



2025.gada 08.septembrī

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.21**,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25**,
tirgus vērtību

SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.21**, ar kadastra numuru 0100 995 4396, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25**, turpmāk tekstā „Objekts”, novērtēšanu. Īpašums reģistrēts zemesgrāmatas nodalījumā Nr.28986 - 21, pie dzīvokļa īpašuma piederošā kopīpašuma domājamā daļa no daudzdzīvokļu mājas un zemes: 2260/56790. Dzīvoklis **Nr.21**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25**, ir **1-istabas dzīvoklis ar kopējo platību 22,6 m²**, kas izvietots pirmskara laika projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā Rīgas pilsētas Latgales apkaimē. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma 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 praksi 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.21**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25**, 2025.gada 19.augustā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **8 400** (astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - dzīvokļa 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 (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz darba uzdevumu, pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu 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

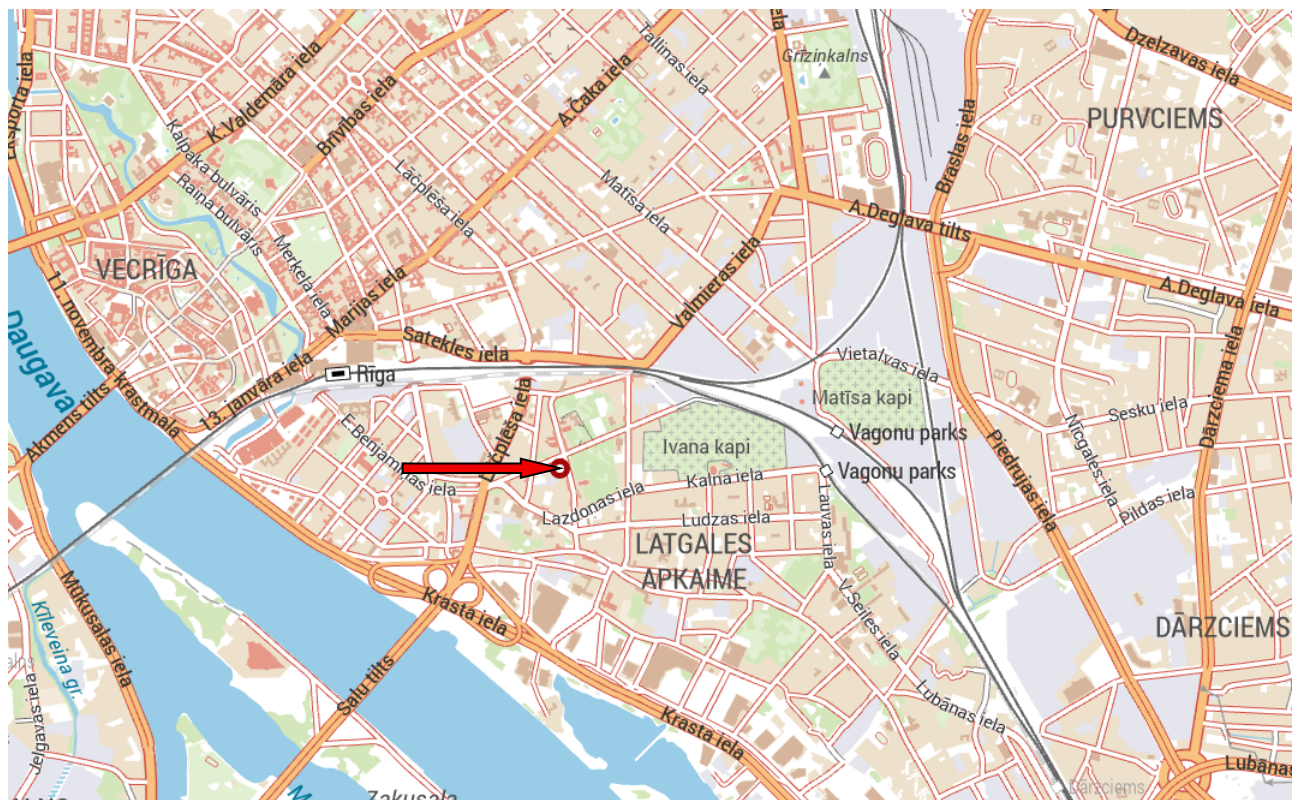
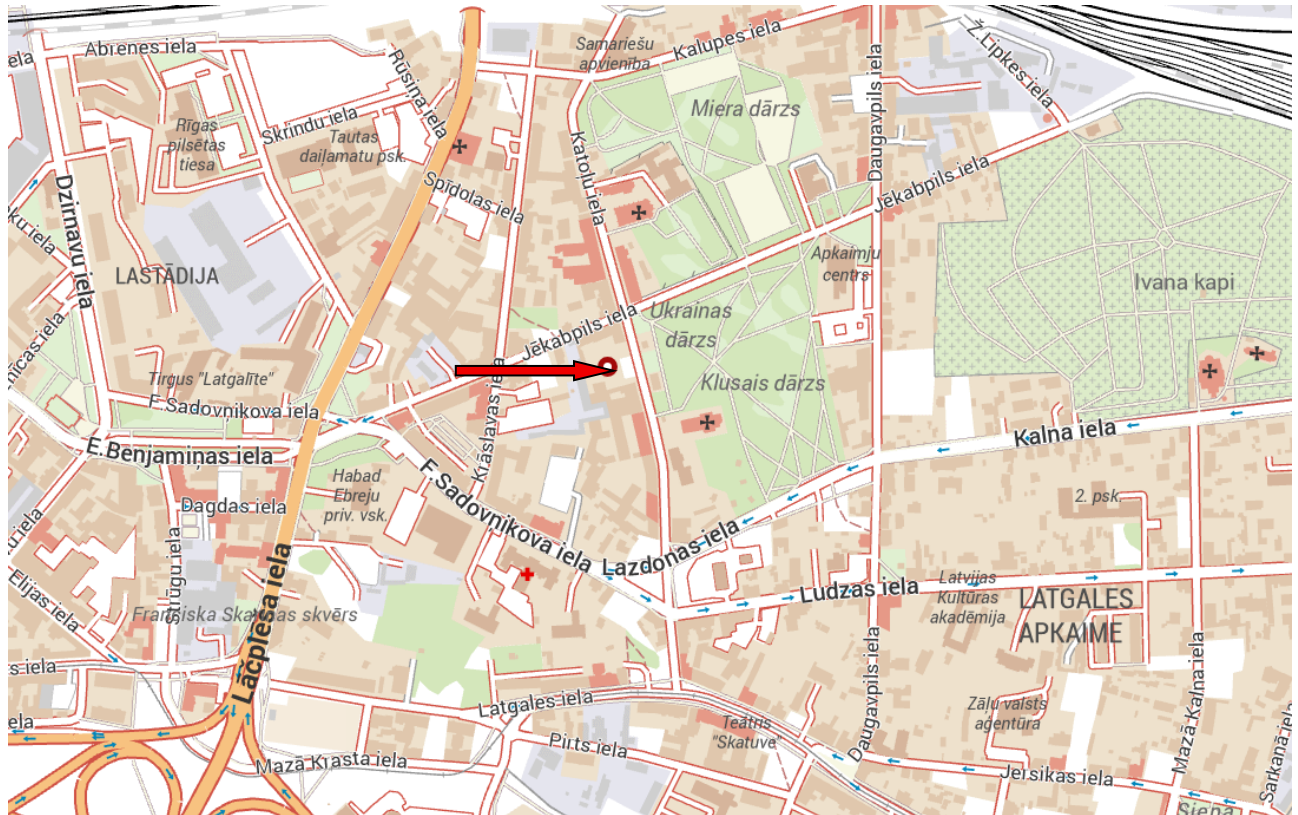
SATURS

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
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 Dzīvokļa novietojums ēkā
 - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
 - 4.4.1 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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Dzīvokļa īpašums Nr.21, kas atrodas Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25.
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 19.augustā
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dzīvoklim: saskaņā ar Zemesgrāmatu - SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģ.Nr.40003192154 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1-istabas dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika projekta (ēkai veikta konservācija) 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā ar kopējo platību 22,6 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis (bez ērtībām). Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.
1.9 Labākais izmantošanas veids	Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.
1.10 Vērtējumā izmantotā informācija	Zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietas kopija. Izdrukas no www.bis.gov.lv . 2017.gada ēkas tehniskās apsekošanas atzinums.
1.11 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.12 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dzīvojamai ēkai ir atvērta konservācijas būvniecības lieta (21.08.2025. ir veikta atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi) – skat. pielikumā izdruku. Saskaņā ar www.grausti.riga.lv dzīvojamai ēkai ir atzīme, ka grausta statusa piemērošana ir izvērtējama (skat. pielikumā izdruku).
1.13 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	- nostiprināta hipotēka; - ģimenes līgumi, deklarētās personas; - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- tā kā vērtētājiem netika nodrošināta iekštelpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



©Jāņa sēta

www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Ēka, kurā atrodas vērtēšanas objekts



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Rīgas pilsētas Latgales apkaimē, pie Katoļu ielas.

Līdz Rīgas pilsētas centram (centrālā Rīgas stacija) ir aptuveni 2 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaju maršruti. Tuvākās autobusu un trolejbusu maršruta pieturvietas atrodas uz Lazdonas un Ludzas ielām. Tuvākā tramvaju maršruta pieturvietā atrodas uz Latgales ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Vagonu Parks" ir aptuveni 1,5 km.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Katoļu ielai. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi. Apkārtējo apbūvi veido daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara laikā, jaunbūves. Piebraucamais ceļš 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 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. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1910.gads.

Dzīvojamai ēkai ir atvērta konservācijas būvniecības lieta (21.08.2025. ir veikta atzīme par būvdarbu uzsākšanas nosacījumu izpildi) – skat. pielikumā izdruku.

Saskaņā ar www.grausti.riga.lv dzīvojamai ēkai ir atzīme, ka grausta statusa piemērošana ir izvērtējama (skat. pielikumā izdruku).

Dzīvojamai ēkai ir atvērta būvniecības liela pagraba pārsegumu, pamatu nostiprināšanai/atjaunošanai (04.08.2023. ir veikta atzīme par projektēšanas nosacījumu izpildi) – skat. pielikumā izdruku.

Saskaņā ar 2017.gada tehniskās apsekošanas atzinumu, ir veikti sekojoši secinājumi:

7. Kopsavilkums

7.1.	Būves tehniskais nolietojums
Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Noteiktā lieluma (procentos) pamatojums. Konstruktijas vai to elementi, kas ir avārijas un pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analīzē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā, piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai. Būves plānojuma un iekārtojuma, kā arī izmantošanas apstākļu atbilstība mūsdienu labiekārtojuma prasībām	
Galveno, nesošo konstrukciju – pamatu, sienu, pārsegumu, jumta elementu tehniskais stāvoklis, kāds tas tika konstatēts apsekošanas gaitā, pagaidām daļēji nodrošina pietiekamu būves stabilitāti un nestspēju. Ēkas kopējais nolietojums ir 45%, kas nozīmē, ka šobrīd ēka vēl ir derīga ekspluatācijai . Tomēr ņemot vērā to, ka, veicot ēkas nesošo konstrukciju apsekošanu, tika konstatēti būtiski būves daļu bojājumi, kā arī atsevišķas pagraba pārseguma zonas ir pirms avārijas stāvoklī , kā arī vairākas būves daļas ir tehniski neapmierinošā stāvoklī , tuvākajā laikā ēkai nepieciešams veikt būtiskus pastiprināšanas un atjaunošanas darbus .	

7.2.	Secinājumi un ieteikumi
Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai renovācijas, rekonstrukcijas vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (renovācija, rekonstrukcija, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi	
Nemot vērā tehniskās apsekošanas atzinumā konstatētos bojājumus un cēloņus, saskaņā ar Būvniecības likuma 9. panta prasībām un 2010. gada 28. septembra MK noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 1. pielikums nosaka, ka III kapitalitātes grupai vidējais kalpošanas laiks ir 100 gadi, tuvākajā laikā ir nepieciešams veikt ēkas atjaunošanas darbus, izstrādājot būvprojektu, atbilstoši MK not. Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" un MK not. Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" prasībām, kurā iekļaut sekojošus nepieciešamos būtiskus pasākumus, lai nodrošinātu ēkas drošu turpmāko ekspluatāciju (darbu sastāvs precizējams pēc būvprojekta izstrādes). <u>Nekavējoši un tuvākajā laikā būtiski veicamie pasākumi:</u> - atsevišķās zonās, kur pagraba pārsegums ir pirms avārijas stāvoklī (skat.plānu), paredzēt veikt ēkas pagraba ķieģeļu mūra velvju uz tērauda dubult T profila sijām demontāžu un izbūvi no jauna, vienlaicīgi veicot 1. stāva starpsieni un grīdas konstrukciju atjaunošanu; - paredzēt veikt ēkas pagraba ķieģeļu mūra velvju uz tērauda dubult T profila sijām pārseguma pagaidu pastiprināšanu vai izvērtēt jautājumu par pilnīgu pārbūvi, vienlaicīgi veicot 1. stāva starpsieni un grīdas konstrukciju atjaunošanu; - veicot pagraba pārseguma pastiprināšanu vai izbūvi no jauna, vienlaicīgi veikt pagraba logu ail tērauda būtiski korodējušo pārsedžu pilnīgu nomaiņu; - veikt pagraba logu ailu atjaunošanu un ierīkot logus un restes, lai nodrošinātu telpu vēdināšanu; - veikt kāpņu telpas bēniņu pārseguma tērauda siju pretkorozijas apstrādi, kā arī ķieģeļu mūra velvju plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analogu, vienlaicīgi veicot apmetuma atjaunošanu; - veikt gaitenīšus, kur konstatētas plaisas, ķieģeļu mūra velvju plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analogu, vienlaicīgi veicot apmetuma atjaunošanu; - paredzēt pagrabā esošo ķieģeļu mūra pārsedžu remontu; - veikt nesošo mūra sienu būtisko plaisu monitoringu, mūra sienu pastiprināšanu plaisu vietās un plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analogu. Atbilstoši monitoringa rezultātiem pieņemt lēmumu par pamatu atsegšanu un inženierģeoloģisko izpēti, lai detalizētāk izvērtētu pamatu tehnisko stāvokli, precīzāk noteiktu plaisu rašanās cēloni, un, pie nepieciešamības, paredzēt pamatu pastiprināšanu; - veikt ārdurvju nomaiņu un izsisto logu nomaiņu; - veikt dūmeņu remontu; - demontēt atlikušo vēdināšanas cinkotā skārda posmu, kas, pēc ēkas piebūves demontāžas, šobrīd atrodas pie ēkas gala sienas augšējās daļas, jo tas apdraud ēkai tuvumā esošo cilvēku drošību; - veikt kāpņu telpas un gaitenīšu iekšējās apdares atjaunošanu un atjaunot elektrības padevi;	

Ilgtermiņā tiek rekomendēts veikt:

- pēc iespējas veikt pamatu horizontālās un vertikālās hidroizolācijas izveidi;
- ņemot vērā to, ka starpstāvu un bēniņu pārsegumi ir segtas konstrukcijas ar piekļuvi no privātīpašumu puses, pēc nepieciešamības paredzēt veikt ēkas starpstāvu un bēniņu pārseguma atsevišķu vietu atsegšanu, lai detalizētāk konstatētu pārsegumu tehnisko stāvokli un lemtu par turpmāk nepieciešamajiem pārseguma siju pastiprināšanas vai nomaiņas pasākumiem, līdz ar to visu nepieciešamo starpsienu, grīdu konstrukcijas, sienu un griestu apdares atjaunošanu;
- veikt jumta seguma nomaiņu un daļēji arī trupējušo koka konstrukciju posmu un latojuma nomaiņu;
- paredzēt fasāžu ārējās apdares atjaunošanu;
- tiek rekomendēts veikt visas ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus;
- iespēju robežās paredzēt logu bloku nomaiņu;
- paredzēt logu bloku nomaiņu;
- paredzēt ēkas zibens aizsardzības sistēmas izveidi;
- paredzēt veikt kāpņu konstrukciju, pakāpienu un margu kompleksu atjaunošanu;
- paredzēt iekšējo inženiertīklu atjaunošanu pēc nepieciešamības;
- paredzēt ārējo inženiertīklu atjaunošanu pēc nepieciešamības;
- paredzēt teritorijas labiekārtošanu pēc nepieciešamības;

Ēkā nav lifts.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Tā kā vērtētajam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz darba uzdevumu, pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **4-stāvu ēkas 3.stāvā**.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 22,6 m². Dzīvokļa telpu augstums ir 2,9 m.

Dzīvokļa plānojums ir saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem.

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem un inventarizācijas lietu dzīvoklī izvietotas šādas telpas: virtuve, dzīvojamā istaba.

4.4.1 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X (ēkā)	X
Ūdensapgāde	X	
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 tirgus datu salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem dzīvokļu īpašumiem.

Izmaksu un ienākumu pieejas dzīvokļu tirgus vērtības aprēķinam parasti netiek izmantotas.

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 atrunāts 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 vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis.

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-ikmenes-maksajumus/>).

Arvien vairāk pircēji interesējas par labas kvalitātes dzīvokļiem jaunbūvēs vai otrreizējā tirgus dzīvokļiem, kas ir kvalitatīvi izremontēti, labā atrašanās vietā ar sakārtotu infrastruktūru un pēc iespējas energoefektīvāki, lai mazinātu ikmēneša komunālo izmaksas. Tendence ir izvēlēties kompaktnus mājokļus ar nelielām platībām, kas attiecīgi ir lētāki un arī komunālie maksājumi mazāki.

Arī bankas veicina energoefektīvu mājokļu iegādi, tās piedāvā izdevīgākus kredīta nosacījumus, piemēram, zemākas procentu aizdevuma likmes, bezmaksas apdrošināšanu, bezmaksas kredīta noformēšanu, garāku atmaksas termiņu u.c.

Iedzīvotāju prognozes par īpašuma cenu kāpumu ir reālas un šogad mājokļu cenu samazinājums nav gaidāms, bet drīzāk ir iespējams, ka atsāksies cenu kāpums. Mājokļu cenas noteiks klientu aktivitāte - jo vairāk augs klientu interese par mājokļa iegādi, jo lielāka iespēja, ka cenas palielināsies -, un šogad tam varētu būt labvēlīgi apstākļi, pateicoties zemākai inflācijai, reālo algu pieaugumam un sagaidāmajam EURIBOR likmes samazinājumam (<https://vs.lv/raksts/ekonomika/2024/01/12/latvija-52-iedzivotaju-sagaida-majoklu-cenu-pieaugumu-saja-gada>).

Lai gan pircēji vairāk sāk pievērst uzmanību dzīvokļiem jaunajos projektos, tomēr augsto cenu dēļ, iegādājas dzīvokļus sērijveida projektu ēkās. Tā kā nav gaidāms straujš cenu pieaugums pircējiem ir iespēja ilgāk padomāt un izvēlēties priekš sevis labāko variantu. Vislielākais pieprasījums ir pēc dzīvokļiem sērijveida projektos Rīgas mikrorajonos ar kvalitatīvu pilnu apdari, kas Pircējiem neprasa nekādus papildu ieguldījumus. Pieprasītākie rajoni ir Teika, Purvciems, Āgenskalns, Imanta. Rīgas mikrorajonu jauno dzīvokļu vidējā cena, ar pilnu apdari, ir 1800 līdz 2300 eiro par kvadrātmētru. Pircējiem aktuāli ir arī nelieli tikko izremontēti dzīvokļi renovētās ēkās Rīgas centrā - m² pārdošanas cena par šāda tipa dzīvokļiem līdzinās m² cenai jaunajā projektā kādā no Rīgas mikrorajoniem, kas ir no 1800 līdz 2400 EUR/m².

Tirgū visvairāk pieprasītas ir nelielas un vidējas platības dzīvokļi (20 m² – 70 m²). Pastāvīgs pieprasījums ir pēc dzīvokļiem, kuri atrodas rajonos ar labi attīstītu infrastruktūru. Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju Rīgas pilsētas Latgales apkaimes dzīvokļu segmentā, vērtētāji secina, ka līdzīgu 1-istabas dzīvokļu pieprasījums atbilst piedāvājumam.

Līdzīga tipa 1-istabas dzīvokļu kopējās platības 1m² tirgus cena Latgales apkaimē vērtējamā Objekta apkārtnē, atkarībā no tehniskā stāvokļa, infrastruktūras, atrašanās vietas un komunikāciju pieejamības, svārstās no 250 EUR/m² līdz 450 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/sērija			X
4.Dzīvokļa izvietojums ēkā	X		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis			X
6.Dzīvokļa tehniskais stāvoklis			X
7.Dzīvokļa lielums		X	
8.Dzīvokļa plānojums		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu 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 faktoros – 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, dzīvokļa tehniskais stāvoklis, dzīvokļa lielums, dzīvokļa 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. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25-26, sastāvs: 1 istabas dzīvoklis (bez ērtībām) ar kopējo platību 20,9 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots mūra pirmskara laika projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 4.stāvā (ēkai veikta konservācija). Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada janvārī, pārdošanas cena ir 8 300 EUR. Pārdevējs ir valsts vai pašvaldība.

Objekts Nr.2. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Jersikas ielā 29-3, sastāvs: 1 istabas dzīvoklis (bez ērtībām) ar kopējo platību 27,8 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots mūra pirmskara laika projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā (ēka ir vidi degradējošs objekts (B)). Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena ir 9 201 EUR. Pārdevējs ir valsts vai pašvaldība.

Objekts Nr.3. Dzīvokļa īpašuma Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25-23, sastāvs: 1 istabas dzīvoklis (bez ērtībām) ar kopējo platību 11,5 m² un domājamās daļas no mājas un zemes. Dzīvokļa īpašums izvietots mūra pirmskara laika projekta 4-stāvu daudzdzīvokļu ēkas 3.stāvā (ēkai veikta konservācija). Kopumā dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena ir 4 500 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	8 300		9 201		4 500	
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 janvāris	1.00	2025.gada jūnijs	1.00	2024.gada jūlijs	1.00
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	8 300		9 201		4 500	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	20.90		27.80		11.50	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	397.13		330.97		391.30	
1. Ēkas novietojums rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Ēkas novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1.00	Sliktāks	1.02	Līdzīgs	1.00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Dzīvokļa izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
5. Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
6. Dzīvokļa tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Dzīvokļa lielums ...	Mazāks	0.98	Lielāks	1.05	Mazāks	0.90
8. Dzīvokļa plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Stāvvietā, noliktava ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
10. Papildus uzlabojumi, piem., mēbeles, sadzīves tehnika...	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00	Līdzīgi	1.00
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-2%	Kopējā korekcija	7%	Kopējā korekcija	-10%
Dzīvokļa kopējās platības 1 m² koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	389.19		354.14		352.17	
Dzīvokļu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			365.2			
Vērtējamā dzīvokļa īpašuma kopējā platība, m²			22.90			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			8 400			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar dzīvokļa īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, 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 un zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētām kredīta saistībām.

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-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka dzīvokļa īpašuma **Nr.21**, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25**, kadastra numurs **0100 995 4396**, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 19.augustā * ir

8 400 (astoņi tūkstoši četri simti) **eiro**.

* - dzīvokļa 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 (tā kā vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas objekta iekštelpu apskate, balstoties uz darba uzdevumu, pieejamo dokumentāciju un ārējās apskates materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī), ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar šo telpu robežās dzīvojošām fiziskām personām vai citiem atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu 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

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 28986 21
Kadastra numurs: 01009954396
Nosaukums:
Adrese/atrašanās vieta: Katoļu iela 25 - 21, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 21.		22.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 01000390100001).	2260/56790	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 01000390100).	2260/56790	
	<i>Žurn. Nr. 300008346946, lēmums 02.07.2025., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūti un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor", reģistrācijas numurs 40003192154, personā.	1	
1.2.	Pamats: 2025. gada 27. maija akts par valstij piekritīgās mantas - dzīvokļa īpašuma Nr. 21 Katoļu ielā 25, Rīgā, kadastra Nr.01003390291, nodošanu un pārņemšanu SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor" valdījumā, 2025. gada 27. maija valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4586R/25.		
	<i>Žurn. Nr. 300008346946, lēmums 02.07.2025., tiesnese Kristīne Hartmane</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>
Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.
Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 27.08.2025 12:30:01.

8/27/25, 11:55 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01009954396	-	22.6 m ²	28986	21	Rīga

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	5998	09.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	10897	09.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5998	09.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	10897	09.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000390100001021	Katoļu iela 25 - 21, Rīga, LV-1003
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	10.07.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3714	06.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7594	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	22.6
Dzīvokļu platība (kv.m.):	22.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	13.8
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	8.8
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

8/27/25, 11:55 AM

Ekrānizdruka

Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.9	2.9	2.9	8.8	-
2	Dzīvojamā istaba	Dzīvojamā telpa	3	2.9	2.9	2.9	13.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
01000390100	Katoļu iela 25, Rīga, LV-1003	2260/56790

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
01000390100001	Katoļu iela 25, Rīga, LV-1003	2260/56790	-

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003192154	SIA "Publisko aktīvu pārvaldītājs Possessor"	1/1	juridiska persona	01009954396	Krišjāņa Valdemāra iela 31, Rīga, LV-1010
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

8/27/25, 11:57 AM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000390100	-	0.0676 ha	28986	-	Rīga

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:

daļēji sadalīts

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	177413	06.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	326402	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	177413	06.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	326402	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
01000390100	184/5679	Katoļu iela 25, Rīga, LV-1003

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:

daļēji sadalīts

Nekustamā īpašuma objekta platība:

0.0676

Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:

ha

Statuss:

nekustamais īpašums

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:

-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	32655	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	32448	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0676
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000

8/27/25, 11:57 AM

Ekrānizdruka

t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0676

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četrus un piecus stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.0676	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0007	ha
-	01.02.2025	7313090100	būvniecības ierobežojumu teritorija, kas noteikta teritorijas attīstības plānošanas dokumentā	0.0676	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0676	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0015	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0047	ha
-	01.05.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0033	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamas daļas	Adrese	Nosaukums
01000390100001	184/5679	Katoļu iela 25, Rīga, LV-1003	Dzīvojamā ēka

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	868.8
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1910
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.08.2024

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	144758	06.06.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu

8/27/25, 11:57 AM

Ekrānizdruka

Universālā kadastrālā vērtība	293954	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
-------------------------------	--------	------------	--

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	868.8
Lietderīgā platība (kv.m.):	567.9
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	567.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	567.9
Dzīvojamā platība (kv.m.):	387.6
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	180.3
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	300.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	300.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	31
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	13.12.2021

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	3839.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	262.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	13.12.2021	9-01/1069594-1	VZD
Labiekārtojuma anketa	30.09.2021	1069594-1/1	224 Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cita veida dokuments	13.12.2016	600863-1	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija
Cita veida dokuments	20.06.2013	260994	Rīgas pašvaldības dzīvojamo māju privatizācijas komisija

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1910
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1910
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1910

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

3/5

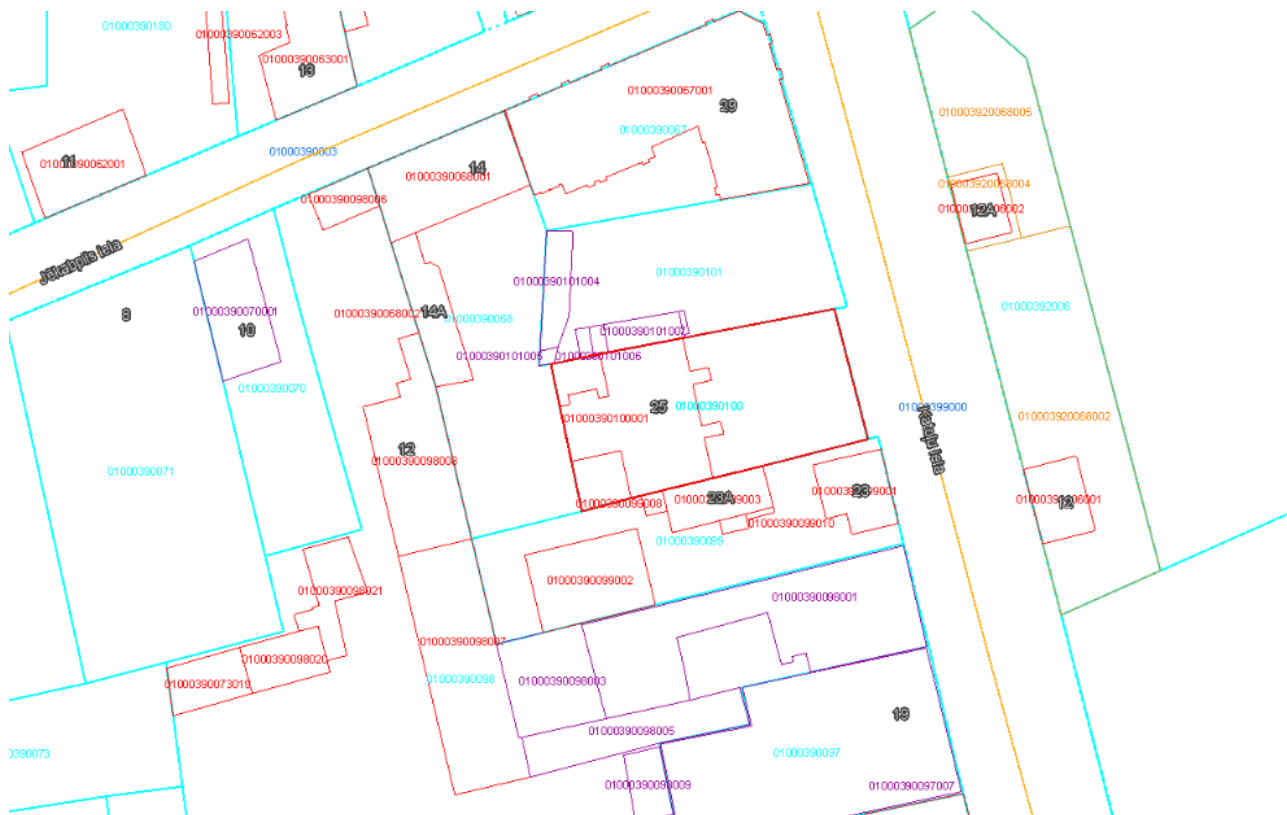
8/27/25, 11:57 AM

Ekrānizdruka

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Vietējā. Krāsns		Apvidū ir konstatēts
Apkure. Vietējā. Plīts		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Gāzes apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 07.08.2024





Dzīvokļa Nr.21 Rīgas pilsētā, Katoļu ielā 25 tirgus vērtības noteikšana

VALSTS ZEMES DIENESTS

TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000390100001021
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:.....Katoļu iela 25 - 21, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....10.07.2000

Izdrukas ID: 390002849576	Izdrukas datums: 06.06.2025	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000390100001021

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01003390291

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Dati par nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumu nav reģistrēti.

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000390100001

10.1.1. Adrese:.....Katoļu iela 25, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....868.8

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....262.6

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....31

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Uzbūvēšanas gads:.....1910

10.1.11. Nolietojums:.....V3

10.1.12. Nolietojuma noteikšanas datums:.....13.12.2021

10.1.13. Apsekošanas datums:.....07.08.2024

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

01000390099, 01000390100

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000390100001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

12. Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

12.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 01000390100001:

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1910
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1910
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra veltes, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1910
Jumta nesošā konstrukcija	Koka	1910
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	1910

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000390100001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	262.6 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	868.8 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3839 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002849576	Izdrukas datums: 06.06.2025	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu:.....	01000390100001021
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	22.6
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	22.6
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	13.8
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	8.8
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000390100001021
16.1.1. Adrese:.....	Katoļu iela 25 - 21, Rīga
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	22.6
16.1.7. Apsekošanas datums:.....	10.07.2000
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000390100001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000390099, 01000390100

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000390100001021
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.9	2.9	2.9	8.8	Nav
2	Dzīvojamā istaba	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.9	2.9	2.9	13.8	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000390100001021
--	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

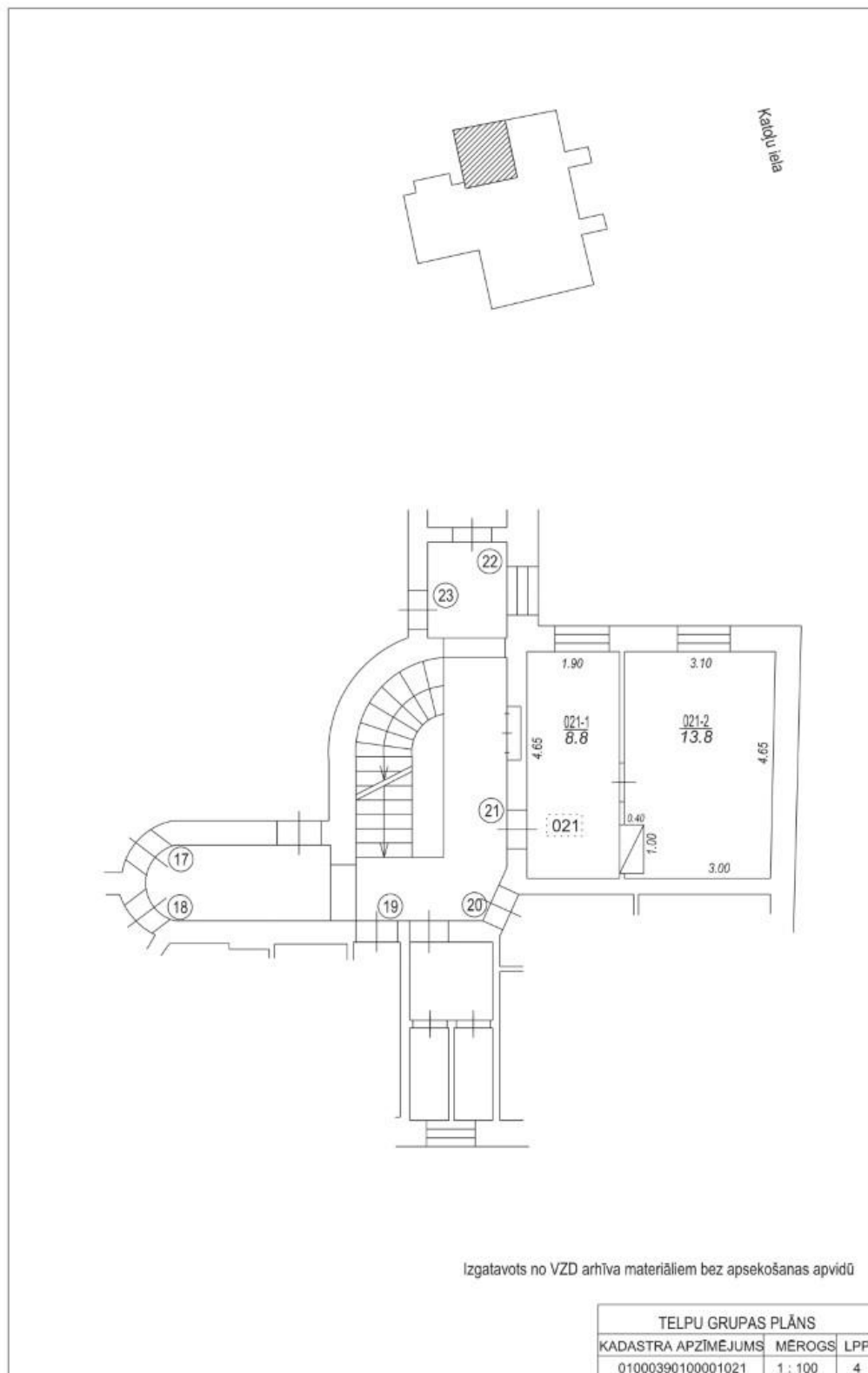
18.1.1. Labiekārtojumu datums:	Nav
--------------------------------------	-----

Izdrukas ID: 390002849576	Izdrukas datums: 06.06.2025	3 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

V1 - Ēka ļoti labā tehniskā stāvoklī, V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī, V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī, V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī, V5 - Ēka ir kritiskā stāvoklī vai sabrukusi.



01000390100001_20240807_EF_1



01000390100001_20240807_EF_3





SIA "Baltex Group"
Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,
Tālr. 66662080, Fakss 67555139

Tehniskās apsekošanas atzinums

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka

Katoļu iela 25, Rīga



Pasūtītājs:

SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”
A.Čaka ielā 42, Rīga

Apsekošanu veic:

Aivars Mauriņš
(sert.Nr. 20-2763)

(paraksts)

Ivo Šēners

(paraksts)

2017

SIA "Baltex Group"
Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,
Tālr. 66662080, Fakss 67555139

SATURA RĀDĪTĀJS

Nosaukums	lpp.
Tehniskās apsekošanas atzinuma uzdevums	3-4
1. Vispārīgas ziņas par būvi	5
2. Situācija	6
3. Teritorijas labiekārtojums	7
4. Būves daļas	8-12
5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	13
6. Ārējie inženiertīkli	14
7. Kopsavilkums	15-16
Pielikums Nr.1 - stāvu plāni	17-19
Pielikums Nr.2 - fotofiksācija	20-32

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS UZDEVUMS

1.	2.	3.
1.	Objekta nosaukums	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja.
2.	Objekta adrese	Katoļu iela 25, Rīga
3.	Būves kadastra Nr.	01000390100001
4.	Zemes gabala kadastra Nr.	01000390100
5.	Pasūtītāja organizācijas nosaukums, adrese	SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” Aleksandra Čaka iela 42a, Rīga, LV-1011
6.	Objekta galvenās funkcijas un parametri	Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. Pamati – ķieģeļu mūris Ārsienas – ķieģeļu mūris Starp stāva pārsegumi – koka Pagraba pārsegumi - dubulta „T” profila sija, arkveida ailu pārsedze. Jumts – skārds. Apbūves laukums -262.6 m ² Būvtilpums -3839 m ³ Kopēja platība -867.08 m ²
7.	Norādījumi par tehnisko apsekošanu	Norādījumi par īpaši svarīgām vietām/konstrukcijām: Apbūves laukuma ietvaros: Veikt ēkas tehnisko apsekošanu un tehniskās apsekošanas atzinuma sastādīšanu daudzdzīvokļu dzīvojamai ēkai, Pasūtītājam/Izpildītājam konstatējot būvkonstrukciju tehnisko stāvokli un rekomendējot nepieciešamo pasākumu veikšanu būvkonstrukciju nostiprināšanai vai saglabāšanai, kā arī normālas un drošas turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai. Sniegt rekomendācijas par paredzamiem pasākumiem, iekļaujamiem ēkas atjaunošanas būvprojektā. Atzinumu izstrādāt saskaņā ar Ministru kabineta 2015.gada 30. jūnija noteikumiem Nr.337 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 “Būvju tehniskā apsekošana”, bet gadījumā, ja normatīvais akts zaudē spēku vai tā vietā tiek pieņemts jauns normatīvais akts vai arī tiek pieņemti grozījumi šajā normatīvajā aktā, tie ir saistoši Izpildītājam Nepieciešams: Valsts kultūras pieminekļu tehniskā apsekošana. Lai veiktu detalizētu izpēti valsts aizsargājamās kultūras pieminekļos, atsegumu, zondāžas, šurfu vai urbumu izdarīšanai, Izpildītājs saņem nepieciešamo Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas rakstisku atļauju. Ja būves apsekošanas gaitā atklājas arhitektūras detaļas ar māksliniecisku vērtību, Izpildītāja pienākums ir ziņot par to Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijai.
8.	Norādījumi par inženierizpētiem	-
9.	Apsekošanas atzinumā ietverami	1. Atzinums atbilstošs LBN 405-15 prasībām;

	dokumenti, sadaļas	2. Atzinumu formu veidot atbilstoši LBN 405 - 15 pielikumam; 3. Ēkas bojājumu kartogramma (Foto fiksācija ar kartogrammu, kurā uzrādītas uzņēmumu vietas); 4. Ģeoloģijas pārskats par objektu (ja tika veikta inženierģeoloģiska izpēte).
10.	Tehniskās apsekošanas atzinuma noformējums	Papīra formā, cietais vāks, krāsainās bildes, speciālista paraksts un zīmogs, objekta adrese, apsekošanas datums.

Pasūtītājs:

(juridiskas personas paraksts un datums)

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

AIVARS MAURINŠ, Latvijas Būvzinieņu Savienības Sertifikāts Nr. 20-2763

Dīķa iela 44, Rīga, 26196684, aivars@baltexgroup.lv

(apsekotājs un tālrunis - licences vai sertifikāta numurs, adrese, tālrunis un faksa numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka

Kadastra numurs 0100 039 0100 001, Katoļu iela 25, Rīga

(būves nosaukums, kadastra numurs un adrese)

SIA "Rīgas namu pārvaldnieks"

2017. gada 4. janvāris līgums Nr. 7.2-3/7918, pie 2016. gada 14. janvāra
Vispārīgās vienošanās Nr. 7.2-3/229

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Apsekošanas uzdevums, izsniegts 2017. gada 4. janvārī

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

SIA "Baltex Group"

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

1. Vispārīgās ziņas par būvi

1.1.	būves veids	1122 triju un vairāku dzīvokļu ēka
1.2.	apbūves laukums (m ²)	262.6
1.3.	būvtilpums (m ³)	3839
1.4.	kopējā platība (m ²)	867.08
1.5.	stāvu skaits	Virszemes stāvi - 4; Pazemes stāvi - 1;
1.6.	zemesgabala kadastra numurs	0100 039 0100
1.7.	zemesgabala platība (m ² - pilsētās, ha - lauku teritorijās)	-
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9.	būves pašreizējais īpašnieks	-
1.10.	būvprojekta autors	-
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	-
1.12.	būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	1910.
1.13.	būves konservācijas gads un datums	-
1.14.	būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	-
1.15.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	0100 039 0100 001, karte izsniegta 2000.07.12.

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
Atļautā izmantošana, faktiskā izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām	
Zemesgabals izmantots atbilstoši teritorijas plānojumam, atbilstoši apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām. (Kartes avots: BalticMaps)	
	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums	
Brīvi stāvoša ēka. (Kartes avots: GoogleMaps)	
	
2.3.	būves plānojums
Līdzšinējais būves izmantošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves izmantošanas veidam	
Būve šobrīd tiek izmantota atbilstoši paredzētajam izmantošanas veidam – kā daudzdzīvokļu dzīvojamā māja. (Kartes avots: GoogleMaps)	

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
3.1.	brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi .	
N/A		
3.2.	bēnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi .	
N/A		
3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas .	
N/A		
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas .	
N/A		

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

4. Būves daļas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsekotas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	pamati un pamatne	
Pamatu veids, to iedzīlējums, izmantotie materiāli, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārējo aizsardzība pret mitrumu. Gruntsgabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaites punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālie ģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grūnā izpētes areālā, grūntis, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība. Zem nesošajām sienām ir mūra lentveida pamati, kuri ir izbūvēti no jaukta keramisko pilnķieģeļu un dolomīta akmeņu mūra. Pamatu biezums zem nesošajām ārsienām 76cm, bet zem nesošajām iekšējām sienām 51cm. Atsevišķās vietās ēkas pamatu mūrim izdrupuši ķieģeļi un šuves. Būtiskas plaisas ēkas pamatiem netika konstatētas. Konstatētās plaisas sienās pamatu nestspēju kopumā būtiski neietekmē. Pagraba logu un durvju ailēm iebūvētas gan keramisko ķieģeļu ķīļveida pārsedzes, gan tērauda pārsedzes no dubult-T Nr. 12 profila sijām. Ķieģeļu ķīļveida pārsedzēm atsevišķās vietās izdrupuši ķieģeļi un šuves. Tērauda pārsedzes ir būtiski korodējušas un atslāņojušas. Korozija sasniegusi tādu apmēru, ka pat sijas sienā lielās apjomos ir izdrupusi un tērauda pārsedzēm ir būtiskas deformācijas (skat. FF-15;16;17). Ņemot vērā to, ka uz tērauda pārsedzēm ir balstītas pagraba ķieģeļu mūra velvju pārseguma sijas, pārsedžu bojājumi būtiski ietekmē pagraba pārseguma nestspēju. Līdz ar to pagraba tērauda pārsedzes, vienlaicīgi ar pagraba pārsegumu, ir pirms avārijas stāvoklī. Lielākā daļa no pagraba logu ailēm ir aizdarītas ciet, tādā veidā nenodrošinot pagraba telpu pietiekamu vēdināšanu un papildus veicinot pagraba pārseguma tērauda siju korozijas procesu, kā arī nokrišņu ūdens nokļūšanu uz pagraba ārsienām. Ēkas apmale nav izbūvēta, līdz ar to netiek nodrošināta lietuss ūdens novadīšana no ēkas pamatiem pietiekamā attālumā. Ēkas pamatiem apsekošanas laikā horizontālā un vertikālā hidroizolācija netika konstatēta. Ēkas pagrabstāva līmenī pamatu mūra ārsienas vietām ir būtiski mitras (skat. FF-18). Cokola līmenī nodrupis apmetums un izdrupušas ķieģeļu šuves (skat. FF-4). Ņemot vērā konstatētos pamatu bojājumus, kopumā pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.		40
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	
Pagraba un virszemes nesošo sienu konstrukcija un materiāls. Konstruktīvās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķēsgriezums. Mūra vājinājumi. Plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati. Atdalošā un tvaika izolācija. Koksnes bioloģiskie bojājumi. Sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti. Kontrolzondēšanas rezultāti. Ailu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvielas, citi raksturojošie rādītāji. Ēkas ārsienas, kāpņu telpas un citas nesošās sienas – keramisko pilnķieģeļu mūris. Nesošo ārsienu biezums 64cm, nesošo iekšējo sienu un kāpņu telpas sienu biezums 51cm, gaitenā daļā 38cm. Pārsedzes virs logiem mūrētas no keramiskajiem ķieģeļiem – ķīļveida, atsevišķās vietās konstatēts nodrupis apmetums un nebūtiskas plaisas. Visticamāk saistībā ar ēkas pamatu nevienmērīgu sēšanos, ēkas galvenās fasādes nesošajā ārsienā konstatētas plaisas, plaisu atvēruma platums 2-6mm. Saistībā ar pamatu nevienmērīgu sēšanos arī virs galvenās ieejas ķīļveida pārsedzei konstatētas plaisas un deformācijas (skat. FF-2). Nesošajām sienām no kāpņu telpas puses pastiprināta mitruma ietekmē bojāta sienu apdare un iemetusies sēnīte. Nesošās sienas no abām pusēm apmetas un krāsotas, apmetums vietām saplaisājis un daļēji nodrupis (skat. FF-1;3). Lai arī plaisas šobrīd būtiski nesamazina ārsienu, kāpņu telpu un citu norobežojošo konstrukciju kopējo noturību un nestspēju, nepieciešams vispirms veikt plaisu attīstības monitoringu un, atkarībā no monitoringa rezultātiem, izvēlēties pasākumus, lai novērstu plaisu tālāku attīstīšanos.		40

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

Kopumā nesošo sienu un pārsedžu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs .	
4.3.	karkasa elementi: kolonnas, riņģeļi un sijas
Kolonnas, stabu, riņģeļu un siju konstrukcija un materiāls.	
-	
4.4.	pašnesošās sienas
Pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls.	
-	
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija
Ēkas ārējās norobežojošās konstrukcijas (t.sk. ārsienas, cokols, bēniņu un pagraba pārsegums) nav siltumizolētas. Ēkas pamatiem horizontālā un vertikālā pamatu hidroizolācija apsekošanas laikā netika konstatēta. Kopumā ēka pilnībā neatbilst Latvijas būvnormatīva LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" noteiktajām prasībām, taču ņemot vērā to, ka ēkai ir vēsturiska, Ēku energoefektivitātes likums paredz atkāpes (likuma prasības nepiemēro ēkām, kuras ir kultūras pieminekļi vai kurās atrodas kultūras pieminekļi, kā arī kultūras pieminekļu teritorijās esošām ēkām, ja likuma prasību izpilde apdraud šo kultūras pieminekļu saglabāšanu vai pazemina to kultūrvēsturisko vērtību). Taču jebkurā gadījumā, ir iespējams veikt vairākus energoefektivitāti paaugstinājošus pasākumus, kuru izpilde neapdraud un nepazemina ēkas kultūrvēsturisko vērtību, piemēram, bēniņu un pagraba pārseguma siltumizolēšana un logu nomaiņa. Līdz ar to tiek rekomendēta kompleksa ēkas energoefektivitātes paaugstināšana, respektējot Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcijas nosacījumus. Ēkas hidroizolācijas un siltumizolācijas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā neapmierinošs.	
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi
Pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biezums vai šķēsgriezums. Konstatētas deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi. Plaisu atvērumu mērījumu dati. Pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas. Betona stiprība. Metāla konstrukciju un stieņojuma korozija. Koka ēdes (mājas piepes) un koksngraužu bojājumi. Kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti. Nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti. Skaņas izolācija	
<u>Pagraba stāva pārsegums</u> Pagraba stāva pārsegums lielākajā pagraba daļā izbūvēts no keramisko ķieģeļu velvēm uz tērauda dubult-T Nr. 20 profila sijām, solis starp sijām atšķirīgs 1.2-1.4 m. Tērauda sijām konstatēta būtiska korozija un metāla atslāņošanās, it sevišķi siju balstvietās. Tāpat konstatēts, ka pagraba keramisko ķieģeļu velvju pārseguma sijas ir balstītas uz pirms avārijas stāvoklī esošām tērauda pārsedzēm (skat. FF-15;16;17). Viena no tērauda sijām dotā momentā jau ir nobrukusi (skat. FF-21;22;23), līdz ar to šīs atsevišķas pagraba pārseguma zonas (zem 1. un 6. dzīvokļa) ir pirms avārijas stāvoklī (skat. plānu). Atsevišķās telpās, kur attālums līdz ķieģeļu mūra sienām ir 1.4 un 1.5 m, pagraba pārsegums veidots tikai no ķieģeļu mūra velvēm. Velvēm nav konstatēti bojājumi vai deformācijas un to tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Pagraba stāvā vēdināšanas ailes ir aizmūrētas, nenodrošinot pietiekamu pagraba telpu vēdināšanu, kas ir viens no iemesliem šī brīža pagraba pārseguma bojājumiem, kurus pastiprina patstāvīgais mitrums pagraba telpās. Ņemot vērā iepriekš minētos pagraba pārseguma bojājumus, tā tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā neapmierinošs tehniskā stāvoklī.	
<u>Starpstāvu un bēniņu pārsegumi</u> Starpstāvu pārsegumi un bēniņu pārsegumi – būvkoka brusas ar melniem dēļu starpgriestiem ar izdedžu pildījumu. Atsevišķās vietās starpstāvu pārseguma apmetuma griestos konstatētas plaisas, kas liecina par pārseguma deformācijām (skat. FF-12). Bēniņu pārseguma koka siju šķēsgriezums 15x26cm (orientējoši), solis starp sijām 100cm. Papildus jāatzīmē, ka paaugstināta riska zonas ir virtuves un tualetes telpu pārsegumu zonas, kā arī bēniņu pārsegums, ja tas iepriekš atsevišķās	

60

60

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

zonās ir cietis no jumta seguma bojājumiem, jo attiecīgajās vietās iespējams paaugstināts siju trūpes risks. Savukārt kāpņu telpā pārsegumi izbūvēti no keramisko ķieģeļu velvēm uz tērauda dubult-T Nr.20 profila sijām, solis starp sijām 105cm. Tērauda sijas korodējušas Vidusdaļā izbūvēts koka konstrukcijas virslogs (skat. FF-14). Atsevišķā 1. stāva gaitenā zonā pie kāpņu telpas izbūvēts arī keramisko ķieģeļu mūra velves pārsegums un attiecīgās velves vidū konstatēta garenvirziena plaisa ar atvēruma platumu 2mm (skat. plānu). Kopumā starpstāvu un bēniņu pārsegumu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs tehniskajā stāvoklī. Apsekošanas laikā starpstāvu pārsegumu konstrukcijas novērtētas vizuāli. Ņemot vērā atsevišķu pārsegumu bojājumus un konstatētās deformācijas, kopumā pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.		
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	
Ēkas telpisko noturību nodrošina pārsegumu un jumta koka konstrukciju saistība ar nesošām mūra sienām, kā arī nesošo mūra sienu balstījums uz pamatiem un kāpņu konstrukciju saistība ar kāpņu telpu sienām. Kopumā būves telpiskā noturība, dēļ konstatētiem bojājumiem un deformācijām pārsegumu un jumta konstrukcijās, tiek daļēji nodrošināta un tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.		40
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	
Jumta konstrukcijas, leseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls. Savietotā jumta konstrukcija un materiāls. Konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi. Gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos. Tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem		
Ēkai ir divslīpju jumts ar ārējo lietus ūdens novadīšanu. Jumta nesošās koka konstrukcijas ir veidotas no jumta krēsliem, uz kuriem balstītas koka spāres. Jumta krēslis balstīts uz bēniņu pārseguma koka sijām. Spārēm starp krēsliem uzstādītas savilces. Jumta koka konstrukciju elementi: - stati 12x12cm; - atgāžņi 10x10cm; - savilces 6x18cm (2 gab., stiprinātas pie katras 4. spāres); - spāres 10x12cm, solis starp spārēm 80-100cm; - blīvs dēļu klājs; - skārda valcprofila jumta segums (cinkots skārds). Valcprofila skārda segums balstīts uz blīva dēļu klāja. Skārda segums uzstādīts bez pretkondensāta plēves. Dēļu klājam trupējuši vairāki dēļi, kā arī vairāki dēļi iztrūkst. Jumta nesošās konstrukcijas elementiem atsevišķās vietās konstatēti trūpes bojājumi, taču šobrīd konstatētie jumta bojājumi jumta nestspēju kopumā neapdraud (skat. FF-24;25;26). Lietus ūdens novadsistēma ir no cinkota skārda notekcaurulēm un notekrenēm, vietām notekcaurules korodējušas, vietām uzstādītas jaunas (skat. FF-3). Uz jumta nav uzstādīta sniega barjera. Kopumā jumta nesošās konstrukcijas, jumta klāja, jumta seguma un lietus ūdens novadsistēmas tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.		35
4.9.	balconi, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	
Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls		
Ēkas pagrabam izbūvētas trīs atsevišķas ieejas no ēkas ārpusēs ar betona kāpnēm uz grunts un mūra atbalstsienām, kā arī nosedzošiem jumtiņiem un skārda apšuvuma koka konstrukcijas lūkām. Betona kāpnes izdrupušas un nosēdušas, mūra atbalstsienām mitruma izraisīti bojājumi un tās ir acīmredzami deformējušas. Skārda lūkas deformējušas. Ieejai pagrabā no pagalma puses skārda jumta segums. Pie ēkas galvenās ieejas izbūvēts betona lieveņis ar pakāpieniem. Betons		60

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

izlīmeņojies, saplaisājis un izdrupis. Kopumā pagraba ieejas mezgli un ēkas kāpņu telpas ieejas lievenis ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.	
4.10.	kāpnes un pandusi
Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes	
Vītņveida kāpņu konstrukcija veidota no saliekamiem betona pakāpieniem, kuri no vienas puses iespīlēti nesošajā kāpņu telpas mūra sienā un no otras puses balstīti uz tērauda dubult T Nr.13 profila kāpņu laida sijām. Pēdējie pakāpieni uz bēniņiem balstīti uz tērauda dubult T Nr.10 profila kāpņu laida sijām. Kāpņu laida sijas ir liektas. Pirmā stāva līmenī pakāpieni balstīti uz ķieģeļu mūra sienām abās pusēs. Kāpņu laukumiem iebūvētas tērauda dubult-T Nr. 18 profila sijas. Tērauda sijām vietām konstatēta korozija. Metāla margas ar koka rokturi. Vietām pakāpieniem daudzviet nodrupis betons, tērauda margas mehāniski deformētas, vairākkārt pieremontētas, kā arī korodējušas (skat. FF-10;11;13). Kāpnes kopumā vērtējamas kā daļēji apmierinošā tehniskajā stāvoklī.	40
4.11.	starp sienas
Starpsienas veidi un konstrukcijas, skaņas izolācija	
Ēkā pārsvarā izbūvētas koka stāvbrusu starpsienas, taču vietām arī koka karkasa starpsienas ar ģipškartona apšuvumu no abām pusēm. Koka stāvbrusu starpsienas apšūtas ar koka skalēm, apmetas un krāsotas. Starpsienas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs .	30
4.12.	grīdas
Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija.	
Koplietošanas telpās izbūvētas betona grīdas. Dzīvokļos grīdu segums dažāds. Betona grīdas segums daudzviet saplaisājis un vairākās vietās izdilis un stipri nolietojies (skat. FF-5;6;7;13). Kopumā grīdu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs .	60
4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas
Logu un balkona durvju, skatlogu (vitriņu), slēgšu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un markīzes	
Ēkai ir saglabājušies vairums oriģinālie koka logi. Vairums koka logu rāmji deformējušies, trupējuši. Vairākos dzīvokļos logi nomainīti uz PVC rāmju logiem ar divkārtu stikla pakešu logiem. Logu nomainīšana dažviet veikta patvaļīgi, nerespекtējot oriģinālo logu rāmja daļījumu un toni. Atsevišķi logi izsisti un aizdarīti ar kokšķiedru loksniem, loga rāmji trupējuši (skat. FF-1;3;4). Ārdurvis demontētas un tā vietā uzstādītas kokšķiedru lokšņu pagaidu vērtnes (skat. FF-2). bijusī loga aile paplašināta un izbūvēta durvju aile, kur uzstādītas PVC durvis (skat. FF-1). Ārdurvis un koka logi neatbilst LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām. Iekšdurvis gan no koka, nolietotājušas, gan no jauna uzstādītas metāla durvis (skat. FF-12). 1. stāva gaitenī blakus kāpņu telpai esošās metāla durvis būtiski korodējušas (skat. FF-6). Kopumā ailu aizpildījumi ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.	55
4.14.	apkures krāsnis, virtuves paverdi, dūmeņi
Krāšņu, kamīnu, virtuves paverdu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām	
Dūmeņi mūrēti no keramikajiem ķieģeļiem un apmesti. Bēniņu daļā dūmeņu apmetums saplaisājis, kā arī konstatēti būtiski darvas notecējumi (skat. FF-25;26). Kopumā dūmeņi ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.	45
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība
Betona, metāla, koka, plastmasas, auduma un pretuguns aizsargapstrādes materiāli, šo materiālu atbilstība	

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 68662080, Fakss 67555139

standartiem, pretuguns aizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām, Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības robežu un pretdūmu aizsardzības aspektā		
N/A		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	
-		
4.17.	liftu šahtas	
-		
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	
Iekšējo virsmu apdares veidi		
Telpu iekšējā apdare tiek apsekota tikai koplietošanas telpās. Sienu un griestu apdare būtiski bojāta, apmetums daudzviet saplaisājis un krāsa nolobījusies. Papildus iepriekš minētajam, ēkas kāpņu telpa ir cietusi arī ugunsgrēkā, kā rezultātā kāpņu telpas sienas un griesti ir būtiski nokvēpuši (skat. FF-5;8;9;10;11;12;13). Kopumā koplietošanas telpu iekšējā apdare ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.		80
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	
Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls		
Ārsienas apmestas ar cementa – kaļķu apmetumu. Apmetums daudzviet saplaisājis, nodrupis. Krāsojums būtiski bojāts un daudzviet nolobījies (skat. FF-1;2;3). Kopumā ēka degradē apkārtējo vidi un ārējā apdare ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī.		70
4.20.	citas būves daļas	
-		

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.		Tehniskais nolietojums (%)
5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji.	
	N/A	
5.2.	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi.	
	N/A	
5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās sistēmas un pretdūmu aizsardzības sistēmas.	
	N/A	
5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi.	
	N/A	
5.5.	centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori.	
	N/A	
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta.	
	N/A	
5.7.	atkritumu vadi un kameras.	
	N/A	
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji.	
	N/A	
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās iekārtas.	
	N/A	
5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas.	
	N/A	
5.11.	vājstrāvas tīkli un iekārtas.	
	N/A	
5.12.	līfta iekārta.	
	N/A	
5.13.	citas iekārtas un iekārtas.	
	N/A	

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

6. Ārējie inženiertīkli

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
6.1.	Ūdensapgāde.	
	N/A	
6.2.	Kanalizācija.	
	N/A	
6.3.	drenāžas sistēmas.	
	N/A	
6.4.	Siltumapgāde.	
	N/A	
6.5.	gāzes apgāde.	
	N/A	
6.6.	Zibensaizsardzība.	
	N/A	
6.7.	citas sistēmas.	

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,

Tālr. 66662080, Fakss 67555139

7. Kopsavilkums

7.1.	Būves tehniskais nolietojums
Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ. Noteiktā lieluma (procentos) pamatojums. Konstruktīvas vai to elementi, kas ir avārijas un pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analīzē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā, piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai. Būves plānojuma un iekārtojuma, kā arī izmantošanas apstākļu atbilstība mūsdienu labiekārtojuma prasībām Galveno, nesošo konstrukciju – pamatu, sienu, pārsegumu, jumta elementu tehniskais stāvoklis, kāds tas tika konstatēts apsekošanas gaitā, pagaidām daļēji nodrošina pietiekamu būves stabilitāti un nestspēju. Ēkas kopējais nolietojums ir 45%, kas nozīmē, ka šobrīd ēka vēl ir derīga ekspluatācijai. Tomēr ņemot vērā to, ka, veicot ēkas nesošo konstrukciju apsekošanu, tika konstatēti būtiski būves daļu bojājumi, kā arī atsevišķas pagraba pārseguma zonas ir pirms avārijas stāvoklī, kā arī vairākas būves daļas ir tehniski neapmierinošā stāvoklī, tuvākajā laikā ēkai nepieciešams veikt būtiskus pastiprināšanas un atjaunošanas darbus.	
7.2.	Secinājumi un ieteikumi
Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai renovācijas, rekonstrukcijas vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (renovācija, rekonstrukcija, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi Nemot vērā tehniskās apsekošanas atzinumā konstatētos bojājumus un cēloņus, saskaņā ar Būvniecības likuma 9. panta prasībām un 2010. gada 28. septembra MK noteikumu Nr. 907 "Noteikumi par dzīvojamās mājas apsekošanu, tehnisko apkopi, kārtējo remontu un energoefektivitātes minimālajam prasībām" 1. pielikums nosaka, ka III kapitālītātes grupai vidējais kalpošanas laiks ir 100 gadi, tuvākajā laikā ir nepieciešams veikt ēkas atjaunošanas darbus, izstrādājot būvprojektu, atbilstoši MK not. Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" un MK not. Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" prasībām, kurā iekļaut sekojošus nepieciešamos būtiskus pasākumus, lai nodrošinātu ēkas drošu turpmāko ekspluatāciju (darbu sastāvs precizējams pēc būvprojekta izstrādes). <u>Nekavējoties un tuvākajā laikā būtiski veicamie pasākumi:</u> - atsevišķās zonās, kur pagraba pārsegums ir pirms avārijas stāvoklī (skat.plānu), paredzēt veikt ēkas pagraba ķieģeļu mūra velvju uz tērauda dubult T profila sijām demontāžu un izbūvi no jauna, vienlaicīgi veicot 1. stāva starpsieni un grīdas konstrukciju atjaunošanu; - paredzēt veikt ēkas pagraba ķieģeļu mūra velvju uz tērauda dubult T profila sijām pārseguma pagaidu pastiprināšanu vai izvērtēt jautājumu par pilnīgu pārbūvi, vienlaicīgi veicot 1. stāva starpsieni un grīdas konstrukciju atjaunošanu; - veicot pagraba pārseguma pastiprināšanu vai izbūvi no jauna, vienlaicīgi veikt pagraba logu ail tērauda būtiski korodējušo pārsedžu pilnīgu nomaiņu; - veikt pagraba logu ailu atjaunošanu un ierīkot logus un restes, lai nodrošinātu telpu vēdināšanu; - veikt kāpņu telpas bēniņu pārseguma tērauda siju pretkorozijas apstrādi, kā arī ķieģeļu mūra velvju plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analoģu, vienlaicīgi veicot apmetuma atjaunošanu; - veikt gaitenīšus, kur konstatētas plaisas, ķieģeļu mūra velvju plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analoģu, vienlaicīgi veicot apmetuma atjaunošanu; - paredzēt pagrabā esošo ķieģeļu mūra pārsedžu remontu; - veikt nesošo mūra sienu būtisko plaisu monitoringu, mūra sienu pastiprināšanu plaisu vietās un plaisu aizdari pēc firmas SIKA tehnoloģijas vai analoģu. Atbilstoši monitoringa rezultātiem pieņemt lēmumu par pamatu atsegšanu un inženierģeoloģisko izpēti, lai detalizētāk izvērtētu pamatu tehnisko stāvokli, precīzāk noteiktu plaisu rašanās cēloni, un, pie nepieciešamības, paredzēt pamatu pastiprināšanu; - veikt ārdurvju nomaiņu un izsisto logu nomaiņu; - veikt dūmeņu remontu; - demontēt atlikušo vēdināšanas cinkotā skārda posmu, kas, pēc ēkas piebūves demontāžas, šobrīd atrodas pie ēkas gala sienas augšējās daļas, jo tas apdraud ēkai tuvumā esošo cilvēku drošību; - veikt kāpņu telpas un gaitenīšu iekšējās apdares atjaunošanu un atjaunot elektrības padevi;	

SIA "Baltex Group"

Dīķa iela 44, Rīga, LV-1004,
Tālr. 66662080, Fakss 67555139

Ilgttermiņā tiek rekomendēts veikt:

- pēc iespējas veikt pamatu horizontālās un vertikālās hidroizolācijas izveidi;
- ņemot vērā to, ka starpstāvu un bēniņu pārsegumi ir segtas konstrukcijas ar piekļuvi no privātpašumu puses, pēc nepieciešamības paredzēt veikt ēkas starpstāvu un bēniņu pārseguma atsevišķu vietu atsegšanu, lai detalizētāk konstatētu pārsegumu tehnisko stāvokli un lemtu par turpmāk nepieciešamajiem pārseguma siju pastiprināšanas vai nomaiņas pasākumiem, līdz ar to visu nepieciešamo starpsienu, grīdu konstrukcijas, sienu un griestu apdares atjaunošanu;
- veikt jumta seguma nomaiņu un daļēji arī trupējušo koka konstrukciju posmu un latojuma nomaiņu;
- paredzēt fasāžu ārējās apdares atjaunošanu;
- tiek rekomendēts veikt visas ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus;
- iespēju robežās paredzēt logu bloku nomaiņu;
- paredzēt logu bloku nomaiņu;
- paredzēt ēkas zibens aizsardzības sistēmas izveidi;
- paredzēt veikt kāpņu konstrukciju, pakāpienu un margu kompleksu atjaunošanu;
- paredzēt iekšējo inženiertīklu atjaunošanu pēc nepieciešamības;
- paredzēt ārējo inženiertīklu atjaunošanu pēc nepieciešamības;
- paredzēt teritorijas labiekārtošanu pēc nepieciešamības;

Darbu veikšanai nepieciešams izstrādāt būvprojektu. Būvdarbu izpildes un kvalitātes nodrošināšanai ieteicams pieaicināt sertificētu būvuzraugu.

Tehniskā apsekošana veikta 2017.gada 18. janvārī

Pielikumā:

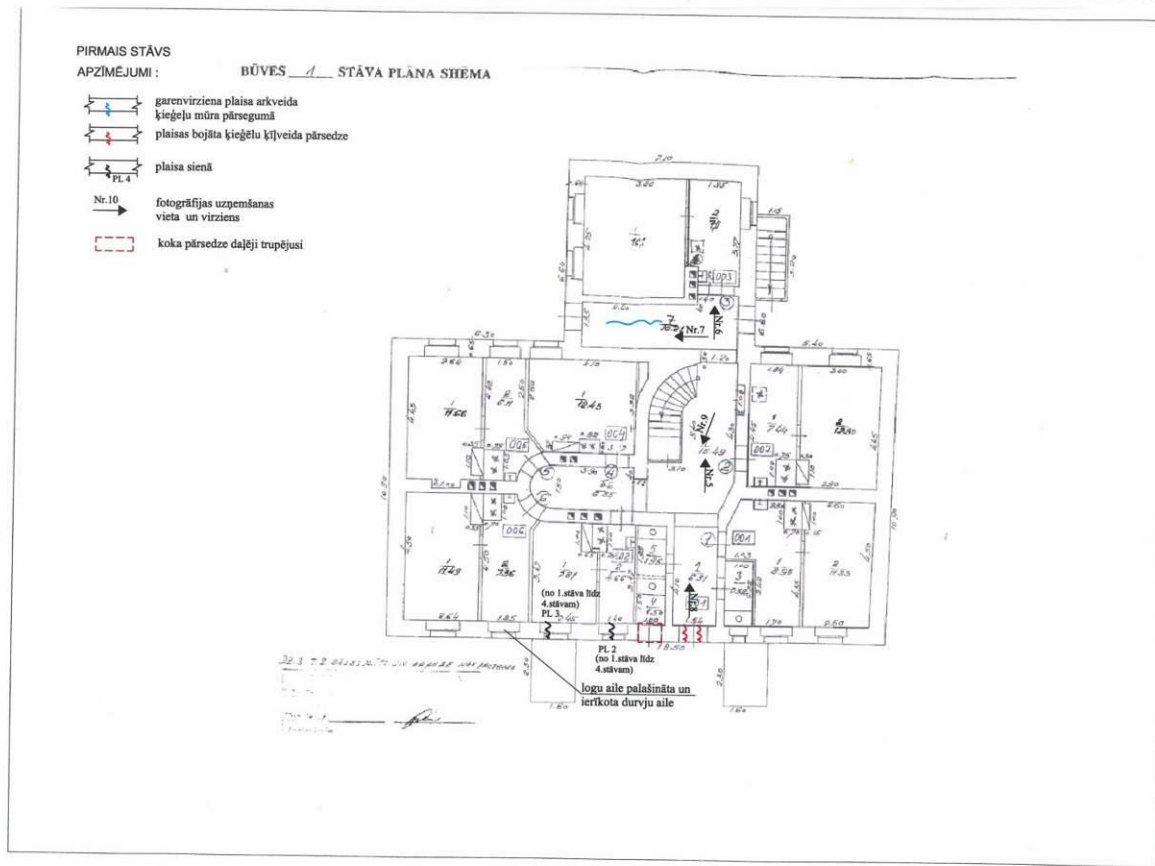
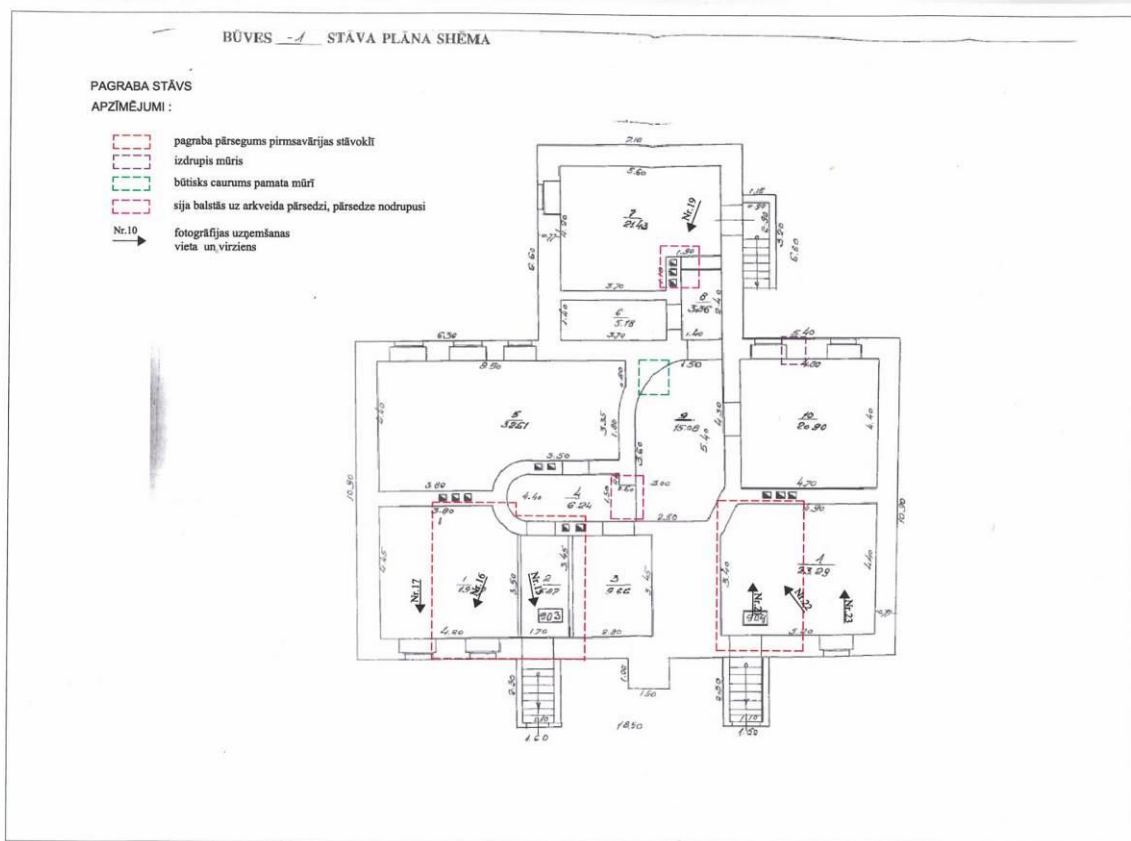
- fotofiksācija;
- stāvu plāni.

AIVARS MAURINŠ, Latvijas Būvinženieru Savienības Sertifikāts Nr. 20-2763

(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))

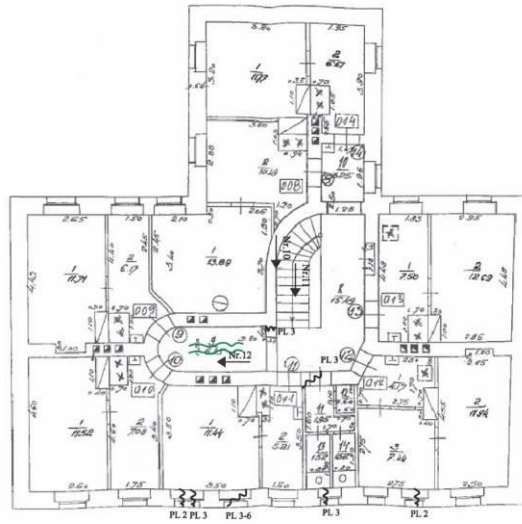
IVO ŠĒNERS

(izpildītāja paraksts, vārds, uzvārds)



OTRAIS STĀVS BŪVES 2 STĀVA PLĀNA ŠHEMA
APZĪMĒJUMI:

-  garenvirziena plaisa griestu apmetumā
-  plaisa sienā
-  Nr: 10
fotogrāfijas uzņemšanas
vieta un virziens



**Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka
Katoļu iela 25, Rīga
Fotofiksācija**

Pielikums Nr.2



FF – 1

Ēkas galvenās fasādes fragments. Bijusi koka aile paplašināta un izbūvēta durvju aile, kur uzstādītas PVC durvis. Atsevišķi logi nomainīti un uzstādīti PVC ar divkāršu stikla paketi. Fasādes apmetums bojāts. Daļēji nodrupis krāsojums. Tualetes telpas durvju aile aizdarīta ar skaidu plati.



FF – 2

Ēkas galvenās fasādes fragments. Ieejas koka durvis apšūtas ar skaidu plati. Ķieģeļu mūra ķīļveida pārsedze būtiskas plaisas. Atsevišķi logi nomainīti un uzstādīti PVC ar divkāršu stikla paketi. Fasādes apmetums bojāts. Daļēji nodrupis krāsojums.



FF – 3

Ēkas sānu fasāde. Atsevišķi logi nomainīti un uzstādīti PVC ar divkāršu stikla paketi. Fasādes apmetums bojāts. Daļēji nodrupis krāsojums. Lietus ūdens skārda notekcaurules nomainītas un uzstādītas jaunas.



FF – 4

Ēkas sānu fasādes .1.stāva fragments. Nomainīti logi un uzstādīti PVC ar divkāršu stikla paketi un metāla restes. Cokola līmenī nodrupis apmetums un kriegļu šuves. Ieejas durvis aizdarītas ar skaidu plati.



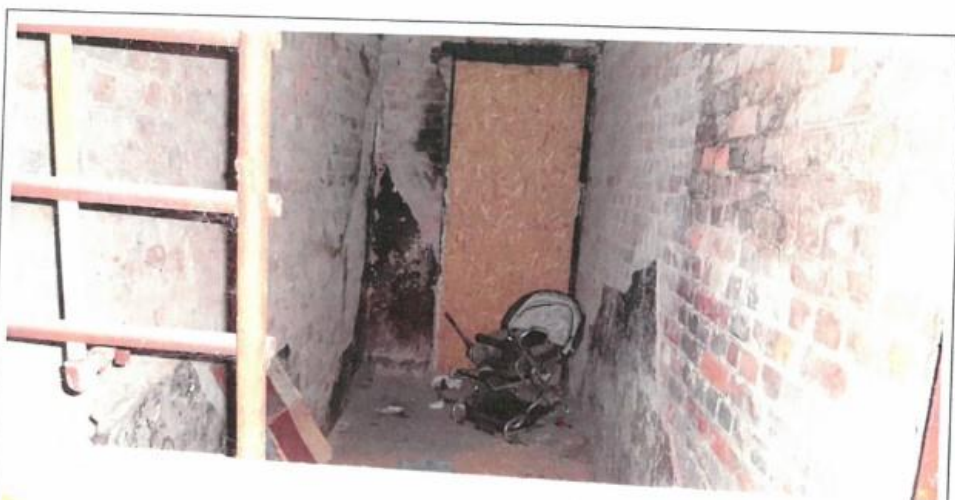
FF – 5

Kāpņu telpas gaitenis 1. stāvā. Ugunsgrēka rezultātā nokvēpušas sienas un griesti. Sienas un griestu apdare mitruma ietekmē bojāta, krāsa nolobījusies. Betona grīda plaisājusi, izdrupusi, nelīdzena un mitruma ietekmē bojāta, nolietojusies.



FF – 6

Sienas apmetums daļēji nodrupis, bojāts. Betona grīda plaisājusi, izdrupusi un nolietojusies. Metāla durvis būtiski korodējušas.



FF – 7

Sienas apmetums nodrupis. Betona grīda plaisājusi, izdrupusi un nolietojusies. Durvju aile aizdarīta ar skaidu plati.



FF – 8

1.stāva gaitenā pārsegums veidots no ķieģeļu mūra velvēm uz dubult T profila sijām, siņas korodējušas. Velvēm apmetums plaisājis un vietām nodrupis. Griestu un sienu apdare bojāta.



FF - 9

1.stāva gaitenis. Griestu un sienu apdare bojāta.



FF - 10

Kāpnes no betona pakāpieniem uz tērauda dubult T profila siju laidīem. Pakāpieni nodiluši, vairākās vietās nolūzušas margu stiprinājumu vietas. Margu metāla karkass korodējies. Ugunsgrēka rezultātā nokvēpuši kāpņu laukumu griesti un kāpņu telpas sienas. Griestu un sienu apdare bojāta.



FF – 11

Kāpnes no betona pakāpieniem uz tērauda dubult T profila siju laidiem. Ugunsgrēka rezultātā nokvēpuši kāpņu laukumu griesti un kāpņu telpas sienas. Tērauda laidī korodējuši.



FF – 12

2.stāva gaitenī plaisas koka siju pārseguma apmetuma griestos uz ķieģeļu mūra apmetumā, kas liecina par sienu un pārseguma deformācijās. Durvis gan koka nolietotās, gan no jauna uzstādītas metāla durvis. Ugunsgrēka rezultātā nokvēpuši griesti un sienu apdare. Sienu un griestu krāsojums plaisājis, daļēji nolobījies un bojāts.



FF – 13

3.stāva kāpņu telpā. Ugunsgrēka rezultātā nokvēpuši kāpņu laukumu griesti un kāpņu telpas sienas. Sienu un griestu krāsojums plaisājis, daļēji nolobījies un bojāts. Metāla kaluma margas bojātas, daļēji izlūzušas. Betona grīda nodilušas un bojātas.



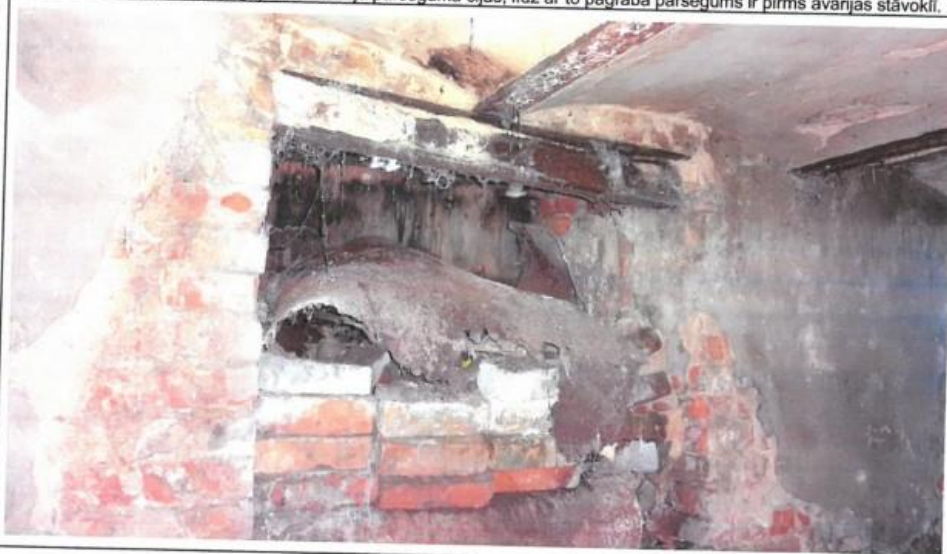
FF – 14

Virs kāpņu telpas pārsegums veidots no ķieģeļa mūra velvēm uz tērauda dubult t profila sienām. Vidusdaļā izbūvēts koka konstrukcijas virslogs. Tērauda sijas korodējušas, griestu apmetums bojāts, krāsojums daļēji nolobījies.



FF – 15

Virš pagraba ieejas ailes būtiski korodējušas un atslāņojušas tērauda dubult t profila pārsedze. Korozija sasniegusi tādu apmēru, ka sijas plaukts un siena lielos apjomos izdrupusi. Sijas konstrukcijas būtiski deformējušas uz kuras balstās arī tērauda dubult t profila ķieģeļu mūru velvju pārseguma sijas, līdz ar to pagraba pārsegums ir pirms avārijas stāvoklī.



FF – 16

Virš logu ailes būtiski korodējuši un atslāņojušas tērauda dubult T profila pārsedze. Korozija sasniegusi tādu apmēru, ka sijas plaukts un siena lielos apjomos izdrupusi. Sijas konstrukcijas būtiski deformējušas uz kuras balstās arī tērauda dubult t profila ķieģeļu mūru velvju pārseguma sijas, līdz ar to pagraba pārsegums ir pirms avārijas stāvoklī.



FF – 17

Virš logu ailes būtiski korodējuši un atslāņojušās tērauda dubult T profila pārsedze. Korozija sasniegusi tādu apmēru, ka sijas plaukts un siena lielos apjomos izdrupusi. Sijas konstrukcijas būtiski deformējušās uz kuras balstās arī tērauda dubult t profila ķieģeļu mūru velvju pārseguma sijas, līdz ar to pagraba pārsegums ir pirms avārijas stāvoklī.



FF – 18

Būtiski korodējusi atslāņojusies ķieģeļu velves tērauda dubult t profila sijas. Ķieģeļu sienas piesūcinātas ar mitrumu.



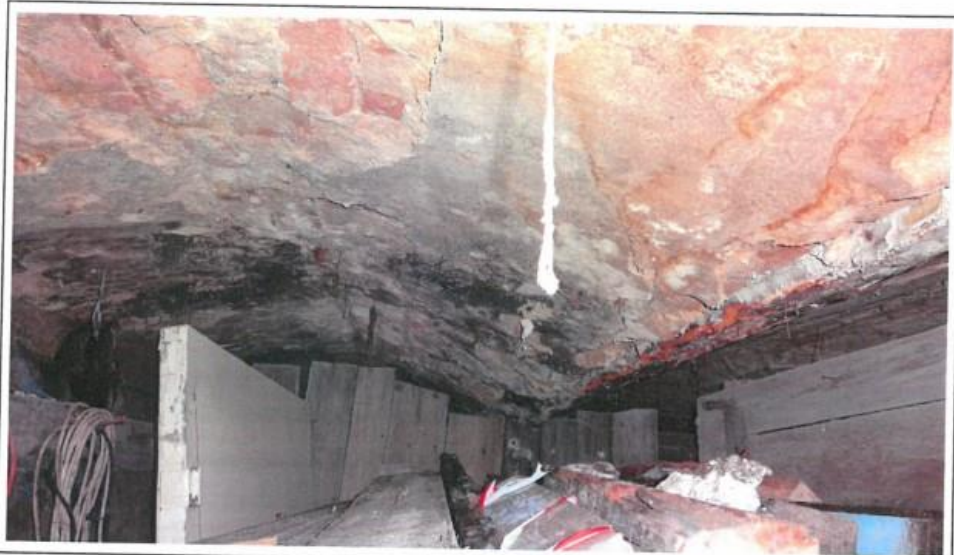
FF – 19

Būtiski korodējusi atslāņojusies ķieģeļu velvī tērauda dubult t profila sijas. Ķieģeļu sienas piesūcinātas ar mitrumu.



FF – 20

Pagraba ķieģeļu velvju pārsegums uz dubult T profila sijām. Sijas būtiski korodējušas. Pagrabs piegruzots ar dažādiem materiāliem. Koka konstrukcijas starpsienas būtiski trupējušas.



FF – 21

Mitruma ietekmē bojāts ķieģeļu mūra sienas apmetums, kas daļēji nodrupis. Būtiski korodējusi atslāņojusies ķieģeļu velvī tērauda dubult t profila sijas. Viena no sijām iebrukusi un pārsegums ir avārijas stāvoklī.



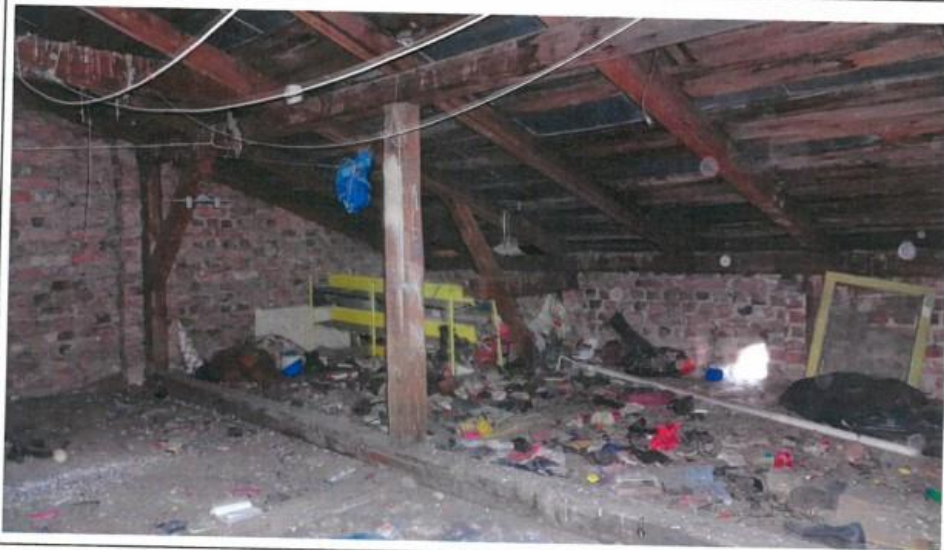
FF – 22

Būtiski korodējusi atslāņojusies ķieģeļu velvī tērauda dubult t profila sijas un pārsegums ir pirmsavārijas stāvoklī.



FF – 23

Būtiski korodējusi atslāņojusies kriegelu velnes tērauda dubult t profila sijas un pārsegums ir pirmsavārijas stāvoklī.



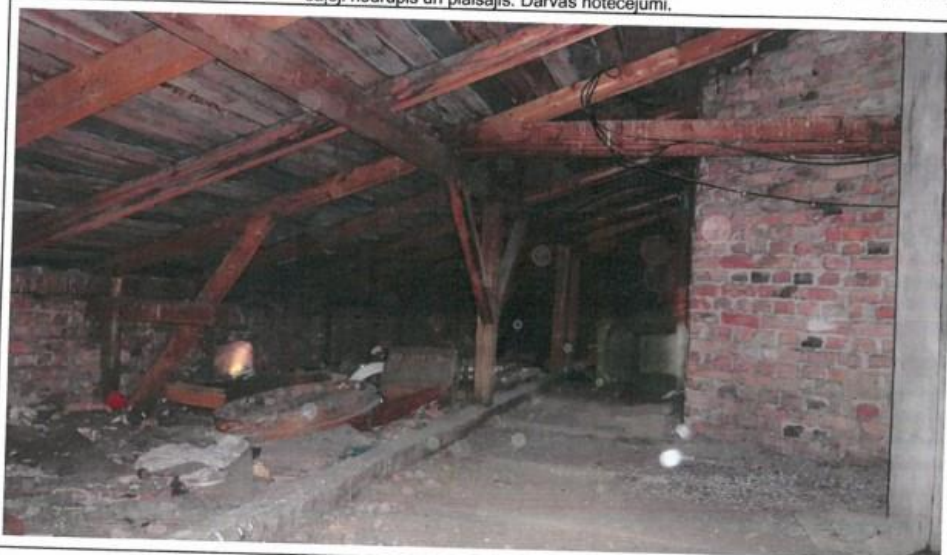
FF – 24

Jumta koka konstrukcija. Bēniņi piegružoti ar dažādiem sadzīves atkritumiem.



FF – 25

Jumta koka konstrukcija. Bēniņi piegružoti ar dažādiem sadzīves atkritumiem. Kieģeļu mūra dūmenim bojāts apmetums, daļēji nodrupis un plaisājis. Darvas notecējumi.



FF – 26

Jumta koka konstrukcija. Bēniņi piegružoti ar dažādiem sadzīves atkritumiem. Kieģeļu mūra dūmenim bojāts apmetums, daļēji nodrupis un plaisājis. Darvas notecējumi.



**LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA**



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. **97**

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

