

**Īpašuma ar kad. Nr. 0100 913 7492
Rīgā, Miera ielā 80 - 901 Guntim Ezergailim piederošo 2/3 dom. daļu
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2026.gada 14.jūlijs

Pasūtītājs: Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs
Jānis Stepanovs

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24
nekustamā īpašuma vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

2026. gada 14. augustā

Pēc Jūsu pieprasījuma noteikta īpašuma ar kad. Nr. 01009137492 Rīgā, Miera ielā 80– 901 (tālāk – Īpašums) Guntim Ezergailim piederošo 2/3 dom. daļu (tālāk – Objekts) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 14. jūlijā.

Saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 29173–901 (tālāk – Nodalījums) Īpašumā ietilpst mākslinieka darbnīca Nr. 901 (tālāk – Darbnīca) daudzdzīvokļu mājas Rīgā, Miera ielā 80 (tālāk – Ēka) 1. stāvā, kā arī kopīpašuma 603/12919 dom. daļas no Ēkas. Nodalījumā reģistrēta Darbnīcas lietošanas kārtība.

Objekta tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standarta **LVS 401:2013** noteikumus, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Īpašumu un Objektu, kas iegūta Nodalījumā, Kadastrā, SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, pie Ēkas iemītniekiem un pie pasūtītāja.

Objekta tirgus vērtība aprēķināta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka Objekts tiek atsavināts izolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstīgam piedāvājumam. Piespiedu pārdošanas vērtība tiek prognozēta, analizējot visus ar Objekta izsoli saistītos riskus un to ietekmi uz Objekta aprēķināto tirgus vērtību.

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka Objekta tirgus vērtība ir

EUR 39 000,00

(Trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka Objekta piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 29 000,00

(Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētāja viedokļa neatkarību no novērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina vērtētāja Neatkarības apliecinājums.

Noteiktās vērtības ir spēkā, ja:

- tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz Objektu;
- Objekts ir brīvs no parādsaistībām un nav ierobežots ar atskaites 9. punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem.

Novērtējumu sagatavoja sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

SIA „APGĀDS RASA” valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Īpašumu un Objektu	5
2. Ēkas novietojums Rīgas pilsētā.....	7
3. Ēkas novietojums Rīgas pilsētas Brasas apkaimē.....	7
4. Ēkas, Telpu grupas logu un ieeju fotoattēli.....	8
5. Vērtēšanas datums.....	9
6. Īpašuma tiesības.....	9
7. Ēkas, Zemesgabala, Darbnīcas un Telpu grupas raksturojums.....	9
8. Telpu grupas labākais lietošanas veids.....	13
9. Ar Objektu saistītie apgrūtinājumi.....	14
10. Tirgus situācijas apraksts.....	14
11. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	15
12. Objekta(Telpu grupas) novērtējums, izmantojot salīdz. darījumu pieeju.....	16
13. Slēdziens.....	20

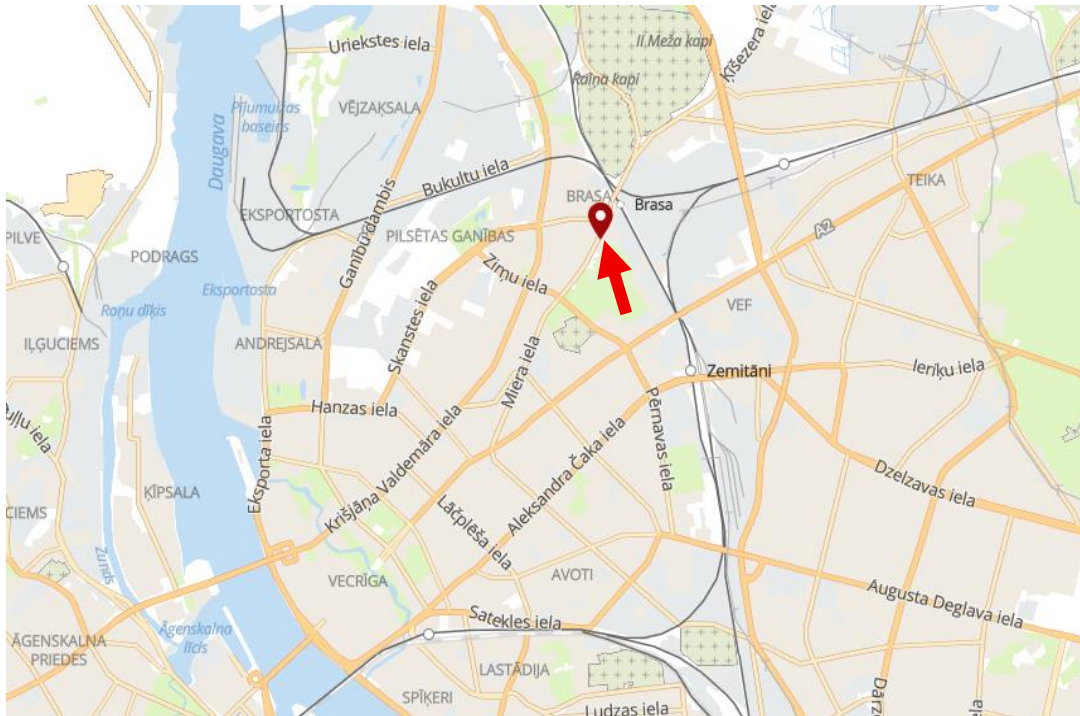
Pielikumi:

Izraksts no Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 29173 – 901 (kopija);
Kadastra materiāli;
2010.gada 7.oktobra Telpu grupas inventarizācijas lieta (kopija);
Neatkarības apliecinājums.
Citi dokumenti.

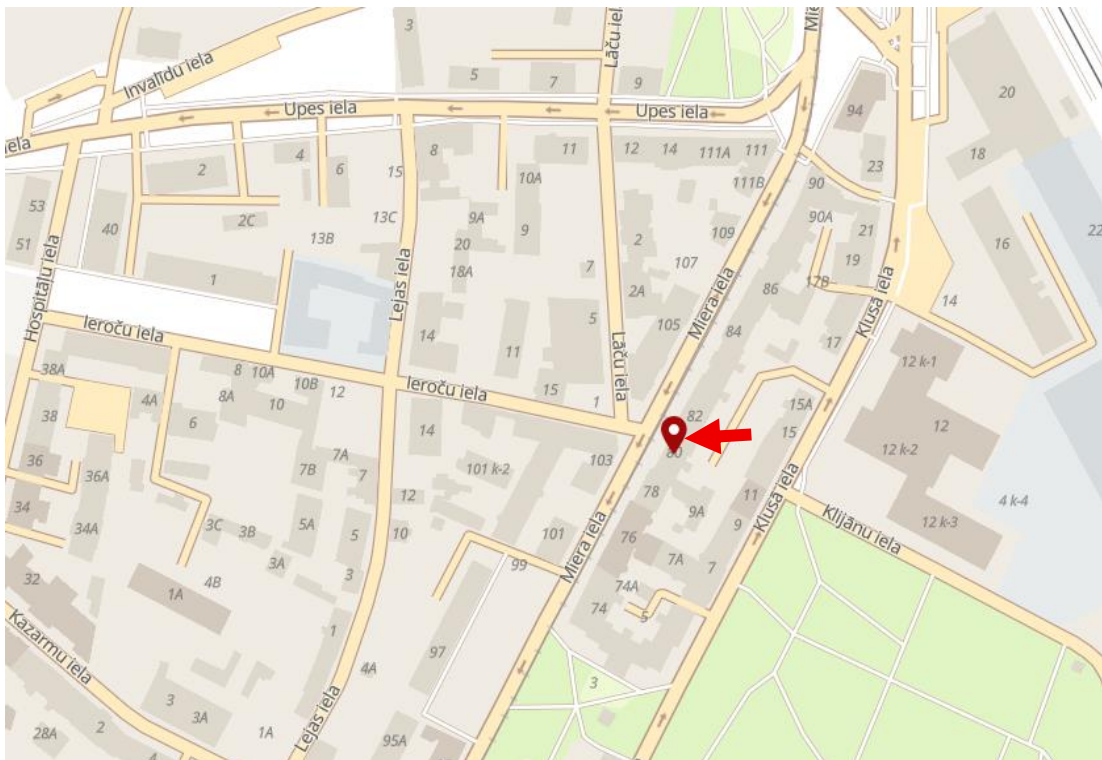
1. Galvenā informācija par Īpašumu un Objektu	
Īpašuma ar kad. Nr. 01009137492 (tālāk – Īpašums) adrese	LV-1013, Rīga, Miera iela 80 – 901
Īpašums pieder	Aleksandram Leitānam pieder Īpašuma 1/3 dom. daļa. Īpašuma tiesības nostiprinātas Nodalījumā 2022.gada 28.februārī. Guntim Ezergailim pieder Īpašuma 2/3 dom. daļas. Īpašuma tiesības nostiprinātas Nodalījumā 2024.gada 14.februārī. Abi īpašnieki kopā tālāk saukti – Līdzīpašnieki.
Īpašuma sastāvs Nodalījumā	Mākslinieka darbnīca Nr.901 (tālāk tekstā – Darbnīca) ar platību 60,3 m ² astoņstāvu daudzdzīvokļu mājas ar kad.apz.01000250082001 Rīgā, Miera ielā 80 (tālāk – Ēka) 1.stāvā, kā arī kopīpašuma 603/12919 dom. daļas no Ēkas.
Līdzīpašnieku starpā noteiktā un Nodalījumā nostiprinātā Darbnīcas lietošanas kārtība	Saskaņā ar Nodalījumā reģistrēto Darbnīcas lietošanas kārtību: - G. Ezergaiļa lietojumā un valdījumā pāriet Darbnīcas telpas Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4 ar kopējo platību 41,0 m²; - A. Leitāna lietojumā un valdījumā pāriet Darbnīcas telpas Nr.5 un Nr.6 ar kopējo platību 19,3 m².
Novērtējamā objekta (tālāk – Objekts) sastāvs	Guntim Ezergailim piederošās Īpašuma dom. daļas
Īpašuma sastāvs Kadastrā	Darbnīca ar platību 59,8 m² Ēkas 1.stāvā, kā arī kopīpašuma 603/12919 dom. daļas no Ēkas. Darbnīca sastāv no divām telpu grupām: 1.dzīvokļa (mākslinieka darbnīcas) ar kad. apz. 01000250082001020 Rīgā, Miera ielā 80 – 2A un platību 40,9 m² (tālāk – Telpu grupa). Telpu grupā ietilpst G. Ezergaiļa lietojumā un valdījumā nodotās Darbnīcas telpas. Saskaņā ar Telpu grupas aktuālo inventarizācijas lietu tajā ir piecas telpas; 2.dzīvokļa (mākslinieka darbnīcas) ar kad. apz. 01000250082001021 Rīgā, Miera ielā 80 – 1A un platību 18,9 m² (tālāk - Telpu grupa 1). Telpu grupā 1 ietilpst A. Leitāna lietojumā un valdījumā nodotās Darbnīcas telpas. Saskaņā ar Telpu grupas 1 aktuālo inventarizācijas lietu tajā ir trīs telpas. <u>Kadastra dati par Darbnīcas un Telpu grupas parametriem un telpu sastāvu uzskatāmi par aktuāliem un izmantojami Objekta tirgus vērtības aprēķinā.</u>
Objekta tirgus vērtības aprēķinam nepieciešamais pieņēmums	Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Telpu grupas tirgus vērtībai.
Telpas grupas apdares un aprīkojuma stāvoklis	Ir pieņemts, ka Telpu grupas telpu apdare un aprīkojums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Telpu grupas pašreizējā izmantošana	Vērtētāja rīcībā precīzas informācijas nav. Kaimiņi apgalvo, ka Telpu grupā mīt īrnieks.
Telpu grupas labākais izmantošanas veids	Dzīvoklis (izīrējami apartamenti), veikals, noliktava, darbnīca
Telpu grupā izmantojamās komunikācijas un to stāvoklis	Telpu grupa pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, līgums par elektrības piegādi ir aktīvs. Ir pieslēgums ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī pilsētas siltuma apgādes tīkliem.
Nelikumīgas celtniecības pazīmes Telpu grupā	Vērtētāja rīcībā precīzas informācijas nav.

Ar Ēku saistītā zemesgabala raksturojums	Ēka saistīta ar zemesgabalu ar kad. apz. 01000250082 un platību 1019,0 m ² Rīgā, Miera ielā 80 (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabals pieder ēkas Rīgā, Klusajā ielā 11 dzīvokļu īpašniekiem.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	Ēkas fasāžu un koplietošanas telpu, kā arī Telpu grupas ieeju un logu apskate veikta 2026.gada 14.jūlijā. Vērtētājam netika nodrošināta iespēja veikt Telpu grupas telpu apskati.
Vērtēšanas atskaites parakstīšanas datums	2026.gada 14.augusts
Atzīmes Nodalījumā par piedziņas vēršanu uz Objektu	1.Atzīme – vērsta 8209,98 EUR un likumisko 6 % piedziņa uz Guntim Ezergailim piederošo dom. daļu. Piedzinējs: B2KAPITAL SIA, reģ. Nr. 40103645131. 2.Atzīme – vērsta 72449,78 EUR piedziņa uz Guntim Ezergailim piederošo nekustamā īpašuma domājamo daļu. Piedzinējs: „Swedbank” AS, reģ. Nr. 40003074764. 3. Atzīme – vērsta 312,43 EUR piedziņa uz Guntim Ezergailim piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Rīgas valstspilsētas pašvaldība, reģ. Nr. 90011524360. Nodalījumā reģistrētas vēl četras atzīmes par piedziņas vēršanu uz Objektu.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana, lai izmantotu to parādu piedziņas procesā
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zv. tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Objekta tirgus vērtība	EUR 39000,00
Objekta piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 29000,00

2. Ēkas novietojums Rīgas pilsētā



3. Ēkas novietojums Rīgas pilsētas Brasas apkaimē



4. Ēkas, Telpu grupas logu un ieeju fotoattēli



Ēkas fasāde un ieeja kāpņu telpā no Miera ielas



Ieeja Ēkas kāpņu telpā (skats no vestibila 1.stāvā) Vestibils Ēkas 1.stāvā



Ieeja Telpu grupā no vestibila

Skats uz Telpu grupas logiem no Miera ielas



Ieeja Telpu grupā no Miera ielas



Skats uz Telpu grupas sasisto logu no Miera ielas



Skats kāpņu telpā



Skats Ēkas pagalmā

5. Vērtēšanas datums

Objekts novērtēts, ņemot vērā tā stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2026.gada 14.jūlijā.

6. Īpašuma tiesības

Objekts pieder Guntim Ezergailim. Īpašumtiesības reģistrētas Nodalījumā.

7. Ēkas, Zemesgabala, Darbnīcas un Telpu grupas raksturojums

Ēkas novietojums un apraksts

8 - stāvu specprojekta ķieģeļu daudzdzīvokļu ēka ar kad. apz. 01000250082001 (tālāk – Ēka) atrodas Rīgā, Brasas apkaimē, Miera ielā 80, pretī Miera ielas, Lāču ielas un Ieroču ielas krustojumam Ēka atrodas ~ 3,3 km attālumā no Vecrīgas, ~ 1,9 km attālumā no Brīvības ielas, ~ 330,0 m attālumā no Brasas tilta.

Ēka uzbūvēta 1987.gadā un pieņemta ekspluatācijā 2001.gadā. Ēka daļēji sadalīta dzīvokļa īpašumos, Kadastrā tā raksturota kā „Jauna ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī” (V1). Ēkas apbūves laukums –286,0 m², būvtilpums - 6222,0 m³, kopējā platība – 1641,9 m².

Tuvākie pārtikas veikali: „Maxima X” ~ 150,0 m attālumā (Miera ielā 90), „Valdemārs Hyper Rimi” ~ 450,0 m attālumā (Krišjāņa Valdemāra ielā 112).

Tuvākās aptiekas: „Mēness aptieka”~250,0 m attālumā (Miera ielā 91) un „Mēness aptieka”~ 450,0 m attālumā (Krišjāņa Valdemāra ielā 112).

Tuvākais parks – Lielie kapi.

Rīgas pilsētas autobusu kustības maršruta Nr.9 un tramvaju kustības maršruta Nr. 11 pietura atrodas netālu Miera ielā. Attālums līdz dzelzceļa stacijai Brasa ~ 450,0 m.

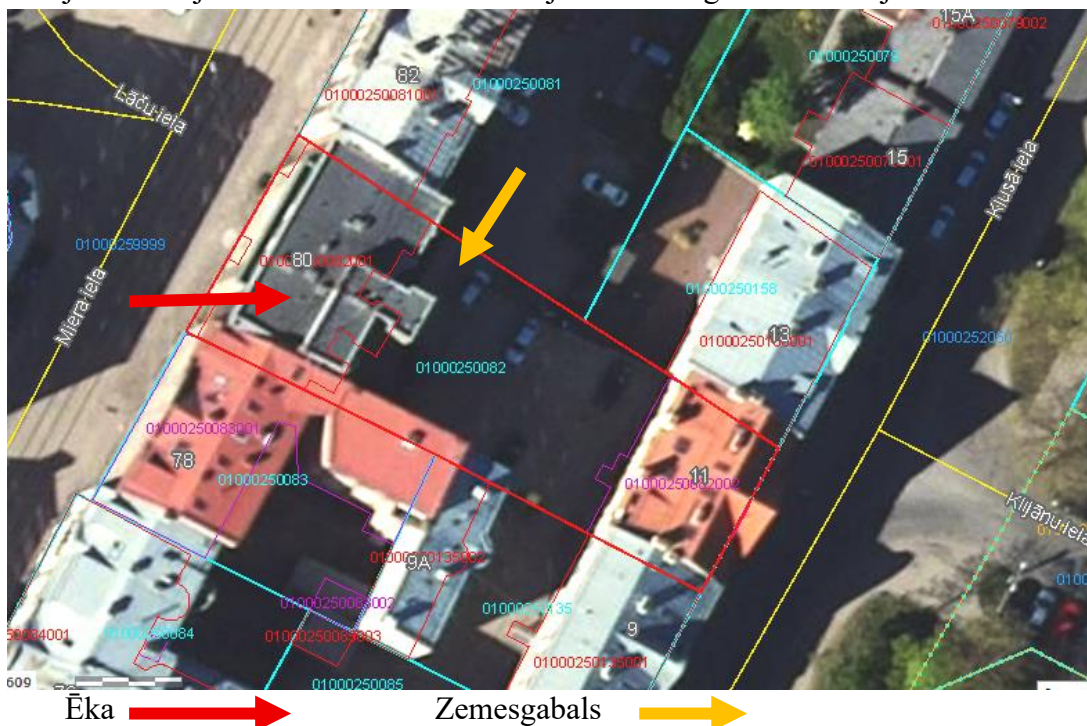
Ēka ir pieslēgta Rīgas pilsētas elektrotīkliem, ūdensvadām un kanalizācijas tīkliem, kā arī gāzes un siltumapgādes tīkliem.

Ēkas kāpņu telpā uzstādīti PVC logi. Ir lifts. Kāpņu telpas apdare jāatjauno, ieejas durvis aprīkotas ar koda atslēgu.

Zemesgabala apraksts

Ēka izvietota uz zemesgabala ar kad. apz. 01000250082 Rīgā, Miera ielā 80 (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala teritorijā aiz Ēkas ierīkota neliela autostāvvietā.

Sekojošā attēlojumā redzams Ēkas novietojums Zemesgabala teritorijā:



Zemesgabala parametri un raksturojums	
Zemesgabala kopējā platība	1019,0 m ²
Zemesgabala konfigurācija	Četrstūris
Piekļūšana Zemesgabalam	Ērta
Zemesgabala juridiskais statuss	Kopīpašums. Zemesgabals pieder ēkas Rīgā, Klusajā ielā 11 dzīvokļu īpašniekiem.
Ar Zemesgabalu saistītā apbūve	Ēka un daudzdzīvokļu ēka Rīgā, Klusajā ielā 11

Darbnīcas apraksts

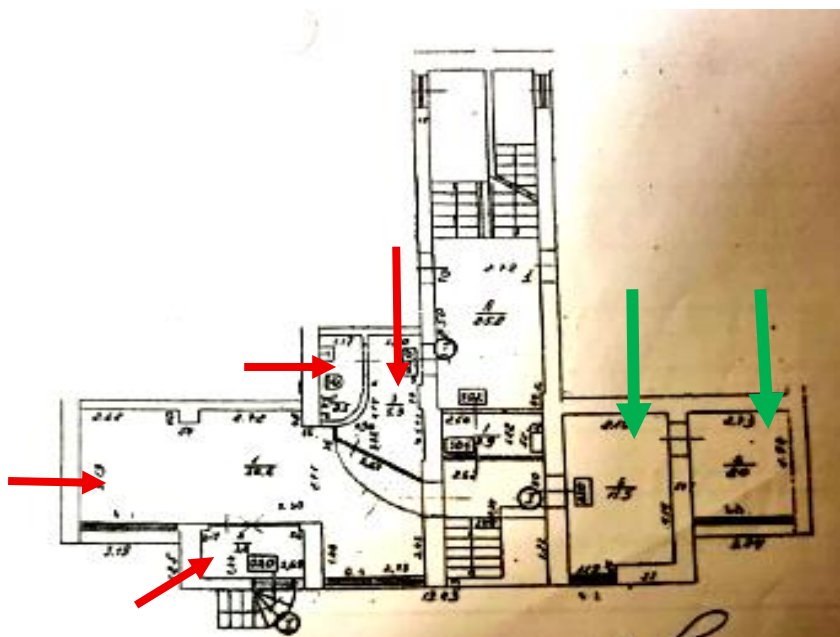
Darbnīca ar kopējo platību 59,80 m² (Kadastra dati) atrodas Ēkas 1.stāvā.

Darbnīcas sastāvā ir 2 savstarpēji nesaistītas un Kadastrā reģistrētas telpu grupas ar kad. apz. 01000250082001021 Rīgā, Miera ielā 80 – 1A (tālāk – Telpu grupa1) un ar kad. apz. 01000250082001020 Rīgā, Miera ielā 80 – 2A (tālāk – Telpu grupa).

Informācija par Telpu grupu1 un Telpu grupu apkopota sekojošā tabulā:

Nr.p.k.	Telpu grupas Nr.	Nosaukums	Platība (m ²)	Telpu skaits	Telpu grupas lietotājs
1.	1A	Dzīvoklis (mākslinieka darbnīca)	18,9	3	A.Leitāns
2.	2A	Dzīvoklis (mākslinieka darbnīca)	40,9	5	G. Ezergailis
		Kopā:	59,8		

2018.gada 12.septembrī noslēgts līgums par Īpašuma kopīpašuma lietošanas kārtības noteikšanu (tālāk – Līgums). Darbnīcas lietošanas kārtība reģistrēta Nodalījumā un noteikta, izmantojot sekojošu neaktuālo Darbnīcas inventarizācijas plānu:



G. Ezergaiļa lietošanā esošās telpas (Telpu grupa) →
 A. Leitāna lietošanā esošās telpas (Telpu grupa 1) →

Saskaņā ar noteikto lietošanas kārtību:

- G. Ezergaiļa lietošanā un valdījumā pāriet telpas Nr.1, Nr.2, Nr.3 un Nr.4 ar kopējo platību 41,0 m², kas veido Telpu grupu. Sadalot telpu Nr.1 ar starpsienu, telpu skaits Telpu grupā pieauga līdz 5;
- A. Leitāna lietošanā un valdījumā pāriet telpas Nr.5 un Nr.6 ar kopējo platību 19,3 m², kas veido Telpu grupu1. Izbūvējot telpā Nr.5 tualeti, telpu skaits Telpu grupā1 pieauga līdz 3.

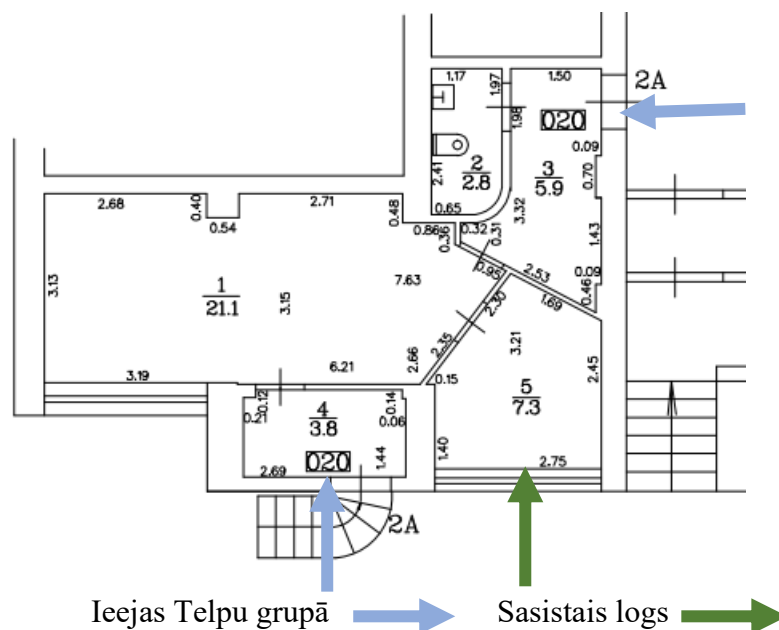
Telpu grupas apraksts

Ir pieņemts, ka Telpu grupas plānojums atbilst Kadastra datiem un 2010.gada 7.oktobra inventarizācijas lietai, kas ir pievienota atskaitei.

Kadastrā reģistrētā Telpu grupas telpu eksplikācija atspoguļota sekojošā tabulā:

Nr.	Telpu nosaukums	Platība m ²	Griestu augstums m ²
1.	Mākslinieka darbnīca	21,1	2,5
2.	Tualete	2,8	2,4
3.	Palīgtelpa	5,9	2,5
4.	Vējtveris	3,8	2,5
5.	Telpa	7,3	2,5
	Kopā	40,9	

Telpu grupas aktuālā inventarizācijas plāna grafiskais attēlojums:



Telpu grupā var nokļūt no Miera ielas, izmantojot ārējās metāla konstrukcijas kāpnis ar koka pakāpieniem, kā arī no Ēkas kāpņu telpas.

Veicot Telpu grupas logu un ieejas durvju apskati, konstatēts, ka:

- Telpu grupā uzstādīti PVC logi. Telpas Nr.5 logs jāmaina. Smaga priekšmeta trāpījuma rezultātā loga pakešu stiklojums neatgriezeniski bojāts;
- koka ieejas durvis ielas pusē jārestaurē;
- metāla ieejas durvīm Ēkas kāpņu telpā nav roktura;
- jāmaina ārējo kāpņu nolietotie koka pakāpieni.

Satiktie Ēkas iemītnieki apgalvoja, ka:

- Telpu grupu pārsvarā izmanto kā dzīvojamo platību, iemītnieku sastāvs ir mainīgs. Īsu periodu Telpu grupā darbojās veikali;
- Telpu grupas telpas ir piegružotas;
- Telpu grupas telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis ir neapmierinošs;

- ūdensvada un kanalizācijas sistēmas pievadi Telpu grupai nav nomainīti. Laikā, kad notika stāvvadu un to atzarojumu nomaiņa Ēkā, strādnieki netika ielaisti Telpu grupā;
 - tualetē (telpā Nr.2) ierīkota ar dušu aprīkota mazgāšanās vieta.
- Minētā informācija pieņemta par ticamu.

Sakarā ar to, ka vērtētājam nebija iespējas veikt Telpu grupas apskati un, ņemot vērā kaimiņu sniegto informāciju, tiek pieņemts, ka:

- Telpu grupas telpu apdare un aprīkojums ir neapmierinošā stāvoklī;
- Telpu grupas komunikācijas tikai daļēji ir darba kārtībā.

Telpu grupa pieslēgta pilsētas elektrotīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, kā arī siltumapgādes tīkliem. Pieslēgums pilsētas gāzes tīkliem nav izveidots.

Ēkas un tās kāpņu telpas, kā arī Telpu grupas ieeju un logu fotofiksāciju 2026.gada 14.jūlijā veica sertificēts vērtētājs E. Žemaitis-Dzicevičs.

8. Telpu grupas labākais lietošanas veids

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta, balstoties uz pieņēmumu par labāko lietošanas veidu, tas ir, lietošanas veidu, kas nodrošina maksimālu labumu, ir tiesiski atļauts, fiziski iespējams un ekonomiski izdevīgs.

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai jābūt tiesiskai, jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai jābūt finansiāli iespējamai, paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tāda ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas.

Vērtējais uzskata, ka Telpu grupas labāko izmantošanas veidu klāsts ir plašs. Telpu grupā var ierīkot dzīvokli, izīrējamus apartamentus, darbnīcu, biroju, veikalu vai nelielu noliktavu.

Faktori, kuri ietekmē slēdzienu par Telpu grupas (Objekta) tirgus vērtību

Pozitīvie faktori:

- Ēka atrodas Rīgas pilsētas Tālajā centrā;
- Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis;
- Telpu grupa pieslēgta Rīgas pilsētas komunikāciju tīkliem.

Negatīvie faktori:

- ierobežotas iespējas novietot autotransportu pie Ēkas;
- Telpu grupas telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis;
- Telpu grupas komunikāciju stāvoklis;
- jāmaina Telpu grupas bojātais logs;
- jāremontē Telpu grupas ieejas durvis un ārējās kāpnes;
- vērtētājam nebija iespējas apskatīt Telpu grupas telpas.

9. Ar Objektu saistītie apgrūtinājumi

Nodalījumā reģistrētas septiņas atzīmes par piedziņas vēršanu uz Objektu.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par to, ka Telpu grupa būtu apgrūtināta ar nomas vai īres līgumiem;
- par Objekta iekļaušanu kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- par Telpu grupā piedeklarētajām personām;
- par Telpu grupas apsaimniekošanas un komunālo maksājumu parādiem.

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Šī vērtējuma ietvaros tiek uzskatīts, ka nepietiekamā informācija neiespaido Objekta tirgus vērtību un tālākie aprēķini balstās uz pieņēmumiem.

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- Gunta Ezergaiļa īpašuma tiesības uz Objektu nav apstrīdamas;
- ar Objektu nav izdarīts galvojums;
- Objekts nav apgrūtināts ar parādiem un Nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām;
- Telpu grupa nav apgrūtināta ar iepriekš neminētiem nomas vai īres līgumiem;
- Objekts nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Telpu grupā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- nav ar Telpu grupu saistītu apsaimn. un komunālo maksājumu parādu;
- Telpu grupā nav piedeklarēto personu.

10. Tirgus situācijas apraksts

Rīgas centrā daudzdzīvokļu ēkās ir daudz pagrabstāva, 1.stāva un bēniņu telpu ar dzīvokļa - mākslinieka darbnīcas statusu. Bija paredzēts, ka šādas telpas izmantos radošam darbam, saglabājot iespēju dzīvot tajās. Daļa minēto telpu tika pārveidota par dažāda rakstura apartamentiem, t.sk. izīrējamiem. Starp minēto telpu īrniekiem dominē studenti un legālie imigranti no Indijas, Pakistānas un Šrilankas, kā arī studējošie jaunieši no Vācijas, Francijas un Zviedrijas, retāk – no Somijas un Norvēģijas. Vēl viena ievērojama īrnieku kategorija – celtnieki no Vidusāzijas valstīm. Pārveidotās mākslinieku darbnīcas ir pieprasītas īres tirgū, jo tās tiek izīrētas par relatīvi nelielu maksu.

Daļa mākslinieku darbnīcu telpu daudzdzīvokļu ēku pirmajos stāvos pārtapa par birojiem, tirdzniecības telpām un noliktavām. Lai realizētu šādu ieceri, īpašniekiem nācās ierīkot atsevišķas ieejas minētajās telpās un uzstādīt ārējās kāpnes ar betona vai koka pakāpieniem. Pieaugot tirdzniecības un ēdināšanas ķēžu *mini* un *ekspres* koncepta veikalu skaitam un attīstoties tirdzniecības centriem, pieprasījums pēc nelielas platības komercietelpām daudzdzīvokļu ēku pirmajos stāvos Rīgas pilsētas centrā krities.

Pēdējo divu gadu laikā notikušo darījumu analīze liecina, ka Rīgas pilsētā daudzdzīvokļu māju 1.stāvos esošās dažādiem lietošanas veidiem piemērotas telpas atkarībā no tehniskā stāvokļa un iekārtojuma līmeņa tika pārdotas par cenām robežās no 500,00 EUR/m² līdz 1500,00 EUR/m².

11. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums

Lai aprēķinātu īpašuma vērtību saskaņā ar atbilstīgu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Vērtēšanas procesā parasti tiek izmantotas trīs vērtēšanas pieejas: salīdzināmo darījumu pieeja, izmaksu pieeja un ienākumu pieeja.

Salīdzināmo darījumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēti līdzīgu vai identisku īpašumu pārdevumi un ar tiem saistītie tirgus dati, vērtības aprēķinā izmantojot salīdzināšanas procedūras. Parasti vērtējamo īpašumu salīdzina ar citu līdzīgu īpašumu pārdevumiem tirgū. Ir pieļaujams aprēķinos ņemt vērā arī piedāvājumus.

Izmaksu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek aplūkota iespēja kā alternatīvu vērtējamajam īpašumam radīt modernu līdzvērtīgu aktīvu ar tādu pašu funkcionalitāti. Nekustamā īpašuma gadījumā tās būtu izmaksas, kas nepieciešamas, lai iegādātos līdzvērtīgu zemi un uzceltu līdzvērtīgu jaunu būvi. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko nolietojumu, funkcionālo novecošanās un ārējo faktoru radītos vērtības zudumus, ir mazāk pievilcīgs par moderno ekvivalentu. Tādēļ ir nepieciešams attiecīgi koriģēt aizvietošanas izmaksas, pārejot uz atlikušajām aizvietošanas izmaksām.

Ienākumu pieeja

Šīs salīdzinošās pieejas ietvaros tiek analizēta informācija par ienākumiem, ko spēj ģenerēt vērtējamais īpašums, šo ienākumu struktūru un ar ienākumu ģenerēšanu saistītiem riskiem. Nosakot īpašuma vērtību ar ienākumu pieeju, tiek vērtēts nevis pats īpašums tiešā veidā, bet gan sagaidāmais labums, ko šis objekts nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Ir pieņemts, ka Objekta tirgus vērtība atbilst Telpu grupas tirgus vērtībai. Telpu grupas (Objekta) vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja.

Nosakot Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām, tiek izvērtēta virkne faktoru (risku), kas ietekmē tirgus vērtību piespiedu pārdošanas gadījumā:

- **tirgus ekspozīcijas faktors** – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; turklāt pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;

- **fiziskā stāvokļa faktors** – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties.

- **finansēšanas faktors** – nosolītā cena pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtināta iespējas izsolāmā īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;

- **laika un nenoteiktības faktors** – risks, ka strīda gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;

- **pastāvošā tirgus tendenču faktors** – faktors, kas saistīts ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;

- **papildu izmaksu faktors** – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp uzvarēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

12. Objekta (Telpu grupas) novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināšanai izvēlētie īpašumi – dažādiem lietošanas veidiem piemērotas telpas Rīgas pilsētas daudzdzīvokļu ēku pirmajos stāvos. Salīdzināšanai izvēlēto īpašumu īss raksturojums:

Īpašums Nr. 1. Atsevišķs īpašums ar kad. Nr. 01009180348, kurā ietilpst telpu grupa Nr.28 ar kopējo platību 40,6 m² Rīgā, Teikas apkaimē, Kastrānes ielā 7 dzelzsbetona paneļu četru stāvu daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļas no ēkas un ar ēku saistītās zemes. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1959.gadā. Ēka izvietota netālu no Ieriķu ielas un ~ 1,2 km attālumā no Jorga Zemitāna tilta. Ēkas tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā apmierinošs(V3). Telpas izmantotas pārtikas veikala vajadzībām. Sākotnēji telpas izmantoja kā dzīvokli. Pārdošanas laikā telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Bij. veikala telpās atrodas tirdzniecības zāle, sanmezgls, gaitenis – noliktava un kabinets. Telpas pieslēgtas pilsētas siltuma apgādes tīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem, uzstādīta gaisa ventilācijas iekārta. Ierīkota autonoma ieeja no ielas, pie kuras uzstādītas metāla konstrukciju kāpnēs ar betona pakāpieniem.

Īpašums pārdots 2026.gada 26.februārī. Pārdevuma summa EUR 33000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un cenubanka.lv.



Īpašums Nr.2. Atsevišķs īpašums ar kad. Nr. 01009202877, kurā ietilpst telpu grupa Nr.16 ar kopējo platību 33,4 m² Rīgā, Tālajā centrā, Indrānu ielā 8 septiņstāvu mūra daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļas no ēkas un ar ēku saistītās zemes. Ēkas ekspluatācija uzsākta 2005.gadā. Ēka izvietota teritorijā starp Lielajiem kapiem un Brīvības ielu. Ēkas tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā labs (V2). Pārdošanas laikā telpās bija fotostudija, kurā ietilpa istaba, tualete ar dušu, gaitenis - priekštelpa. Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā ir apmierinošs. Telpas reģistrētas Kadastrā kā dzīvoklis. Ieeja telpās no izremontētas kāpņu telpas. Telpas pieslēgtas pilsētas elektrotīkliem, siltumapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Uzstādīta gaisa ventilācijas iekārta.

Īpašums pārdots 2025.gada 15.jūlijā. Pārdevuma summa EUR 48400,00.

Informācija iegūta VZD datu bāzē un cenubanka.lv, kā arī precizēta pie īpašnieka.



Īpašums Nr.3. Atsevišķs īpašums ar kad. Nr. 01009134337, kurā ietilpst telpu grupa Nr.3 ar kopējo platību 69,4 m² Rīgā, Tālajā centrā, Grīziņkalna apkaimē, Pērnavas ielā 6 sešstāvu mūra daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļas no ēkas un ar ēku saistītās zemes. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1955.gadā. Ēka izvietota pie Pērnavas ielas posma starp Brīvības ielu un K. Barona ielu. Ēkas tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā apmierinošs (V3). Pārdošanas laikā telpās bija orto tehnikas, ierīču un mēbeļu veikals, kurā ietilpa tirdzniecības zāle, kabinets ar logu, tualete, gaitenis, neliela virtuvīte. Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā ir daļēji labs un daļēji apmierinošs. Ieeja telpās no Pērnavas ielas. Ir pieslēgums pilsētas elektrotīkliem, siltumapgādes tīkliem, pilsētas ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Uzstādīta gaisa ventilācijas iekārta. Īpašums pārdots 2026.gada 18.maijā. Pārdevuma summa EUR 85000,00. Informācija iegūta VZD datu bāzē un cenubanka.lv.



Īpašums Nr. 4. Atsevišķs īpašums ar kad. Nr. 01009277162, kurā ietilpst telpu grupa Nr.3 ar kopējo platību 32,1 m² Rīgā, Tālajā centrā, Grīziņkalna apkaimē, Laboratorijas ielā 4 mūra piecstāvu daudzdzīvokļu mājas 1.stāvā, kā arī kopīpašuma dom. daļas no ēkas un ar ēku saistītās zemes. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1935.gadā. Ēka izvietota netālu no A. Čaka ielas un Centra sporta kvartāla. Ēkas tehniskais stāvoklis Kadastrā raksturots kā neapmierinošs (V4). Ēka nav renovēta. Pārdošanas laikā telpas nebija iznomātas. Telpu apdares un aprīkojuma stāvoklis pārdošanas laikā ir daļēji apmierinošs un daļēji neapmierinošs. Ieeja telpu grupā no Laboratorijas ielas un no kāpņu telpas. Telpas pieslēgtas pilsētas elektrotīkliem, ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Telpās ir ierīkota gāzes apkures sistēma.

Īpašums pārdots 2026.gada 19.martā. Pārdevuma summa EUR 29000,00.
Informācija iegūta VZD datu bāzē un cenubanka.lv, kā arī pie īpašnieka.



Nākamajā tabulā, korigējot salīdzināmo īpašumu pārdevuma cenas, aprēķināta Telpu grupas (Objekta) tirgus vērtība.

Aprēķina tabula

Telpu grupa	Salīdzināmos īpašumus raksturojošie lielumi	Salīdzināmais īpašums Nr. 1	Salīdzināmais īpašums Nr. 2	Salīdzināmais īpašums Nr. 3	Salīdzināmais īpašums Nr. 4
		Pārdots	Pārdots	Pārdots	Pārdots
Miera iela 80 - 2A	Adrese	Kastrānes iela 7 - 28	Indrānu iela 8-16	Pērnavas iela 6 -3	Laboratorijas iela 4-3
1.stāvs/8	Telpu novietojums ēkā	1.st./4	1.st./7	1.st./6	1.st./5
40,9	Telpu platība, m², t.sk. :	40,6	33,4	69,4	32,1
5 telpas	Telpu skaits telpu grupā	4	3	5	3
	Telpu pārdevuma summa, EUR	33 000,00	48 400,00	85 000,00	29 000,00
	Telpu platības 1m² pārdevuma summa, EUR/ m²	812,81	1 449,10	1 224,78	903,43
	<i>Darījuma apstākļi</i>	1,00	1,00	1,00	1,00
	<i>Tirgus stāvoklis</i>	1,01	1,02	1,00	1,00
	Telpu platības 1m² precizētā pārdošanas cena, EUR/ m²	820,94	1 478,08	1 224,78	903,43
Korekcijas - Telpu grupa attiecībā pret salīdzināmiem īpašumiem, %					
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu platības lielumam					
	<i>Telpu platība</i>	0%	-3%	10%	-3%
	Kopā korekcijas:	0%	-3%	10%	-3%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo īpašumu novietojumam un sastāvam					
	<i>Ēkas novietojums pilsētā</i>	15%	-3%	-5%	0%
	<i>Ēkas novietojums kvartālā</i>	1%	-1%	-2%	0%
	<i>Telpu izvietojums ēkā</i>	0%	0%	-1%	0%
	<i>Autotransporta novietošanas iespējas</i>	-1%	-1%	0%	-1%
	<i>Telpu īpašumā ietilpst zemes d.d.</i>	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	14%	-6%	-9%	-2%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo ēku tehniskajam stāvoklim					
	<i>Ēkas būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis</i>	5%	-3%	2%	8%
	<i>Ēkas koplietošanas telpu stāvoklis</i>	2%	-2%	-1%	1%
	<i>Ēkas komunikācijas</i>	2%	-3%	0%	5%
	Kopā korekcijas:	9%	-8%	1%	14%
Korekcijas atbilstoši salīdzināmo telpu iekārtojumam					
	<i>Telpu komunikācijas</i>	-2%	-3%	-3%	-2%
	<i>Telpu apdare un aprīkojums</i>	-5%	-10%	-15%	-3%
	<i>Telpu izmantošanas iespējas</i>	0%	-1%	-2%	1%
	<i>Telpu veidols un plānojums</i>	-1%	-2%	-2%	1%
	<i>Telpu papildu aprīkojums</i>	0%	-2%	-2%	0%
	Kopā korekcijas:	-8%	-18%	-24%	-3%
Apgrūtinājumi un citi faktori					
	<i>Apgrūtinājumi un citi faktori</i>	-1%	-1%	-1%	-1%
	Kopā korekcijas:	-1%	-1%	-1%	-1%
	Visu korekciju summa:	14%	-36%	-23%	5%
	Telpu platības 1 m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	935,87	945,97	943,08	948,60
	Telpu platības 1 m² vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	943,38			
	Telpu grupas aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	38 584,27			
	Telpu grupas (Objekta) aprēķinātā tirgus vērtība noapaļojot, EUR	39 000,00			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā Objekta tirgus vērtība ir
 EUR 39000,00
 (Trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro).

13. Slēdziens

Veikto aprēķinu rezultātā ir secināts, ka īpašuma ar kad. Nr. 01009137492 Rīgā, Miera ielā 80 - 901 G. Ezergailim piederošo 2/3 dom. daļu tirgus vērtība 2026. gada 14.jūlijā ir

EUR 39 000,00
(Trīsdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs izvērtēja ar Objekta piespiedu pārdošanu saistītos faktorus (riskus):

- tirgus ekspozīcijas faktors	- 4 %;
- fiziskā stāvokļa faktors	- 7 %;
- laika un nenoteiktības faktors	- 4 %;
- finansēšanas faktors	- 3 %;
- papildu izmaksu faktors	- 4 %;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors	- 3 %
<u>kopā</u>	<u>- 25 %</u>

un secināja, ka Objekta visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2026. gada 14.jūlijā varēja būt par 25,0 % zemāka par noteikto tirgus vērtību, noapaļojot:

EUR 29 000,00
(Divdesmit deviņi tūkstoši eiro).

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

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

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārliecību un zināšanām :

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;
- man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lielumam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem;
- esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

2026. gada 14.augustā

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

***LĪVA īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas
sertifikāts Nr. 24 nekustamā
īpašuma vērtēšanā***

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 24

Eduards Zemaitis-Dzicevičs
vārds, uzvārds
170660-11812
personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana
sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
1996. gada 6. marta
datums

Sertifikāts piešķirts
2023. gada 17. maijā
datums

Sertifikāts derīgs līdz
2028. gada 16. maijam
datums



Dainis Tunsts
LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559