

**Īpašuma ar kad. Nr. 01009262255
Rīgā, Mazajā Juglas ielā 1- 2
un
īpašuma ar kad. Nr. 01009229272
Rīgā, Mazajā Juglas ielā 1- 3
kopuma
novērtējums**



Novērtēšanas datums: 2025.gada 19. oktobris

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

Izpildītājs: Eduards Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24 nekustamā īpašuma
vērtēšanā

God. J. Stepanova kungs!

Pēc Jūsu lūguma noteikta divu īpašumu: īpašuma ar kad. Nr.01009262255 Rīgā, Mazajā Juglas ielā 1-2 (tālāk – Dzīvokļa īpašums) un īpašuma ar kad. Nr.01009229272 Rīgā, Mazajā Juglas ielā 1-3 (tālāk – Dzīvokļa īpašums1) kopuma (tālāk – Kopums) tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība 2025. gada 19.oktobrī.

Kopuma tirgus vērtības aprēķins veikts, ievērojot Latvijas vērtēšanas standartu **LVS 401:2013**, un ir pamatots ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju par Dzīvokļa īpašumu un Dzīvokļa īpašumu 1 un to vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā. Vērtību aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka minētā informācija, kas iegūta Kadastrā, Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumos Nr.27016-2 un Nr. 27016-3, kā arī pie pasūtītāja, ir patiesa un aktuāla. Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un Dzīvokļa īpašuma1 tirgus vērtības aprēķins veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju. Ir pieņemts, ka Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un Dzīvokļa īpašuma 1 tirgus vērtības summai.

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

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Kopuma tirgus vērtība ir

EUR 41000,00

(Četrdesmit viens tūkstotis *eiro*).

Veikto aprēķinu un analīzes rezultātā ir secināts, ka vērtēšanas datumā Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība ir

EUR 27000,00

(Divdesmit septiņi tūkstoši *eiro*).

Vērtētāja viedokļa neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības apliecina atskaitei pievienotais Neatkarības apliecinājums.

Kopuma tirgus vērtība aprēķināta pie nosacījuma, ka īpašuma tiesības ir sakārtotas, Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums 1 ir brīvi no jebkāda veida saistībām un tie var tikt pārdoti brīvā un godīgā tirgū. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam mērķim un nododami pasūtītājam. Vērtējumu veica sertificēts vērtētājs Eduards Žemaitis-Dzicevičs, e-pasts: eduards32@inbox.lv.

Ar cieņu,

SIA Apgāds Rasa valdes locekle

V. Esenberga

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

2025. gada 19.novembrī

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. Galvenā informācija par Kopumu	5
2. Ēkas izvietojums Rīgā, Juglas apkaimē.....	7
3. Ēkas, Zemesgabala, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 fotoattēli.....	8
4. Vērtēšanas datums.....	13
5. Īpašuma tiesību vērtējums.....	13
6. Ēkas, Zemesgabala, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 raksturojums.....	13
7. Dzīvokļa īpašuma un Dzīvokļa īpašuma1 labākais lietošanas veids.....	16
8. Ar Dzīvokļa īpašumu un Dzīvokļa īpašumu1 saistītie apgrūtinājumi...	17
9. Tirgus situācijas apraksts.....	17
10. Vērtēšanas pieejas un to pielietojums.....	18
11. Kopuma novērtējums, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.....	19
12. Slēdziens.....	23

Pielikumi:

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 27016-2 noraksta kopija;
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 27016-3 noraksta kopija;
VZD materiāli;
izraksta kopija no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 24.02.2023.
sēdes protokola Nr.PAKK-23-4-pro;
sertifikāts;
Neatkarības apliecinājums;
citi dokumenti.

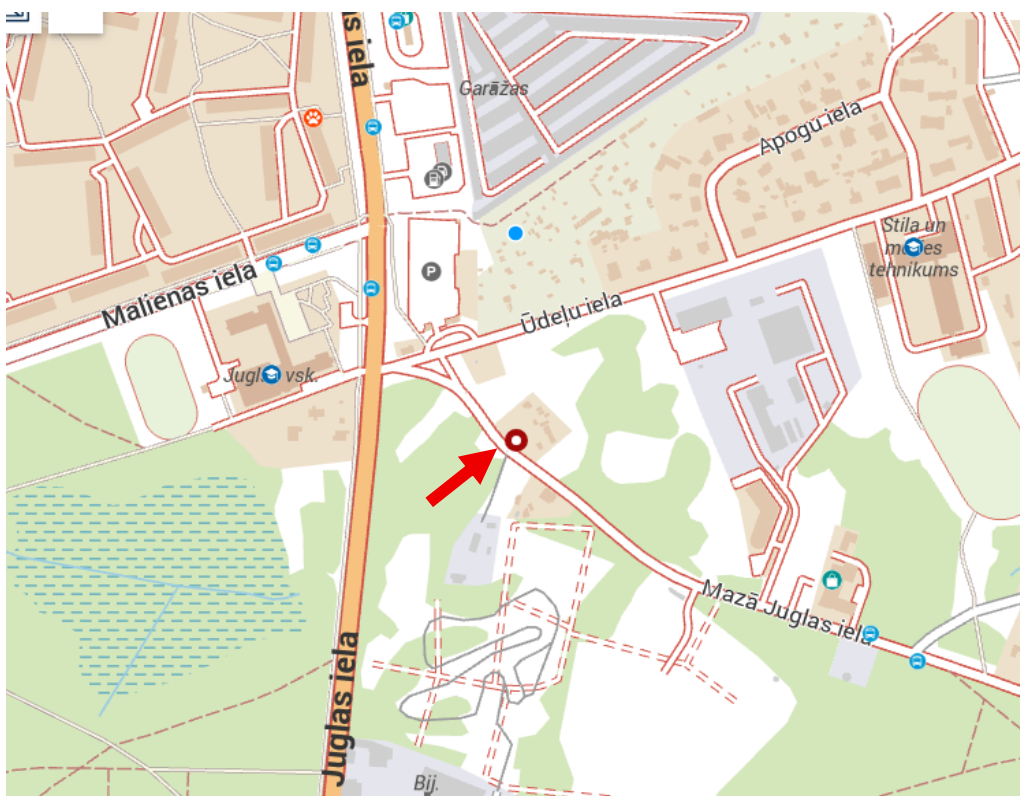
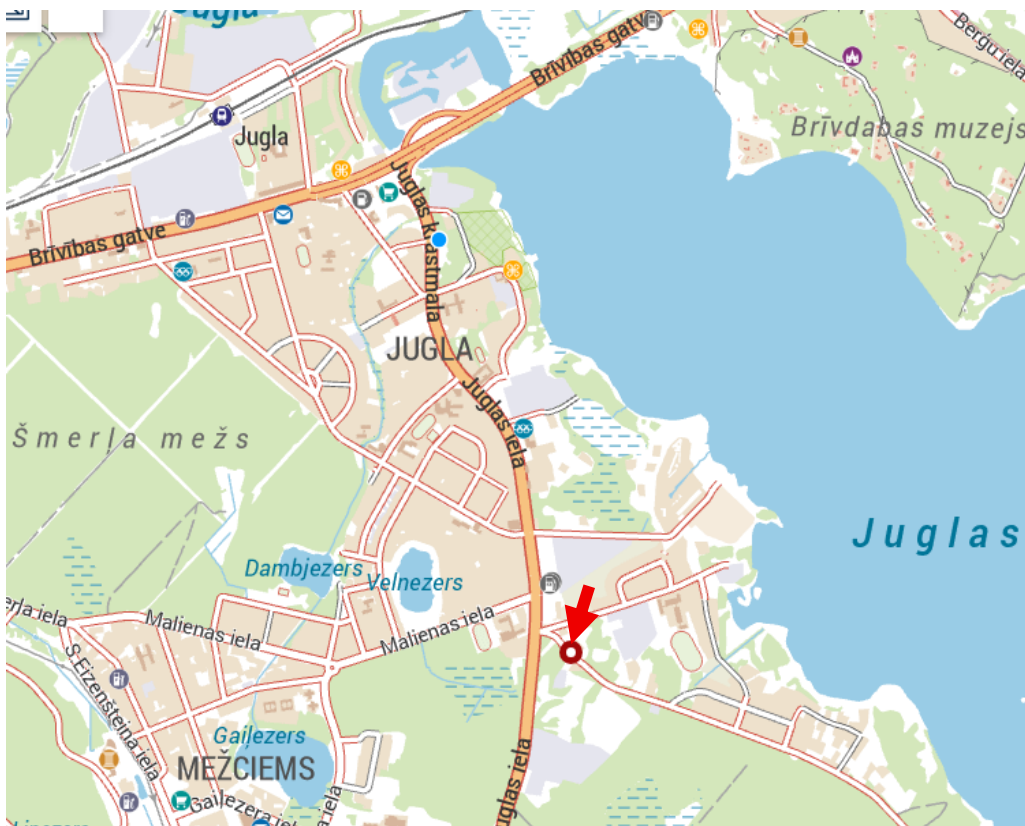
**Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums**

1. Galvenā informācija par novērtējamo īpašumu kopumu (tālāk – Kopums)	
Kopumā ietilpstošo īpašumu adreses	1. Dzīvokļa īpašumam – Mazā Juglas iela 1 - 2, Rīga, LV1064 2. Dzīvokļa īpašumam 1 - Mazā Juglas iela 1 - 3, Rīga, LV1064
Dzīvokļa īpašuma sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.27016-2 (tālāk – Nodalījums) un Kadastrā	Divistabu dzīvoklis Nr.2 (tālāk – Dzīvoklis) vienstāva trīs dzīvokļu koka karkasa dzīvojamā ēkā ar kad. apz. 01001232101001 Rīgā, Mazajā Juglas ielā 1 (tālāk – Ēka), kā arī kopīpašuma 3580/10932 dom. daļas no Ēkas un saistītā zemesgabala ar kad. apz. 01001232101 un platību 1891,0 m ² (tālāk – Zemesgabals).
Dzīvokļa īpašuma 1 sastāvs saskaņā ar ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.27016-3 (tālāk – Nodalījums1) un Kadastrā	Vienistabas dzīvoklis Nr.3 (tālāk – Dzīvoklis1) Ēkā, kā arī kopīpašuma 3290/10932 dom. daļas no Ēkas un Zemesgabala.
<u>Dzīvokļa raksturojums</u> Dzīvokļa platība Telpu skaits Apdares un aprīkojums stāvoklis Dzīvokļa komunikācijas	35,8 m ² 3 Neapmierinošs. Telpu apdare un aprīkojums pilnībā jāatjauno. Pilsētas centralizētās komunikācijas atslēgtas. Dzīvokļa komunikācijas demontētas, krāsns jāremontē, plīts virtuvē nojaukta.
<u>Dzīvokļa 1 raksturojums</u> Dzīvokļa platība Telpu skaits Apdares un aprīkojums stāvoklis Dzīvokļa komunikācijas	32,9 m ² 2 Neapmierinošs. Telpu apdare un aprīkojums pilnībā jāatjauno. Pilsētas centralizētās komunikācijas atslēgtas. Dzīvokļa komunikācijas demontētas, krāsns jāremontē.
Dzīvokļa un Dzīvokļa 1 labākais izmantošanas veids Dzīvokļa un Dzīvokļa 1 sastāvs un parametri	Pēc remonta dzīvoklis vai izīrējami apartamenti ar tiesībām lietot Zemesgabalu. Atbilst Kadastra datiem un Ēkas inventarizācijas plānam.
Īpašumtiesības	Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā 2022.gada 27.maijā, īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu 1 nostiprinātas Nodalījumā 1 2022.gada 25.maijā uz: Rūdolfa Mežala vārda – 1/3 dom.daļa; Lailas Mežales vārda – 1/3 dom.daļa; Elizabetes Mežales vārda – 1/3 dom.daļa.
Nodalījumā un Nodalījumā 1 reģistrētais aizliegums un atzīmes par piedziņas vēršanu uz Dzīvokļa īpašumu un Dzīvokļa īpašumu1	1.Noteikts aizliegums bez Latvijas valsts - Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor (Privatizācijas aģentūra), AS, reģ. Nr. 40003192154, personā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. (Aizliegums reģistrēts Nodalījumā un Nodalījumā 1) 2. Atzīme – vērsta 8599,65 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Rūdolfam Mežalam piederošo dom.daļu no nekustamā īpašuma. 3. Atzīme – vērsta 14752,50 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Lailai Mežalei piederošo dom. daļu no nekustamā īpašuma. 4. Atzīme – vērsta 8599,65 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Elizabetei Mežalei piederošo dom. daļu no nekustamā īpašuma. Visos piedziņas gadījumos piedzinējs: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154. (Atzīmes par piedziņas vēršanu Nodalījumā un Nodalījumā1)

**Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums**

Pieņemums par Kopuma tirgus vērtību	Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un Dzīvokļa īpašuma1 tirgus vērtības summai.
Zemesgabala, Ēkas, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 apskates datumi	Zemesgabala, Ēkas, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 telpu apskate veikta 2025.gada 19.oktobrī un 14.novembrī.
Atskaides sagatavošanas datums	2025. gada 19.novembris
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Kopuma tirgus vērtības un piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana Saskaņā ar pasūtītāja uzdevumu <u>Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums1 novērtēti visā to sastāvā.</u>
Novērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.58 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Stepanovs
Kopuma tirgus vērtība	EUR 41000,00
Kopuma piespiedu pārdošanas vērtība	EUR 27000,00

2. Ēkas izvietojums Rīgā, Juglas apkaimē



3. Ēkas, Zemesgabala, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 fotoattēli



Ēkas fasādes

Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums

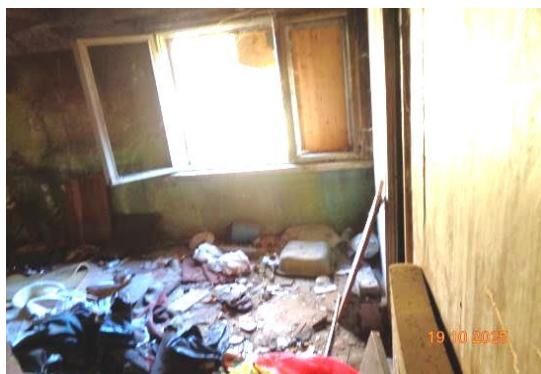
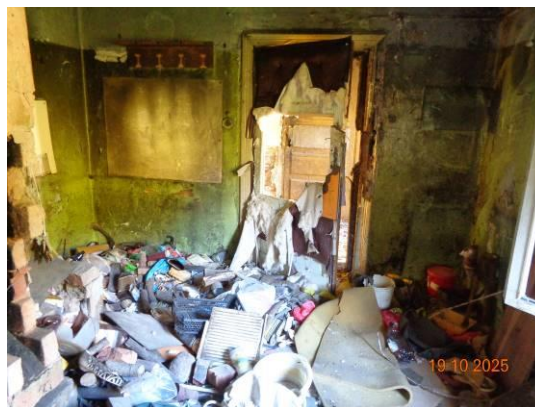


Ēkas spārns, kurā atrodas Dzīvokļa telpas Atsegtais un izsistais Dzīvokļa virtuves logs



Gaitenis ar ieejām dzīvokļos Nr.1, Nr.2 un Nr.3

Dzīvokļa Nr.2 ieejas durvis (numura zīme saglabājusies)



Skati Dzīvokļa virtuvē (telpa Nr.1)

Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums



Skati Dzīvokļa dzīvojamā istabā (telpa Nr.2)

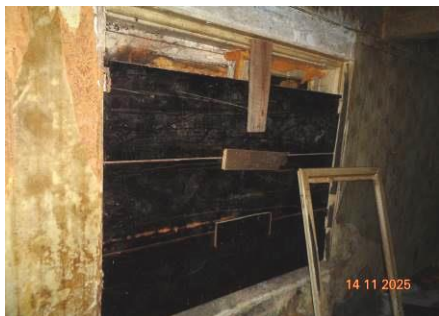


Skati Dzīvokļa dzīvojamā istabā (telpa Nr.3)



„Brīva” ieeja Dzīvoklī 1 Uz atlauxtām ieejas durvīm saglabājusies numura zīme

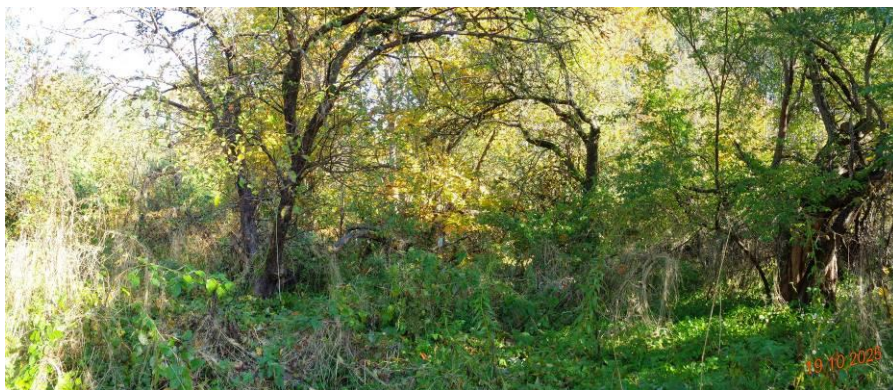
Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums



Skati Dzīvokļa1 dzīvojamā istabā (telpa Nr.2)



Skati Dzīvokļa1 virtuvē



Skati aizaugušajā Zemesgabala neapbūvētajā daļā



Saimniecības ēkas nenojauktās būvkonstrukcijas Zemesgabala teritorijā

4. Vērtēšanas datums

Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums 1 novērtēti, ņemot vērā to tehnisko stāvokli un situāciju nekustamā īpašuma tirgū Rīgā 2025. gada oktobrī - novembrī.

5. Īpašuma tiesību vērtējums

Īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu nostiprinātas Nodalījumā 2022.gada 27.maijā, īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu 1 nostiprinātas Nodalījumā 1 2022.gada 25.maijā uz:

Rūdolfas Mežala vārda – 1/3 dom.daļa;
Lailas Mežales vārda – 1/3 dom.daļa;
Elizabetes Mežales vārda – 1/3 dom.daļa.

6. Ēkas, Zemesgabala, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 raksturojums

Ēkas un Zemesgabala apraksts

Ēka - vienkārša triju dzīvokļu koka karkasa un koka dēļu ēka ar kad. apz. 01001232101001, atrodas Rīgā, Juglas apkaimē, Mazajā Juglas ielā 1, apzāļumotā teritorijā netālu no Mazās Juglas ielas un Ūdeļu ielas krustojuma.

Attālums no Ēkas līdz Rīgas pilsētas centram (Vecrīgai) ~ 11,5 km, attālums līdz Brīvības gatvei ~ 2,0 km. Ēka izvietota ~ 900,0 m attālumā no Juglas ezera. Tuvākā pilsētas trolejbusa kustības maršruta Nr.34 un autobusu kustības maršrutu Nr.21, Nr.29, Nr.31 un Nr.33 pietura „Jugla” atrodas ~ 350,0 m attālumā pie Juglas ielas. Pārtikas veikals „MAXIMA X” un aptieka atrodas ~ 550,0 m attālumā, pārtikas veikals „Mego” ~ 0,7 km attālumā. Juglas vidusskolas struktūrvienība atrodas ~ 200,0m attālumā Malienas ielā 89. Tuvākajā apkārtnē atrodas Rīgas stila un modes tehnikuma teritorija, Juglas mežs, individuālo garāžu komplekss un privātmāju rajons.

Ēka uzbūvēta 1930.gadā kā lauku dzīvojamā māja. Padomju laikā Ēkā ierīkoti trīs dzīvokļi, kuri kopā ar kopīpašuma dom. daļām no Ēkas un Zemesgabala ietilpst trijos dzīvokļa īpašumos. Ēka nav apdzīvota.

Kadastrā reģistrēti šādi Ēkas parametri - apbūves laukums – 144,1 m², būvtilpums – 351,0 m³ un kopējā platība – 119,1 m². Dabā Ēkas parametri atšķiras no minētajiem skaitļiem, jo ir nojaukta Ēkas piebūve (priekštelpa ar platību 3,5 m²). Ēkas ieejas durvis nav aizslēgtas. Ieeja dzīvokļos no koplietošanas gaitenī. Dzīvokļu Nr.2 un Nr.3 ieejas durvis ir atlauztas, dzīvokļa Nr.1 durvis aiznagliotas. Daļēji nojaukta Ēkas ķieģeļu piebūve, kurā saskaņā ar Kadastra datiem bija dzīvokļa Nr.1 istaba. Caur minēto piebūvi un nenosegto logu var netraucēti iekļūt citās dzīvokļa Nr.1 telpās. Ēkas telpas izdemolētas un piegružotas, telpu apdare ir neatgriezeniski bojāta, iekšējās komunikācijas demontētas. Ēkas logi pagalma pusē bez stiklojuma un nav aizsegti ar KSP, ielas pusē logi ir aizsegti. Ir pamats apgalvot, ka Ēku regulāri apmeklē gadījuma personas, par ko liecina konstatētie dzīvokļu aprīkojuma un apdares bojājumi un sadzīves atkritumu kaudzes telpās. Pastāv augsts ugunsgrēka risks.

Kadastrā Ēka raksturota kā „Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī (V₄)”. Vērtētājs pārliecinājās, ka Ēkas būvkonstrukcijas ir avārijas stāvoklī.

Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisija 2023. gada 24.februārī vienbalsīgi nolēma **kvalificēt būvi Mazā Juglas ielā 1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 123 2101 001, kā vidi degradējošu būvi.**

Rīgas domes Īpašuma departamenta eksperti apmeklēja celtni un konstatēja, ka Ēkai „nav nojauktas vai atjaunotas ārējās konstrukcijas (dūmeņi), kas acīmredzami

nolietojušies. Būvei pieļauti bojājumi jumta iesegumā (caurumi). Būves sienās nav novērsta koka materiāla trupe un caurumi. Nav nodrošināta logu un durvju ailu noslēgšana ar vienveidīgiem materiāliem. Nav likvidēti uz fasādes augošie augi. Būves jumta segumā nav likvidētas sūnas. Nav veikta apdares atjaunošana, konstatēta ārējo konstrukciju krāsojuma izbalēšana un nolupšana, nav veikta krāsojuma atjaunošana.”(*)
(* - Izraksta fragments no 2023.gada 24.februāra komisijas sēdes protokola Nr. PAKK-23-4-PRO).

Pēc 2023.gada Ēkas stāvoklis nav uzlabojies. Vērtētājs pārliecinājās, ka Rīgas pašvaldības speciālistu secinājumi atbilst situācijai dabā.

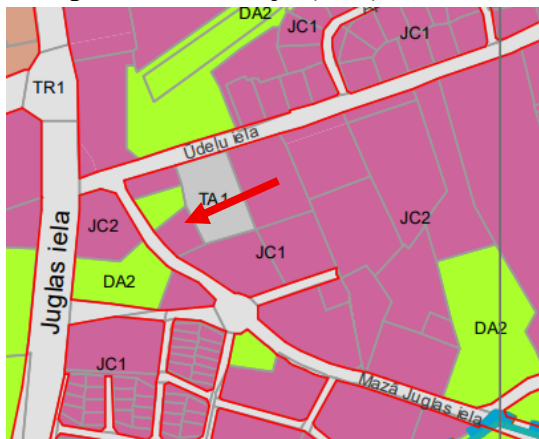
Ēka ir saistīta ar zemesgabalu Mazajā Juglas ielā 1 ar kad. apz. 01001232101 un platību 1891,0 m² (tālāk – Zemesgabals). Zemesgabala dom. daļas ietilpst visos trijos dzīvokļa īpašumos Mazajā Juglas ielā 1. Zemesgabala konfigurācija – neregulārs četrstūris. Ēkas ekspluatācijai nepieciešama Zemesgabala teritorijas neliela daļa. Zemesgabala teritorijas daļa aiz Ēkas nav sakopta un vietām aizaug. Zemesgabala teritorijā saglabājušās daļēji nojaukto palīgēku būvkonstrukcijas, kas uzskatāmas par Zemesgabala apgrūtinājumu. Dzīvokļa īpašuma īpašniekam ir tiesības lietot Zemesgabala daļu ~ 620,0 m² platībā, bet Dzīvokļa īpašuma 1 īpašniekam ir tiesības lietot Zemesgabala daļu ~ 570,0 m² platībā.

Ēkas izvietojums Zemesgabala teritorijā redzams sekojošā attēlojumā:



Ēka → Zemesgabals →

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu Zemesgabals izvietots **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1)**.



JC1 ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs, vai ko izmanto vai plānots attīstīt kā apkaimes centru. Šajās

teritorijās primāri nodrošina mājokļa un publiskām funkcijām nepieciešamo pilsētvides kvalitāti. Starp galvenajiem teritorijas atļautās izmantošanas veidiem jāmin: savrupmāju apbūve (11001), rindu māju apbūve (11005), daudzdzīvokļu māju apbūve (11006), biroju ēku apbūve (12001).

Dzīvokļa apraksts

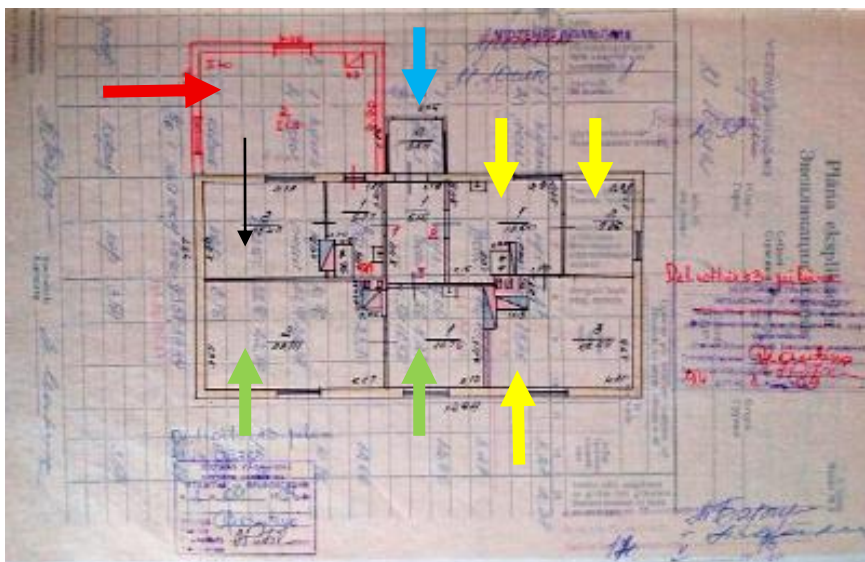
Dzīvoklis – divistabu dzīvoklis Nr.2 ar kopējo platību 35,8 m², atrodas Ēkas kreisajā spārnā, skatoties no pagalma puses. Ieeja Dzīvoklī no koplietošanas gaitenī. Dzīvokļa durvis atlauztas, uz tām saglabājies mājokļa numurs.

Tabulā atspoguļota Dzīvokļa telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Griestu augstums (m)	Logi
Virtuve	1.	12,0	2,4	Bez stiklojuma
Dzīvojamā istaba	2.	7,3	2,4	Bez stiklojuma, aizsegts ar KSP
Dzīvojamā istaba	3.	16,5	2,4	Bez stiklojuma, aizsegts ar KSP
KOPĀ:		35,8		

Dzīvokļa telpu plānojums atbilst Kadastra datiem un Ēkas inventarizācijas plānam (tālāk – Plāns), kuru vērtētājs ieguva no sludinājuma par Ēkas un saistītās zemes kopuma pārdošanu.

Dzīvokļa un Dzīvokļa 1 telpas atzīmētas Plāna attēlojumā:



Dzīvokļa trīs telpas → Dzīvokļa 1 divas telpas →
Nojauktā priekštelpa → Ķieģeļu piebūve →

Dzīvokļa telpas nav piemērotas dzīvošanai. Dzīvokļa logi bez stiklojuma, ielas pusē aizsegti ar KSP, pagalma pusē virtuves loga aile nav aizsegta. Virtuvē nojaukta ķieģeļu plīts. Krāsns jāremontē.

Dzīvokļa telpas izdemolētas un piegružotas, noņemtas telpu durvis un daļēji koka dēļu grīdu segums, neatgriezeniski bojāta telpu apdare, demontēts aprīkojums un

komunikācijas. Dzīvokļa apdares un aprīkojuma atjaunošanu ir lietderīgi veikt pēc Ēkas būvkonstrukciju kapitālā remonta un renovācijas.

Dzīvokļa 1 apraksts

Dzīvoklis 1 – vienistabas dzīvoklis Nr.3 ar kopējo platību 32,9 m², atrodas Ēkas centrā un labajā spārnā, skatoties no pagalma puses. Ieeja Dzīvoklī no koplietošanas gaitenī. Dzīvokļa 1 durvis atlauztas, uz tām saglabājies mājokļa numurs.

Tabulā atspoguļota Dzīvokļa 1 telpu eksplikācija (Kadastra dati):

Telpu nosaukums	Telpu Nr.	Telpu platība m ²	Griestu augstums (m)	Logi
Virtuve	1.	10,8	2,4	Bez stiklojuma, aizsegts ar KSP
Dzīvojamā istaba	2.	22,1	2,4	Bez stiklojuma, aizsegts ar KSP
KOPĀ:		32,9		

Dzīvokļa1 telpu plānojums atbilst Kadastra datiem un Plānam.

Dzīvokļa1 telpas nav piemērotas dzīvošanai. Dzīvokļa1 logi pavērsti pret Mazo Juglas ielu un ir aizsegti ar KSP.

Dzīvokļa1 telpas izdemolētas un piegružotas, noņemtas durvis starp dzīvojamo istabu un virtuvi, neatgriezeniski bojāta telpu apdare, demontēts aprīkojums un komunikācijas. Bojāta arī krāsns konstrukcija. Dzīvokļa1 apdares un aprīkojuma atjaunošanu ir lietderīgi veikt pēc Ēkas būvkonstrukciju kapitālā remonta un renovācijas.

Ēkas, Zemesgabala, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 apskate veikta 2025.gada 19.oktobrī, papildus apskate – 2025.gada 14.novembrī. Vērtētāja E. Žemaiša- Dziceviča uzņemtie fotoattēli uzskatāmi parāda minēto mājokļu „bēdīgo” stāvokli.

7. Dzīvokļa īpašuma un Dzīvokļa īpašuma 1 labākais lietošanas veids

Pēc Ēkas, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 rekonstrukcijas un remonta - dzīvokļi vai izīrējami apartamenti ar tiesībām lietot Zemesgabalu.

Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē Dzīvokļa īpašuma un Dzīvokļa īpašuma 1 tirgus vērtību

Pozitīvie faktori:

- atrašanās vieta Juglas apkaimē, netālu no Juglas meža un Juglas ezera, ekoloģiski pievilcīgā vietā, rajonā ar attīstītu infrastruktūru;
- ērta piekļuve Ēkai;
- iespēja pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām;
- Zemesgabals izvietots Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1).

Negatīvie faktori:

- Ēkas tehniskais stāvoklis;
- Ēka atzīta par **vidi degradējošu būvi**;
- nav veikta Zemesgabala teritorijā esošo palīgēku būvkonstrukciju nojaukšana;
- Dzīvokļa un Dzīvokļa1 telpas ir izdemolētas, telpu apdare un aprīkojums jāatjauno;
- jāatjauno Ēkas, Dzīvokļa un Dzīvokļa1 komunikācijas;
- Zemesgabala teritorija nav sakopta.

8. Ar Dzīvokļa īpašumu un Dzīvokļa īpašumu 1 saistītie apgrūtinājumi

1. Noteikts aizliegums bez Latvijas valsts - Publisko aktīvu pārvaldītāja Possessor (Privatizācijas aģentūra), AS, reģ. Nr.40003192154, personā, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām.

(Aizliegums reģistrēts Nodalījumā un Nodalījumā 1)

2. Vērsta 8599,65 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Rūdolfram Mežalam piederošo dom. daļu no nekustamā īpašuma.

3. Vērsta 14752,50 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Lailai Mežalei piederošo dom. daļu no nekustamā īpašuma.

4. Vērsta 8599,65 EUR un likumisko 6% gadā līdz sprieduma izpildei (izsoles noslēguma dienai) piedziņa uz Elizabetei Mežalei piederošo dom. daļu no nekustamā īpašuma.

(Atzīmes par piedziņas vēršanu Nodalījumā un Nodalījumā 1)

Visos gadījumos piedzinējs: SIA „Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor”, reģ. Nr. 40003192154.

Vērtētājam nav iesniegta informācija:

- par Dzīvoklī un Dzīvoklī 1 piedeklarētajām personām;
- par to, ka Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums 1 būtu apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- par Dzīvokļa īpašuma un Dzīvokļa īpašuma 1 iekļaušanu kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- par komunālo maksājumu parādiem.

Arī citi apgrūtinājumi vērtētājam nav zināmi.

Vērtējuma aprēķini veikti, pieņemot, ka:

- Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums 1 nav apgrūtināti ar citiem, iepriekš neminētiem īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- Dzīvokļa īpašums un Dzīvokļa īpašums 1 nav ieguldīti uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- Dzīvoklī un Dzīvoklī 1 nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (uzlabojumi), uz kuru atlīdzību var pretendēt trešās personas;
- Dzīvokļa īpašumam un Dzīvokļa īpašumam 1 nav komunālo maksājumu parādu;
- Dzīvoklī un Dzīvoklī 1 nav deklarēto personu.

9. Tirgus situācijas apraksts

Rīgas pilsētā ir pieprasīti mazgabarīta dzīvokļi „cara un pirmskara laika” 1-2 stāvu koka un mūra daudzdzīvokļu mājās. Pieprasījumu minētajā dzīvokļu segmentā veicina mājokļu cenas un zemie komunālie maksājumi.

Rīgas apkaimēs piedāvājumā ir salīdzinoši maz dzīvokļu vēsturiskajās mazstāvu daudzdzīvokļu ēkās. Piedāvājumu cenas 1-2 istabu dzīvokļiem „cara un pirmskara laika” dzīvojamās ēkās ir robežās no ~ 300,00 EUR/m² (neremontēts, neapmierinošs novietojums) līdz ~1200,00 EUR/m² (remontēts, aprīkots, labs novietojums). Avārijas stāvoklī esošajās ēkās piedāvājuma cenas var būt mazākas par 100,00 EUR/m².

Konkrētie darījumi tiek slēgti par zemākām cenām.

Dzīvokļu cenu līmenis „cara un pirmskara laika” uzbūvētajās mūra un koka vienstāva un divstāvu dzīvojamās ēkās Rīgas centrā un centra perifērijā, Teikā, kā arī Sarkandaugavā un Bolderājā saglabāties nemainīgs. Savukārt Pārdaugavā esošo līdzīgu dzīvokļu cenu augstākā robeža sasniegusi Rīgas centra perifērijas un Teikas cenu līmeni.

Kā liecina portāla www.city24.lv dati, visu triju Ēkā esošo dzīvokļa īpašumu kopums 2025.gadā tika piedāvāts tirgū par EUR 114000,00.

Uz „cara un pirmskara laika” mazstāvu ķieģeļu mūra un koka apbūvi Rīgā pārceļas cilvēki no Latvijas reģioniem, iedzīvotāji ar nelieliem ienākumiem, ļaudis, kas uzskata mājokļus ar krāsns apkuri par vairāk piemērotiem veselīgai dzīves videi, kā arī investori, kas plāno izīrēt mājokļus.

10. 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 īpašums nākotnē dos tā īpašniekam. Ja vērtēšanas procesā izmantotas divas vai trīs pieejas, vērtētājs nonāk pie pēdējā etapa – **iegūto rezultātu salīdzinājuma**.

Dzīvokļa īpašuma un Dzīvokļa īpašuma1 vērtēšanai izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Ir pieņemts, ka Kopuma tirgus vērtība atbilst Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un Dzīvokļa īpašuma1 tirgus vērtības summai.

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

11. Kopuma novērtējums ar salīdzināmo darījumu pieeju

Lai izpildītu vērtēšanas uzdevumu, ņemot vērā Ēkas un tajā esošo dzīvokļu vienādi slikto tehnisko stāvokli, Kopuma novērtēšana veikta šādā secībā:

Pirmajā etapā novērtēts nosacītais īpašums, kurā ietilpst Zemesgabals un saistītā Ēka (tālāk – Īpašums).

Otrajā etapā noteikta Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība. Ir pieņemts, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 3580/10932 dom. daļām.

Trešajā etapā noteikta Dzīvokļa īpašuma 1 tirgus vērtība. Ir pieņemts, ka Dzīvokļa īpašumam tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 3290/10932 dom. daļām.

Ceturtajā etapā noteikta Kopuma tirgus vērtība kā Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības un Dzīvokļa īpašuma 1 tirgus vērtības summa.

11.1. Pieejas būtība un pielietojums

Ar šo pieeju tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo Īpašumu salīdzinājumā ar līdzīgiem pārdotiem īpašumiem (tālāk – **Salīdzināmie īpašumi**). Salīdzināšanai tika izvēlēti 2025.gadā pārdotie īpašumi un tirgū piedāvātais īpašums Rīgas pilsētas Juglas apkaimē un Brekšu apkaimē, kuros ietilpst JC apbūvei un mazstāvu dzīvojamai apbūvei (DzM1) izmantojami zemesgabali. Salīdzināmo īpašumu apraksts tapa, izmantojot zemesgrāmatas, Kadastra un Cenu bankas datus, kā arī īpašnieku sniegto informāciju.

Salīdzināmais īpašums Nr. 1

Atrašanās vieta	Rīgas pilsētas Juglas apkaime, M. Juglas iela 26
Kadastra Nr.	01001230483
Zemesgabala kad. apz.	01001231064
Zemesgabala platība, m ²	1013,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Neregulārs daudzstūris
Inženierkomunikācijas	Ir elektrotīklu pievads, uzstādīts elektrosadales skapis. Ir iespēja pieslēgties pilsētas ūdensvadām un kanalizācijai, gāzes tīkliem.
Zemesgabala labiekārtojums	Teritorija ar skuju un lapu koku apaugumu bez iežogojuma
Pieklūšanas iespējas	Vidējas, jāizmanto piebraucamais ceļš.
Zemesgabala atļautā izmantošana	Jauktas centra apbūves teritorija (JC2)
Piedāvājuma laiks	2025. gada novembris
Piedāvājuma cena, EUR	40000,00



**Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums**

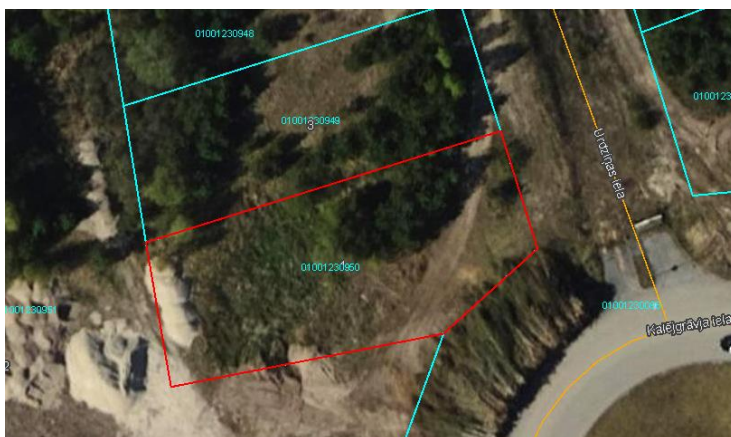
Salīdzināmais īpašums Nr. 2

Atrašanās vieta	Rīgas pilsētas Brekšu apkaime, Brekšu iela 9
Kadastra Nr.	01001232383
Zemesgabala kad. apz.	01001232383
Zemesgabala platība, m²	1601,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves. Ir neliela pagaidu būve uz celtniecības laiku.
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Daudzstūris
Inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā ierīkots elektrotīklu pievads.
Zemesgabala labiekārtojums	Pārdošanas laikā izlīdzināts un sakopts. Teritorija nav iežogota.
Pieklūšanas iespējas	Labas
Zemesgabala atļautā izmantošana	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)
Darījuma laiks	2025. gada 17. jūlijs
Darījuma summa, EUR	73000,00



Salīdzināmais īpašums Nr. 3

Atrašanās vieta	Rīgas pilsētas Brekšu apkaime, Urdziņas iela 1 (privātmāju apbūves rajonā)
Kadastra Nr.	01001231085
Zemesgabala kad. apz.	01001230950
Zemesgabala platība, m ²	1287,0
Apbūve	Pārdošanas laikā bez apbūves
Zemesgabala reljefs	Līdzens
Zemesgabala konfigurācija	Daudzstūris
Inženierkomunikācijas	Pārdošanas laikā ierīkots elektrotīklu pievads.
Zemesgabala labiekārtojums	Pārdošanas laikā daļēji sakopts.
Pieklūšanas iespējas	Labas, zemesgabals robežojas ar Urdziņas ielu.
Zemesgabala atļautā izmantošana	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)
Darījuma laiks	2025. gada 7. aprīlis
Darījuma summa, EUR	59200,00



Veicot Īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, ir pieņemts, ka:

- potenciālais pircējs ir persona, kura vēlas iegādāties īpašumu par cenu, kādā tirgū tiek pārdoti līdzīgi objekti;
- par salīdzināšanas standartvienību jāuzskata Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo zemesgabalu platības 1m^2 (tālāk – Standartvienība), kura pārdošanas cenu koriģē, izmantojot koeficientus vai procentos izteiktus koriģējošos lielumus, lai izlīdzinātu atšķirības starp Īpašumu.
- Standartvienības cenā iekļauta Salīdzināmos īpašumos ietilpstošo būvju, komunikāciju un labiekārtojuma elementu vērtība.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķins notiek šādā secībā:

1. Sākotnēji Standartvienību cenas tiek koriģētas, ievērojot tirgus faktorus:

A. Darījuma apstākļus. Ja aprēķinā izmanto tirgū piedāvāto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas tā piedāvājuma cenas korekcijas, lai nonāktu pie līdzsvarota viedokļa par iespējamo Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenu, kura varētu būt zemāka par piedāvājuma cenu.

B. Izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū. Ja aprēķinā izmanto informāciju par pārdoto Salīdzināmo īpašumu, tiek veiktas Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cenas korekcijas, ņemot vērā tirgus stāvokli īpašuma vērtēšanas datumā.

2. Tālāk Standartvienību precizētās pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā:

1. īpašuma izvietojumu;
2. zemesgabala platību, konfigurāciju un labiekārtojumu;
3. zemesgabala pieejamību;
4. inženierkomunikāciju nodrošinājumu;
5. saistītās apbūves ietekmi;
6. apgrūtinājumus un citus faktorus.

3. Tiek noteikta Standartvienību vidējā koriģētā cena. Ir pieņemts, ka minētā cena atbilst Zemesgabala platības 1m^2 tirgus vērtībai.

4. Pēdējā etapā tiek aprēķināta Īpašuma tirgus vērtība, reizinot Standartvienības vidējo koriģēto cenu ar Zemesgabala platību.

**Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums**

11.2. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins

	Īpašums Nr.1 Rīga, M.Juglas iela 26		Īpašums Nr.2 Rīga, Brekšu iela 9		Īpašums Nr.3 Rīga, Urdziņas iela 1	
	Piedāvāts		Pārdots		Pārdots	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	40 000,00		73 000,00		59 200,00	
A. Piedāvājuma cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0,95		1,00		1,00	
B. Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		0,99	
Salīdzināmā īpašuma precizētā pārdošanas cena, EUR	38 000,00		73 000,00		58 608,00	
Dzīvojamās ēkas platība, m²	0,0		0,0		0,0	
Zemesgabala platība, m²	1013,0		1601,0		1287,0	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1 m² (Standartvienības) precizētā pārdošanas cena, EUR/m²	37,51		45,60		45,54	
Koriģējošie lielumi, kas izlīdzina atšķirības starp Īpašumu un Salīdz.īpašumu	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Izvietojums	1%	0,38	2%	0,91	3%	1,37
Pieejamība	2%	0,75	0%	0,00	0%	0,00
Zemesgabala lielums	-9%	-3,4	-3%	-1,37	-6%	-2,73
Zemesgabala konfigurācija un reljefs	10%	3,75	-2%	-0,91	0%	0,00
Zemesgabala apaugums un sakoptība	1%	0,38	-10%	-4,56	-10%	-4,55
Izmantošanas iespējas	0%	0,00	1%	0,46	1%	0,46
Inženierkomunikāciju risinājumi	1%	0,38	0%	0,00	0%	0,00
Saistītās apbūves ietekme	10%	3,75	10%	4,56	10%	4,55
Apgrūtinājumi un citi faktori	-3%	-1,13	-3%	-1,37	-3%	-1,37
Kopējā korekcija	13%	4,88	-5%	-2,28	-5%	#####
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m² koriģētā pārdošanas cena, EUR	42,39		43,32		43,26	
Salīdzināmo zemesgabalu kopējās platības 1m² (Standartvienības) vidējā koriģētā pārdošanas cena, EUR	42,99					
Ēkas platība , m²	119,1					
Zemesgabala platība, m²	1891,0					
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	81 292,30					
Īpašuma tirgus vērtība noapaļojot, EUR	81 000,00					

Izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, Īpašuma aprēķinātā tirgus vērtība ir
EUR 81000,00
(Astoņdesmit viens tūkstotis eiro).

11.3. Kopuma tirgus vērtības aprēķins

Ir pieņemts, ka Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtība atbilst Īpašuma koriģētās tirgus vērtības 3580/10932 daļām. Aprēķinā papildus piemērota korekcija 20,0 % apmērā, lai ievērotu kopīpašuma situācijas negatīvo ietekmi.

Dzīvokļa īpašuma tirgus vērtības aprēķins:

$$\text{EUR } 81000,00 * 3580/10932 * 0,8 = \text{EUR } 21220,64$$

vai noapaļojot EUR 21000,00 (Divdesmit viens tūkstotis eiro).

Dzīvokļa īpašuma 1 tirgus vērtības aprēķins:

$$\text{EUR } 81000,00 * 3290/10932 * 0,8 = \text{EUR } 19501,65$$

vai noapaļojot EUR 20000,00 (Astoņpadsmit tūkstoši eiro).

Kopuma tirgus vērtības aprēķins:

$$\begin{aligned} &\text{EUR } 21000,00 (\text{Dzīvokļa īpašums}) + \text{EUR } 20000,00 (\text{Dzīvokļa īpašums1}) = \\ &\text{EUR } 41000,00 (\text{Četrdesmit viens tūkstotis eiro}). \end{aligned}$$

12. Slēdziens

Uzskatu, ka Kopuma tirgus vērtība 2025. gada 19.oktobrī varētu būt

EUR 41000,00

(Četrdesmit viens tūkstotis eiro).

Nosakot Kopuma piespiedu pārdošanas vērtību, jāņem vērā vairāki specifiski faktori (riski):

- **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 apgrūtina 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.

Vērtētājs izvērtēja ar Kopuma piespiedu pārdošanu saistītos riskus:

- tirgus ekspozīcijas risks	- 5 %
- fiziskā stāvokļa risks	- 10 %
- laika un nenoteiktības faktors	- 5 %
- finansēšanas faktors	- 4 %
- papildu izmaksu faktors	- 6 %
- pastāvošā tirgus tendenču faktors	- 5 %
kopā	- 35 %

**Īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-2 un īpašuma Rīgā, M. Juglas ielā 1-3 kopuma
novērtējums**

un secināja, ka Kopuma visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība 2025.gada 19.oktobrī varēja būt par 35,0 % zemāka par noteikto Kopuma tirgus vērtību, noapaļojot

**EUR 27000,00
(Divdesmit septiņi tūkstoši eiro).**

Vērtētājs

E. Žemaitis-Dzicevičs

LĪVA īpašumu vērtētāja
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 24.

**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 Dzīvokļa 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, daļēju apskati.

2025. gada 19. novembrī

Eduards Žemaitis-Dzicevičs

***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



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



RĪGAS DOME

RĪGAS DOMES PILSĒTVIDES ATTĪSTĪBAS UN KVALITĀTES KOMISIJA

Rātslaukums 1, Rīga, LV-1539, tālrunis 67012222, e-pasts: riga@riga.lv

Izraksts no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas

24.02.2023.

sēdes protokola Nr. PAKK-23-4-pro

1.16.

Par būvi Mazā Juglas ielā 1, Rīgā

A. Briede

[1] Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisija (turpmāk – Komisija) izvērtēja Rīgas domes Īpašuma departamenta (turpmāk – Departaments) sagatavoto informāciju par būvi Mazā Juglas ielā 1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 123 2101 001 (turpmāk – Būve), un konstatēja tālāk minēto.

[2] Departamenta darbinieki 09.02.2023. vizuāli apsekoja Būvi un konstatēja, ka Būvei nav nojauktas vai atjaunotas ārējās konstrukcijas (dūmeņi), kas acīmredzami nolietotojušies. Būvei pieļauti bojājumi jumta iesegumā (caurumi). Būves sienās nav novērsta koka materiāla trupe un caurumi. Nav nodrošināta logu un durvju ailu noslēgšana ar vienveidīgiem materiāliem. Nav likvidēti uz fasādes augošie augi. Būves jumta segumā nav likvidētas sūnas. Nav veikta apdares atjaunošana, konstatēta ārējo konstrukciju krāsojuma izbalēšana un nolupšana, nav veikta krāsojuma atjaunošana.

[3] Būvju uzturēšanā, saskaņā ar Rīgas domes 28.04.2015. saistošo noteikumu Nr. 146 “Rīgas pilsētas teritorijas kopšanas un būvju uzturēšanas saistošie noteikumi” (turpmāk – Saistošie noteikumi) 13.3. apakšpunktu nojauc vai atjauno būvju ārējās konstrukcijas, kas nav nesošās vai norobežojošās konstrukcijas un neietekmē būvju konstruktīvo noturību (piemēram, balkonus, dūmeņus, uzjumteņus, lieveņus, pandusus, ārējās kāpnes u.c.), ja tās acīmredzami nolietotojušās vairāk nekā pārējās būvju konstrukcijas un var zaudēt savu konstruktīvo veidolu, 13.5. apakšpunktu nepieļauj bojājumus būvju jumtu iesegumos (piemēram, caurumus, plaisas, atsevišķu materiālu kārtu atdalīšanos, ieseguma elementu neesamību u.c.), 13.7. apakšpunktu būvju sienās vai cokola stāvā nepieļauj plaisas, caurumus, izdrupumus, atšķēlumus, piesātināšanos ar mitrumu vai saistvielu izskalojumus, kā arī koka sienām papildus jānovērš koka materiāla trapes vai masveidīga satrunējuma pazīmes, horizontālo līniju izliekumi vai ieliekumi, sienu vai apmetuma izspiešanās, nevienmērīga nosēšanās un cita veida deformācijas, bet metāla sienām papildus jānovērš virsmas vai aizsargājošā pārklājuma bojājumi, sienu karkasa konstrukciju ieliekumi vai izspiedumi, 13.8. apakšpunktu logu stiklojuma, durvju vai vārtu neesamības gadījumā, kā arī gadījumā, kad logu stiklojuma, durvju vai vārtu tehniskais stāvoklis nerada šķēršļus nepiederošu

personu iekļūšanai būvēs vai pakļauj būvju iekštelpas laikapstākļu ietekmei, veic to atjaunošanu vai nodrošina būvju logu, durvju vai vārtu ailu noslēgšanu ar vienvēdiņiem materiāliem atbilstoši būvju arhitektoniskajam stilam, kā arī atjauno atlocījušās palodzes vai novērš citus līdzīgus bojājumus, 13.10. apakšpunktu nepieļauj un likvidē uz būvju fasādēm vai citām ārējām konstrukcijām, kā arī lietus ūdens novadīšanas sistēmā augošus krūmus, kokus, sūnas, vītenaugus, stiebrzāli vai citus augus, 13.11. apakšpunktu būvju apdares materiālu plaisāšanas, nodrupšanas, erozijas vai trupes gadījumā veic apdares atjaunošanu un 13.12. apakšpunktu būvju fasāžu un citu ārējo konstrukciju krāsojuma izbalēšanas, nolupšanas, noskalošanas vai arī daļējas neesamības gadījumā veic krāsojuma atjaunošanu.

Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr. 148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" 15. punktā noteikts, ka vidi degradējošu, sagruvušu vai cilvēku drošību apdraudošu būvju klasificēšanu nodrošina un administratīvos aktus par būvju klasificēšanu, kā arī administratīvos aktus par zemes vienību atzīšanu par tādām, kas netiek uzturētas atbilstoši normatīvajos aktos noteiktajai kārtībai, izdod Komisija atbilstoši savai kompetencei.

Saistošo noteikumu 29. punkts paredz, ka Saistošo noteikumu 13.¹–17. punktā noteikto prasību izpildi kontrolē un lēmumus pieņem Komisija.

Saistošo noteikumu 13.¹ punkts nosaka, ka būvi, kuras tehniskajā stāvoklī vai ārējā izskatā konstatē vismaz vienas saistošo noteikumu 13. punktā norādītās prasības neievērošanu, klasificē kā vidi degradējošu būvi.

[4] Komisija atzīst par pierādītu faktu, ka Būve netiek uzturēta atbilstoši Saistošo noteikumu 13.3., 13.5., 13.7., 13.8., 13.10., 13.11. un 13.12. apakšpunkta prasībām, līdz ar to Būve ir klasificējama kā vidi degradējoša Saistošo noteikumu 13.¹ punkta izpratnē.

[5] Pamatojoties uz Rīgas domes 09.06.2015. saistošo noteikumu Nr. 148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" 15. punktu, Saistošo noteikumu 13.3., 13.5., 13.7., 13.8., 13.10., 13.11. un 13.12. apakšpunktu, 13.¹ un 29. punktu, **Komisija, atklāti balsojot "par" – 16 balsis, "pret" – 0 balsis, "atturas" – 0 balsis, nolemj klasificēt būvi Mazā Juglas ielā 1, Rīgā, kadastra apzīmējums 0100 123 2101 001, kā vidi degradējošu būvi.**

Ievērojot Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10. panta piektajā daļā nostiprināto labas pārvaldības principu, Komisija informē, ka aktuālajā judikatūrā, proti, Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta 14.10.2015. sprieduma lietā Nr. A420543212 (SKA-576/2015) ir atzīts, ka pašvaldības lēmums, ar kuru konstatē būves vidi degradējošu, sagruvušu, vai cilvēku drošību apdraudošu faktisko situāciju, nav administratīvais akts, bet ir starplēmums, kas pats par sevi neskar būtiskas personas tiesības vai tiesiskās intereses vai būtiski apgrūtina to īstenošanu. Secīgi, pamatojoties uz Rīgas domes 11.02.2014. nolikuma Nr. 58 "Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas nolikums" 34. punktu, Komisijas izdoto lēmumu nekustamā īpašuma nodokļa administrēšanas vajadzībām, tajā skaitā arī šo lēmumu, var apstrīdēt kopā ar galīgā lēmuma par nekustamā īpašuma nodokli apstrīdēšanu.

Komisijas priekšsēdētājs

(personiskais paraksts)

V. Ozoliņš

Komisijas sekretāre

(personiskais paraksts)

A. Briede

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu