojuma un platības noliktavas/saimniecības telpas.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēdējos gados Latvijas ekonomika un tajā skaitā arī nekustamo īpašumu tirgus ir saskārušies ar dažādiem satricinājumiem un izaicinājumiem - 2020.gadā, kad sākās Covid-19 pandēmija, 2022.gadā inflācijas pieaugums, energoresursu sadārdzināšanās, cenu pieaugums, resursu iegādes ierobežojumi, ko izraisīja karš Ukrainā. Tam 2023.gada pirmajā pusē sekoja Eiropas Centrālās bankas atbilde būtiski ceļot Euribor likmes.

Augstā ģeopolitiskā un tirdzniecības politikas nenoteiktība vājina ekonomisko aktivitāti - Latvijas Banka prognozē, ka 2025.gadā inflācija sasniegs ~3,4%, ko nosaka pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums un iekšzemes kopprodukta pieaugums būs tikai ~1,2 % (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada.

Eiropas Centrālā banka pakāpeniski samazina Euribor likmes, kas nesis nelielu atelpu ikmēneša maksājumos, tirgū pastāv cerība, ka tās 2025.gadā tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr uz prognozēm jāskatās piesardzīgi – iespējams, tās vēl mainīsies, jo viss būs atkarīgs no ECB retorikas un ekonomiskiem datiem, jo mērķis noturēt inflāciju zem 2% paliek (avots: <https://zinas.tv3.lv/ekonomika/atelpa-kreditnemejiem-euribor-likmju-samazinajums-atnes-mazakus-ikmenesa-maksajumus/>).

Investīciju apjoms pēdējo gadu laikā komercplatībās Latvijā pierāda, ka mūsu tirgus arvien ir interesants gan vietējiem, gan arī ārvalstu investoriem. Investīcija joprojām nāk arī no austrumu kaimiņiem, kaut ievērojami mazāk, arī no Rietumu fondiem un privātajiem investoriem.

Prognozējot turpmāku aktivitāti, jāatzīst, ka situācija ir diezgan neparedzama, jo potenciālo investoru aktivitāte ir ļoti saistīta ar dažādiem faktoriem - gan pasaules ekonomikas svārstībām, gan dēļ nenoteiktības Valstī saskaņā ar pandēmijas izraisītajiem notikumiem. Tomēr šobrīd neredzam iemeslu, kādēļ varētu sarukt interese par Latviju.

Industriālo objektu pārdošanas cenas ir saglabājušās iepriekšējo 2-3 gadu līmenī. Par nelielām sekundārām labās vietās esošām noliktavu, ražotņu un servisu būvēm, administratīvo ēku būvēm. Galvenokārt cena atkarīga no būvju stāvokļa un komunikāciju pieejamības.

Attīstītāji vilcinās uzsākt jaunus liela mēroga attīstības projektus. Šobrīd biroju ēku būvdarbus nav iespējams pabeigt 12-15 mēnešos, nepieciešams ilgāks būvniecības periods (apmēram 22-24 mēneši). Jaunu projektu skaits ir ierobežots visās nozarēs, kas turpmākajos gados var radīt jaunu telpu deficītu un pieprasījuma/piedāvājuma nelīdzsvarotību.

Lielais pieprasījums un zemais liela mēroga projektu piedāvājums ir veicinājis aktivitāti industriālo telpu nomas tirgus segmentā. 2022.gadā uzņēmumi, kas darbojas tranzītā uz Krieviju un Baltkrieviju, ir cietuši no noteiktajām sankcijām, lai gan sekas vēl nav redzamas vakanču skaitļos, jo joprojām ir spēkā ilgtermiņa īres līgumi un atbrīvotās telpas var tikt piedāvātas citiem nomniekiem. Nomas likmes ir nedaudz pieaugušas, bet brīvo telpu īpatsvars joprojām ir zems, veidojot tikai 0,8%.

Lai gan būvniecības cenas stabilizējas, attīstītāji joprojām saskaras ar problēmām ar būvātļauju saņemšanu un daļēju piegādes ķēžu pārrāvumu, kas ietekmē attīstības aktivitātes industriālo parku tirgū.

Darījumi ar līdzīgām noliktavu/saimniecības telpām Rīgā, Centra rajonā, atkarībā no platībām, plānojuma, tehniskā stāvokļa, komunikāciju nodrošinājuma, atrašanās vietas, ir 40 – 100 EUR/m².

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

| Tirgus vērtību ietekmējošie faktori             | Tirgus vērtību ietekmē |            |                                  |
|-------------------------------------------------|------------------------|------------|----------------------------------|
|                                                 | Pozitīvi               | Nenozīmīgi | Negatīvi                         |
| 1. ēkas novietojums pilsētas rajonā ...         | X                      |            |                                  |
| 2. ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...    | X                      |            |                                  |
| 3. ēkas arhitektoniskais veidols ...            |                        |            | X (vidi degradējošs objekts (B)) |
| 4. telpu izvietojums ēkā ...                    |                        | X          |                                  |
| 5. telpu tehniskais stāvoklis ...               |                        |            | X                                |
| 6. telpu lielums ...                            | X                      |            |                                  |
| 7. telpu plānojums ...                          | X                      |            |                                  |
| 8. koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ... |                        | X          |                                  |
| 9. zemes īpašuma tiesības ...                   | X                      |            |                                  |

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktorus – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols/sērija, dzīvokļa izvietojums ēkā, koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis, telpu tehniskais stāvoklis, telpu lielums, telpu plānojums, papildus uzlabojumi.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.



### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1.** Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Miera ielā 87-3N, sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 75,9 m<sup>2</sup> un domājamās daļas no mājas un zemes. Neapdzīvojamo telpu īpašums izvietots renovētas pirmskara laika projekta (ķieģeļu mūra un koka karkasa) 3-stāvu daudzdzīvokļu ēkas puspagraba stāvā (ar logiem). Komunikācijas: elektrība, apkure (siltās grīdas). Kopumā telpas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, vietām remontdarbu stadijā. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena ir 15 000 EUR.

**Objekts Nr.2.** Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Tērbatas ielā 37-9A, sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 109,6 m<sup>2</sup> un domājamās daļas no mājas un zemes. Neapdzīvojamo telpu īpašums izvietots pirmskara laika projekta (ķieģeļu mūra) 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas pagraba stāvā (bez logiem). Komunikācijas: elektrība, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, ir tualete. Kopumā telpas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena ir 12 500 EUR.

**Objekts Nr.3.** Neapdzīvojamo telpu īpašuma Rīgas pilsētā, Brīvības ielā 158A, sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 178,1 m<sup>2</sup> un domājamās daļas no mājas un zemes (reģistrēta atsevišķā Zemesgrāmatā). Neapdzīvojamo telpu īpašums izvietots pirmskara laika projekta (ķieģeļu mūra) 6-stāvu daudzdzīvokļu ēkas puspagraba stāvā (ar logiem). Komunikācijas: elektrība. Kopumā telpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena ir 9 000 EUR.

### Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

|                                                                                     | Salīdzināmie objekti                                                                                                |      |                    |      |                     |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|--------------------|------|---------------------|------|
|                                                                                     | Objekts Nr.1                                                                                                        |      | Objekts Nr.2       |      | Objekts Nr.3        |      |
|                                                                                     | Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...                                                          |      |                    |      |                     |      |
| Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                              | 15 000                                                                                                              |      | 12 500             |      | 9 000               |      |
| Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori                                  | Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības |      |                    |      |                     |      |
| A. ... darījuma apstākļi ir ...                                                     | Pārdevums                                                                                                           | 1.00 | Pārdevums          | 1.00 | Pārdevums           | 1.00 |
| B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...                                        | 2025.gada maijs                                                                                                     | 1.00 | 2024.gada janvāris | 1.00 | 2024.gada novembris | 1.00 |
| C. ... zemes īpašuma tiesības ...                                                   | Līdzīgas                                                                                                            | 1.00 | Līdzīgas           | 1.00 | Līdzīgas            | 1.00 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                     | 15 000                                                                                                              |      | 12 500             |      | 9 000               |      |
|                                                                                     |                                                                                                                     |      |                    |      |                     |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                              | 75.90                                                                                                               |      | 109.60             |      | 178.10              |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²          | 197.63                                                                                                              |      | 114.05             |      | 50.53               |      |
| 1. Ēkas novietojums rajonā ...                                                      | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs            | 1.00 | Līdzīgs             | 1.00 |
| 2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Labāks             | 0.85 | Sliktāks            | 1.05 |
| 3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...                                         | Labāks                                                                                                              | 0.80 | Labāks             | 0.95 | Labāks              | 0.95 |
| 4. Telpu izvietojums ēkā ...                                                        | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Sliktāks           | 1.05 | Līdzīgs             | 1.00 |
| 5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...                                     | Līdzīgs                                                                                                             | 1.00 | Līdzīgs            | 1.00 | Līdzīgs             | 1.00 |
| 6. Telpu tehniskais stāvoklis ...                                                   | Labāks                                                                                                              | 0.70 | Labāks             | 0.80 | Līdzīgs             | 1.00 |
| 7. Telpu lielums ...                                                                | Mazāks                                                                                                              | 0.95 | Mazāks             | 0.99 | Lielāks             | 1.05 |
| 8. Telpu plānojums (pārbūves) ...                                                   | Labāks                                                                                                              | 0.95 | Labāks             | 0.95 | Labāks              | 0.95 |
| 9. Apgrūtinājumi (vidi degradējošs objekts (B)) ...                                 | Labāks                                                                                                              | 0.80 | Labāks             | 0.80 | Labāks              | 0.80 |
| 10. Komunikācijas - apkure, ūdensapgāde, kanalizācija, labierīcības ...             | Līdzīgi                                                                                                             | 1.00 | Labāki             | 0.95 | Līdzīgi             | 1.00 |
| Telpu kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR                  | 39.53                                                                                                               |      | 38.78              |      | 40.43               |      |
|                                                                                     |                                                                                                                     |      |                    |      |                     |      |
| Telpu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |      | 39.6               |      |                     |      |
| Vērtējamo telpu īpašuma kopējā platība, m²                                          |                                                                                                                     |      | 121.80             |      |                     |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                       |                                                                                                                     |      | 4 800              |      |                     |      |



### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz vērtēšanas Objektu;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks Marks Tarvids un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Miera ielā 32**, kadastra numurs **0100 995 4333**, 2025.gada 20.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**4 800** (četri tūkstoši astoņi simti) **eiro**.

\* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

**M.Tarvids**  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
Sertifikāts Nr.97 nekustamā  
Īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistente

**E.Kalniņa**