

EUROEXPERT



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā
NOVĒRTĒJUMS**





Valsts nekustamie īpašumi, VAS

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13988/ER/2024

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā**, kadastra numurs 01000212004 – administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 01000212004001), betona bruģakmens laukuma (kadastra apzīmējums 01000212004002) un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000212004, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām.

Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošo informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem pašreizējā tirgus situācijā.

Tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 28.augustā varētu būt:

EUR 611 000 (seši simti vienpadsmit tūkstoši eiro).

Saskaņā ar Darba uzdevumu, aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek sadalīta pa atsevišķām komponentēm, nosakot katras novērtējamā objekta sastāvā esošās zemes vienības un ēkas (būves) nosacīto vērtību. Īpašuma tirgus vērtības sadalīšanai komponentēs tiek izmantots atsevišķu komponentu kadastrālo vērtību īpatsvars kopējā kadastrālajā vērtībā.

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Pielietojums	Vērtība noapaļojot, EUR
1	01000212004001	administratīvā ēka	439 400
2	01000212004002	betona bruģakmens laukums	300
3	01000212004	zemesgabals	171 300

Katras atsevišķas komponentes nosacītā vērtība nav uzskatāma par šīs komponentes tirgus vērtību LVS 401:2013 izpratnē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Situācijas analīze un ietekme, pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

Objekta vērtība(s) ir noteikta(s) pie nosacījumiem un aprobežojošiem faktoriem, kas minēti novērtējuma atskaitē. Mēs neuzņemamies atbildību par vērtējuma atskaitē neminētu apgrūtinājumu ietekmi uz Objekta vērtības izmaiņām, kas varētu atklāties pēc Objekta vērtēšanas datuma. Mēs neuzņemamies atbildību par gadījumiem, ja īpašas ieinteresētības rezultātā Objekts tiek pārdots par cenu, kas ievērojami pārsniedz mūsu noteikto tirgus vērtību, ja interesi izrādījis tikai viens pircējs vai vairāki - ar to saistītas personas.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa – par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11). Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo

izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4). Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitei pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums. Novērtējuma atskaite un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999 vai e-pastu birojs@eiroeksperts.lv.

SIA "Eiroeksperts" valdes loceklis
LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

Vilis Žuromskis

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

Satura rādītājs


1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....	1
2.	Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	2
3.	Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	3
4.	Vērtējamā objekta raksturojums.....	4
4.1	Vispārējs raksturojums	4
4.2	Uz zemes esošās apbūves identifikācija	4
4.3	Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	4
4.4	Zemes vienības raksturojums	5
4.5	Apbūves raksturojums	8
5.	Vērtības aprēķins.....	16
5.1	Aprēķina teorētiskais pamatojums.....	16
5.2	Tirgus situācijas raksturojums.....	16
5.3	Izvēlētais pieejas	18
5.4	Vērtību ietekmējošie faktori	18
5.5	Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeju	19
5.6	Vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	21
5.6	Iegūto rezultātu apkopojums.....	22
6.	Slēdziens	23
	Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	24
	Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	24
	Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju.....	24

Pielikumi

Pielikums Nr.1	SIA EIROEKSPERTS apdrošināšanas polise, vērtētāju profesionālās darbības sertifikāti.
Pielikums Nr. 2	Īpašumtiesības apstiprinoša dokumentācija un tehniskā informācija

1. Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta adrese	Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga.			
Vērtējamā objekta kadastra numurs	01000212004			
Vērtējamā objekta sastāvs	<ul style="list-style-type: none"> • 4-stāvu administratīvā ēka ar pagraba stāvu (kadastra apzīmējums 01000212004001) – 708.2m²; • Betona bruģakmens laukums (kadastra apzīmējums 01000212004002) – 48.0m²; • zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000212004) – 326m². 			
Vērtējamā objekta īpašnieks	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", nodokļu maksātāja kods 40003294758			
Vērtēšanas datums	2024. gada 28.augusts			
Vērtējuma pasūtītājs	Valsts nekustamie īpašumi, VAS			
Vērtēšanas uzdevums	Noteikt objekta tirgus vērtību			
Vērtēšanas mērķis	Objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām.			
Tirgus vērtība	EUR 611 000			
Īpašie pieņēmumi	<p>Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu un tiek izmantota bez īpašas pārbaudes.</p> <p>Apskates laikā netika apskatītas divas telpas, kas tiek izmantotas kā noliktavas. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja mutiski sniegto informāciju, neapskatīto telpu tehniskais stāvoklis ir līdzīgs apskatītajām, pēc funkcijas līdzīgām telpām.</p> <p>Pasūtītājs vērtējamam iesniedza nomnieku saraksta apkopojumu, ar informāciju par maksātajām nomas maksām, kā arī nomas līgumu termiņiem.</p>			
Papildus informācija	<p>Apskates laikā konstatēts, ka telpu plānojums kopumā atbilst iesniegtās kadastrālās uzmērīšanas lietas (17.12.2013) stāvu plāniem, vienīgi 4.stāva telpā Nr.1, uzbūvējot starpsienu, daļā telpas ierīkota virtuves zona un 1.stāvā, starp telpām Nr.1 un Nr.3, ir izbūvēta durvju aila.</p>			
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti	Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 9263. Informācijas avots 13.08.2024. datorizdruka.			
Aprūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.		
	hipotēka	Nav		
citas lietu tiesības	citi	Zemesgrāmatā:		
		1.1. Zemes gabalā atrodas telekomunikācijas; termofikācijas pārvaldes siltuma tīkli; Rīgas elektrotīkla trīs ievadi. <i>Zurn. Nr. 7093, lēmums 07.11.1997., tiesnese Gita Rurāne</i>		
		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
		Rīgas elektrotīkliem piederoši 3 ievadi	0.00	-
citi	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-	
	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0326	ha	
Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst vērtējamā objekta sastāvā	Nav			

<p>Atļautā izmantošana</p>	<p>Saskaņā ar funkcionālā zonējuma karti, zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8):</p>  <p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.</p>
<p>Esošais izmantošanas veids</p>	<p>Biroju ēkas vajadzībām</p>
<p>Labākais un efektīvākais izmantošanas veids</p>	<p>Ņemot vērā uz zemes esošās apbūves veidu, esošā izmantošana ir uzskatāma par labāko un efektīvāko.</p>
<p>Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība</p>	<p>2024.gada 28.augusts</p>
<p>Apskati veica</p>	<p>Nekustamo īpašumu vērtētājs Sandra Blūzma, sertifikāts Nr. 31.</p>
<p>Atskaiti sagatavoja</p>	<p>Nekustamo īpašumu vērtētājs Sandra Blūzma, sertifikāts Nr. 31.</p>

2. Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- LR VZD Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas (17.12.2013.g.) kopija.
- Zemes robežu plāns.
- arī cita informācija, ko vērtētājiem ir sniedzis Novērtējuma pasūtītājs, t.sk., elektroniskā sarakste, sarunas, komentāri u.c.

3. Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

- Mēs neuzņemamies atbildību vai rūpības pienākumu jebkuram citam mērķim vai pret jebkuru citu personu, kurai šis dokuments tiek uzrādīts vai kuras rīcībā tas var nonākt, izņemot gadījumus, kuros saņemta mūsu iepriekšēja atļauja.
- Pēc savas būtības īpašumu vērtēšanas darbs nav uzskatāms par precīzu zinātni, un izdarītie secinājumi daudzos gadījumos neizbēgami būs subjektīvi un atkarīgi no personiska sprieduma, pamatojoties uz vērtēšanas brīdī izdarītajiem galvenajiem pieņēmumiem. Lai gan mūsu secinājumi būs, mūsaprāt, loģiski un pamatoti, citas personas varētu censties pierādīt atšķirīgu vērtību.
- Vērtējuma atskaite ir sagatavota, pamatojoties uz informāciju, ko mums iesniedza pasūtītājs un tā konsultanti, kā arī uz informāciju, ko mēs ieguvām pašu spēkiem. Ja mums iesniegtā informācija izrādītos nepilnīga vai neprecīza, tas varētu būtiski ietekmēt mūsu atzinumus šajā atskaitē, kas tādā veidā varētu zaudēt spēku.
- Vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no konteksta.
- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim.
- Vērtējumu nedrīkst publicēt, ne arī lietot kādam citam nolūkam, kas nav uzrādīts, iepriekš nesaņemot vērtētāja rakstisku atļauju.
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos.
- Vērtējamais īpašums tiek uzskatīts kā brīvs no jebkurām prasībām vai hipotekāriem parādiem, ja pretējais nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Vērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas varētu ietekmēt vērtību.
- Šis novērtējums neuzliek par pienākumu saistībā ar šo īpašumu sniegt liecības tiesā, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, veicot tā apskati dabā, kā arī izmantojot objekta apsaimniekotāju skaidrojumu un piegādāto informāciju. Nekādu citu pazemes vai ēku tehniskā stāvokļa inženiertehnisku pārbaudi neesam veikuši.
- Salīdzināmie dati, kas ir saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām.
- Mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskiem un fiziskiem faktoriem, kas var izmainīties pēc novērtēšanas datuma un kas var ietekmēt īpašuma vērtību.
- Vērtējamās apbūves inženiertehniskais nodrošinājums un aprīkojums, vērtējumā tiek uztverts kā viens vesels, kāds tas ir noteikts, veicot tā izbūvi. Tie ir neatdalāmie ieguldījumi (Neatdalāmie ieguldījumi – īpašumam nepieciešamie un derīgie uzlabojumi, ko nevar atdalīt, nebojājot īpašumu), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas un nevar tikt realizēts brīvi konkurējošā tirgū.
- Reaģējot uz 2022.gada 24.februāra Krievijas uzbrukumu Ukrainā, Rietumu valstis un ASV uzsāka plašas ekonomiskās sankcijas pret Krieviju. Minētās sankcijas ietekmēja Krievijas ekonomiku, bet būtiski atsaucās uz Rietumu pasaules, tai skaitā Latvijas ekonomiku. Pašlaik notikumu attīstība ir nezināma, līdz ar to nav precīzi prognozējamas ekonomiskās sekas un to ietekme uz ekonomiku un nozari, bet pastāv ticamība, ka līdzšinējais tirgus līdzsvars varētu mainīties.

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1 Vispārējs raksturojums

Vērtējamais objekts sastāv no:

- 4-stāvu administratīvās ēkas ar pagrabu stāvu, kadastra apzīmējums 01000212004001;
- betona bruģakmens laukuma, kadastra apzīmējums 01000212004002;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000212004.

4.2 Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m ²			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzņēm.		
Vērtējamā apbūve							
Administratīvā ēka	01000212004001	4 un pagrabs	708.2			Nav	
betona bruģakmens laukums	01000212004002		48.0			Nav	
Celtnes/būves, kas apgrūrina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							

4.3 Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

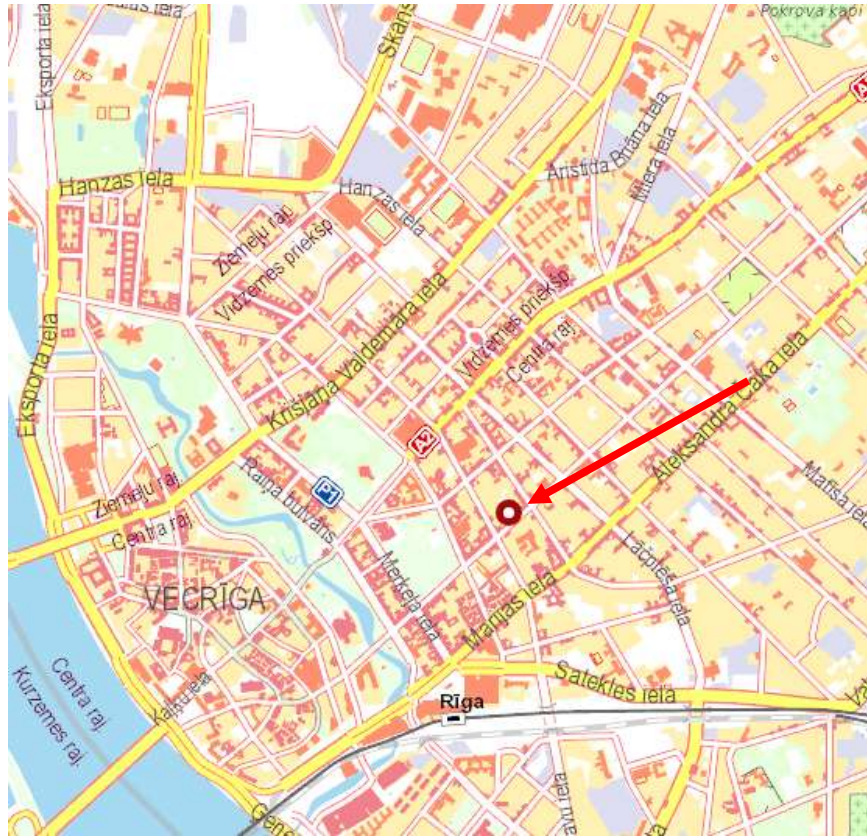
Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskā centra teritorijā, apbūvētā kvartālā starp Krišjāņa Barona ielu, Blaumaņa ielu, Tērbatas ielu un Dzirnavu ielu.
Apkārtojuma apbūve	Galvenokārt "pirmskara laika" daudzstāvu jaukta lietošanas veida ēku apbūve. Ēku pirmajos stāvos, lielākoties, izvietotas komerciāla rakstura telpas.
Piebraukšana	Pa ielām ar bruģa vai asfalta segumu. Īpašums atrodas aptuveni 15m attālumā no Krišjāņa Barona ielas sarkanajām līnijām, aiz ēkas ar adresi Krišjāņa Barona iela 21. Piebraukšana no Krišjāņa Barona ielas – caur ēkas Krišjāņa Barona ielā 21 caurbrauktuvi.
Sabiedriskais transports	Autobusu, tramvaju un trolejbusu satiksme. Sabiedriskā transporta pieturas izvietotas, aptuveni, 0.1-0.6km attālumā. Rīgas starptautiskā autoosta atrodas ~1.1km attālumā, Centrālā dzelzceļa stacija ~0.9km attālumā.

Teritorijas izmantošanas veids	<p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC8) ir funkcionālā zona Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā, kurā plānots plašs jauktas izmantošanas spektrs un kurā prasības teritorijas izmantošanai un apbūvei ir noteiktas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.</p> <p>Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos):</p> <p>Savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve, biroju ēku apbūve; tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve; kultūras iestāžu apbūve; sporta ēku un būvju apbūve; izglītības un zinātnes iestāžu apbūve; veselības aizsardzības iestāžu apbūve; sociālās aprūpes iestāžu apbūve; labiekārtota publiskā ārtelpa; aizsardzības un drošības iestāžu apbūve; dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, reliģisko organizāciju ēku apbūve.</p>
---------------------------------------	---

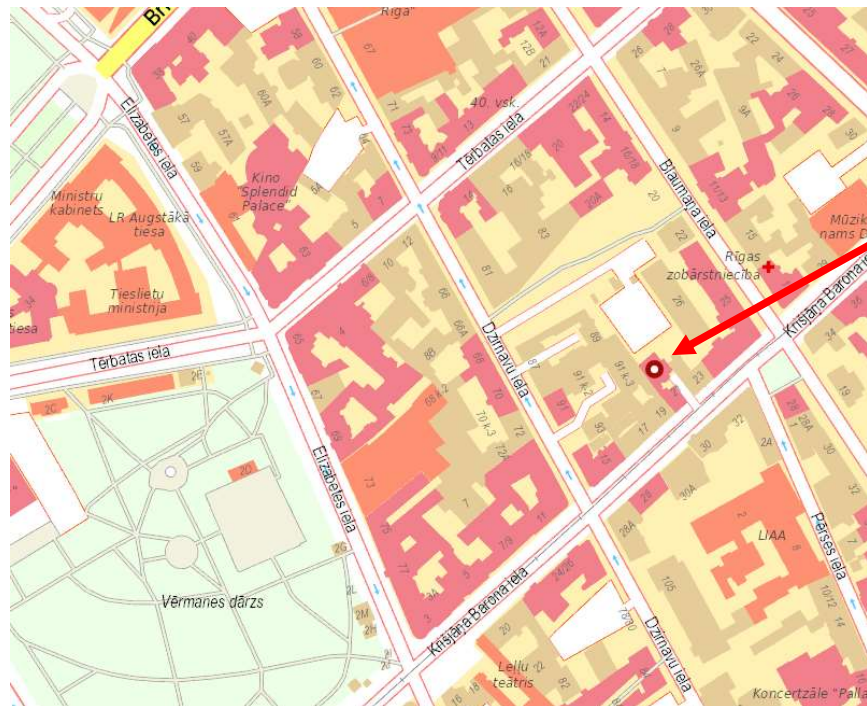
4.4 Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	01000212004			
Platība:	326 m²			
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)			
Vai pašreizējie zemesgabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?				Jā <input checked="" type="checkbox"/> Nē <input type="checkbox"/>
Izvietojums kvartālā:	Fasādes	Stūra	Iekškvartāls	<input checked="" type="checkbox"/>
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais <input checked="" type="checkbox"/>	Cits (norādīt, kāds)		
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)		
Elektroapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>			
Gāze				
Ūdensapgāde	<input checked="" type="checkbox"/>			
Kanalizācija	<input checked="" type="checkbox"/>			
Vājstrāvas tīkli un telefons				
Zemesgabala raksturojums:				
Reljefs	Līdzens.			
Forma	Līdzīga taisnstūrim.			
Izskats	Gandrīz viss zemesgabals atrodas zem apbūves. Ēkas priekšā atrodas neliels betona bruģakmens laukums			
Grunts apstākļi	Paaugstināts mitruma līmenis netika konstatēts.			
Apzāļojums	Nav			
Nožogojums:	Teritorijas robeža galvenokārt iet pa ēku sienām, cita nožogojuma nav.			
Apkārtnes uzlabojumi				
Piebraucamie ceļi/ielas	Piebraukšana ir pa ielām ar bruģa vai asfalta segumu. Īpašums atrodas aptuveni 15m attālumā no Krišjāņa Barona ielas sarkanajām līnijām, aiz ēkas ar adresi Krišjāņa Barona iela 21. Piebraukšana no Krišjāņa Barona ielas – caur ēkas Krišjāņa Barona ielā 21 caurbrauktuvi.			
Ietves	ir			
Ielu apgaismojums	ir			
Notekūdeņu kanalizācija	Ir, centralizētā, municipālā			
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:				
Atrodas ~300m attālumā no Vērmanes dārza.				

Novietnes shēma



Avots: Balticmaps.lv



Avots: Balticmaps.lv



4.5 Apbūves raksturojums

Administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 01000212004001)

Biroju ēka ir celta 1902.gadā. Ēkai ir 4 virszemes stāvi un pagrabstāvs.

Ēkas pagraba stāvā (141.1m²) atrodas telpas, kas tiek izmantotas kā noliktavas (kopā 115.7m²), tehniska rakstura telpas (11.4m²), koplietošanas telpas (14.0m²).

Ēkas 1. stāvā (187.7m²) atrodas veikala telpas (kopā 149.6m²), telpas, kas tiek izmantotas kā noliktavas (kopā 14.6m²), koplietošanas telpas (20.1m²) un ārtelpas (3.4m²).

Ēkas 2. stāvā (137.5m²) atrodas telpas, kas tiek izmantotas pirmsskolas izglītības iestādes vajadzībām (kopā 121.1m²) un koplietošanas kāpņu telpa (16.4 m²).

Ēkas 3. stāvā (140.2m²) atrodas telpas, kas tiek izmantotas pirmsskolas izglītības iestādes vajadzībām (kopā 123.5m²) un koplietošanas kāpņu telpa (16.7 m²).

Ēkas 4. stāvā (101.7m²) atrodas telpas, kas tiek izmantotas biroja vajadzībām (kopā 98.2m²) un koplietošanas kāpņu telpa (3.5 m²).

Apskates laikā konstatēts, ka telpu plānojums kopumā atbilst iesniegtās kadastrālās uzmērīšanas lietas (17.12.2013) stāvu plāniem, vienīgi 4.stāva telpā Nr.1, uzbūvējot starpsienu, daļā telpas ierīkota virtuves zona un 1.stāvā, starp telpām Nr.1 un Nr.3, ir izbūvēta durvju aila.

Ēkas iekštelpu apdari, lielākoties, raksturo lamināta, linoleja, mīkstā seguma un flīžu seguma grīdas; sienas – tapetes, krāsojums, flīzes, PVC apdares paneļu apšuvums; griesti – iekārtie, krāsoti; logi – koka, dubultie un PVC; durvis – koka, metāla un PVC konstrukcijas. Ēkas iekštelpu apdare, kopumā, ir apmierinoša / labā stāvoklī. Atsevišķās pagrabstāva telpās sienās un griestos konstatētas plaisas un mitruma radīti bojājumi. Arī 4.stāva telpās griestos dažviet redzami mitruma radīti bojājumi.

Ēkai ir divas iekšējās un divas ārējās kāpnes. Gan iekšējās, gan ārējās kāpnes ir veidotas no dzelzsbetona. Nepieciešams veikt ārējo kāpņu atjaunošanu/pārbūvi, kā arī veikt iekšējo kāpņu, kas ved no pagrabstāva līdz 4.stāvam, un kāpņu telpas apdares - krāsojuma atjaunošanu.

Lokālās zonās bojāta iekšpagalma fasādes PVC lokšņu apdare. Nepieciešams veikt lokālus remontdarbus, tālākā nākotnē ieteicams veikt fasāžu atjaunošanu, izvērtējot arī iespējas veikt ārsienu siltināšanu, lai uzlabotu ēkas energoefektivitāti.

Ēkas parametri, saskaņā ar Kadastra datiem:

Stāvu skaits	4 un pagrabs
Celšanas gads	1902.
Kopējā platība, m ²	708.2
T.sk.:	
Nedzīvojamo telpu platība, m ²	622.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība, m ²	618.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība, m ²	3.4
Būvtilpums, m ³	3242.0
Apbūves laukums, m ²	265.1

Konstruktīvais risinājums (saskaņā ar LR VZD datiem):

		Tehniskais stāvoklis (pamatojoties uz ēkas vizuālu apskati un uz pasūtītāja sniegto informāciju)
Pamati	Akmens mūris	Apmierinošs. Pagraba nesošajās sienās tika konstatētas vairākas nozīmīgas plaisas, kas var ietekmēt pamatu mūra stiprību. Konstatēti hidroizolācijas bojājumi (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu). Ja nākotnē paredzēts ekspluatēt pagrabstāva telpas, nepieciešams izbūvēt pamatu hidroizolāciju, jāveic plaisu aizpildīšana un apdares atjaunošana. Ja tiek konstatēts, ka deformāciju attīstība turpinās, jāveic attiecīgi konstrukciju pastiprināšanas darbi (saskaņā ar pasūtītāja iesniegto Fakta konstatācijas aktu).
Sienas	Tērauda (skārda), polimēru loksnes, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā.	Apmierinošs. Ēkas 1. stāva nesošajās sienās ir dažas zonas, kurās konstatētas plaisas, kas ir saistītas ar pamatu un grunts deformāciju. (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu).
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs. Pagraba mūra velvju pārsegumā konstatēti vairāki nozīmīgi bojājumi, kas var ietekmēt pārseguma noturību (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu).
Jumts	Koka konstrukcijas, metāla lokšņu segums	Jumta nesošai konstrukcijai - apmierinošs, jumta iesegumam – daļēji apmierinošs, nepieciešams veikt jumta seguma atjaunošanu jumtam virs 1. stāva telpām (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu). Papildus, pārredzamā nākotnē būtu ieteicams veikt jumta seguma nomaiņu visai ēkai (saskaņā ar pasūtītāja iesniegto Fakta konstatācijas aktu).
Logi	koka, dubultie; PVC, ar stikla paketi	Apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu) Pārredzamā nākotnē būtu jāveic koka logu atjaunošana vai nomaiņa. Koka logu skaits – 10 gab. (saskaņā ar pasūtītāja iesniegto Fakta konstatācijas aktu)
Durvis	koka, metāla un PVC konstrukcijas	Ārdurvīm – apmierinošs; iekšdurvīm – apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Fasādes apdare	PVC fasādes apdares dēļi; apmetums, krāsojums	Apmierinošs, nepieciešams veikt lokālus remontdarbus, (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)

Reģistrētie labiekārtojumi:

Elektroapgāde; centralizētā apkure; centralizētā aukstā ūdens apgāde; centralizētā kanalizācija; karstā ūdens apgāde (individuālā); ventilācija – dabiskā; uguns aizsardzības sistēma; aizsargsignalizācijas sistēma.

Betona bruģakmens laukums (kadastra apzīmējums 01000212004002)

Ēkas parametri, saskaņā ar VZD datiem:

Ekspluatācijas uzsākšanas gads	2000.
Kopējā platība, m ²	48.04

Bruģētajā iekšpagalmā nokrišņu laikā veidojas apjomīgas peļķes, lietus ūdens netiek pienācīgi novadīts. Bruģa segumā izveidojušies iesēdumi, pagalmā izbūvētie lietus ūdens kanalizācijas trapi pilnvērtīgi nefunkcionē. Lai nokrišņu laikā piekļūtu ēkas ieejai, pagalmā izbūvētas laipas. Nepieciešams veikt iekšpagalma seguma un lietus ūdens kanalizācijas sistēmas atjaunošanu/pārbūvi (saskaņā ar pasūtītāja iesniegto Fakta konstatācijas aktu).

Foto fiksācija 28.08.2024:



Skats uz tuvumā esošo Krišjāņa Barona ielu



Skats uz iebrauktuvi pagalmā



Skats uz iebrauktuvi pagalmā



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Skats uz vērtējamo objektu



Ēkas pagalma puses fasādes



Ieeja pagrabs telpās



Ieeja kāpņu telpā, kāpnēs



Tehniska rakstura telpas pagraba stāvā



Telpas pagraba stāvā



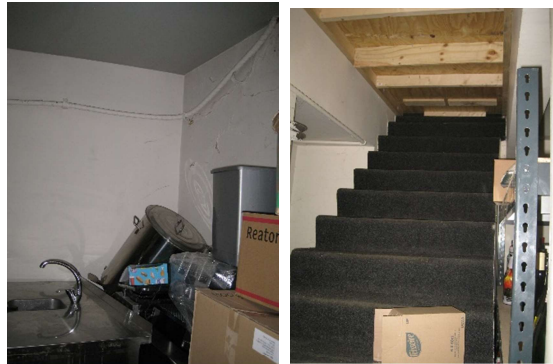
Telpas ēkas pagraba stāvā



Telpas ēkas pagraba stāvā



Telpas ēkas pagraba stāvā



Telpas ēkas pagraba stāvā, aizdarītās kāpnēs uz 1.stāva zāli



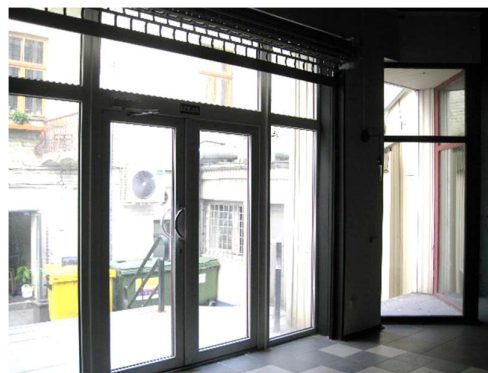
Telpas ēkas pagraba stāvā



Telpa ēkas 1.stāvā



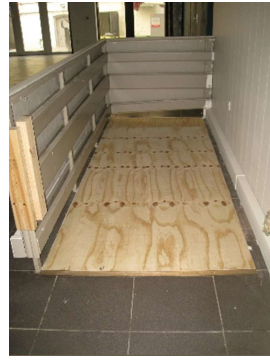
Telpa (tirdzniecības zāle) ēkas 1.stāvā



Telpa ēkas 1.stāvā (tirdzniecības zāles ieejas durvis)



Telpa (tirdzniecības zāle) ēkas 1.stāvā



Aizdarītās kāpnes no tirdzniecības zāles uz pagrabu



Telpas ēkas 1.stāvā



Telpas ēkas 1.stāvā



Telpas ēkas 2.stāvā



Telpas ēkas 2.stāvā



Telpas ēkas 2.stāvā



Telpas ēkas 2.stāvā



Telpas ēkas 3.stāvā



Telpas ēkas 3.stāvā



Telpas ēkas 3.stāvā



Telpas ēkas 3.stāvā



Telpas ēkas 4.stāvā



Telpas ēkas 4.stāvā



Telpas ēkas 4.stāvā, mitruma radīti bojājumi



Telpas ēkas 4.stāvā, mitruma radīti bojājumi

5. Vērtības aprēķins

5.1 Aprēķina teorētiskais pamatojums

Tirgus vērtības definīcija

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa – par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

Vērtējamā objekta labākais un efektīvākais izmantošanas veids netiek analizēts. Ņemot vērā uz zemes esošās apbūves veidu, esošā izmantošana ir uzskatāma par labāko un efektīvāko.

5.2 Tirgus situācijas raksturojums

Nekustamā īpašuma tirgus Latvijā kopumā joprojām ir mazaktīvs, piesardzīgs. Kredītu pieejamība ierobežota, kas ir viens no būtiskākajiem tirgus aktivitāti bremsējošajiem faktoriem. Reālā situācija liecina, ka kopumā valstī tirgus aktivitāte galvenokārt ir attiecībā uz kvalitatīviem īpašumiem, dzīvokļiem, dzīvojamām mājām un kvalitatīviem zemesgabaliem.

Biroju nomas

Kiwi real estate 2023. gada pirmā pusgada Biroju tirgus pārskats parāda aktuālās tendences Rīgas biroju tirgū:

- Nomas maksas līmenis ir saglabājies stabils, A klasē vidēji 14-17 EUR/m² un B klasē 8-15 EUR/m² diapazonā;
- Eksploatācijā tika nodotas vairākas jaunas biroju ēkas (jaunceltas un renovētas) (Brīvības ielā 155 k-4, Citadeles ielā 9A);
- Būvniecības stadijā ir biroju ēkas ~11000m² platībā, kuru eksploatācijā nodošanas paredzētie termiņi ir 2023.gads. Sagaidāms, ka 2023. gadā pabeigtajos projektos konkurence par nomniekiem būs sīvāka un platību absorbcija – lēnāka;
- Izziņoti nomas darījumi, kuru platība ir lielāka par 300m² (Marijas iela, Skanes iela, Raņķa dambis, Hanzas iela), apmēram 17000m² kopplatībā, norādot, ka īstais apjoms ir vēl būtiski augstāks, un nomas tirgus ir mēreni aktīvs;
- Pieaug tirgus spiediens uz B klases biroju ēkām un vecākām A klases biroju ēkām, kurās iznomātājiem nākas cīnīties par esošo nomnieku noturēšanu, un jāērēķinās ar jau atbrīvoto platību lēnāku aizpildīšanu.

Saskaņā ar Tirgus pārskatu Baltijas valstīs 2023.gada 2 ceturksnī A klases biroju ēku telpu vakances bija robežās no 19-20%, B1 – 14-15%.

Nomas maksas gan A klases, gan B klases birojos nav būtiski mainījušās.

Visvairāk pieprasītās vietas birojam vēl joprojām ir Skanstes apvidus, Rīgas centrs, Ķīpsala un tuvā Pārdaugava, VEF/Teikas rajons.

Ne tikai jaunie, bet arī esošie biroju projekti tiecas nodrošināt telpu kvalitāti un energopatēriņu atbilstoši pēdējiem mūsdienu standartiem.

Izvērtējot biroju nomas maksas un piedāvājumu Rīgas pilsētas centrā, vidējās nomas maksas atkarībā no telpu kopējās platības: biroju telpām 6 –13 EUR/m².

Vērtēšanas brīdī Rīgas pilsētas centrā, vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē, biroju telpas (platība 100-150m²) labā /apmierinošā stāvoklī nomai tiek piedāvātas robežās no 4.85 līdz 12 EUR/m², bet tirdzniecības telpas – no 5.0 līdz 15 EUR/m²:

Atrašanās vieta	Izmantošanas veids	Stāvs	Platība, kv m	Eur/mēnesī	Eur/kv m	Papildus maksājumi, bez PVN	Papildus informācija
Blaumaņa 38/40	biroja telpas	2/5	109.0	981	9.00	plus komunālie	24/7 apsardze un administratore. Gaisa kondicionēšana un ventilācija visās telpās. Katram birojam ir sava tualetes un virtuves telpa
Kr. Barona 15	biroja telpas	6/6/lifts	118.0	826	7.00	Apsaimniekošanas maksa: 4, 95 EUR /m2, kas ietver sevī visus komunālos maksājumus	viena atvērta tipa telpa ar lielu iebūvētu skapi, 3 izolēti kabineti, viena nodalīta zona, virtuve un WC
Birnieka-Upīša 20a	biroja telpas	5/6/lifts	130.0	1200	9.23	plus komunālie	Pēc remonta, jaunajā projektā. Ir lifts, gaisa kondicionieri. Apkure ar individuāliem skaitītājiem. B+ biroju ēkā MCTY Gertrūdes. Plašas telpas ar nodalītu pārrunu telpu, savu virtuves zonu un WC telpu.
Gertrūdes 66	biroja telpas	5/6	108.0	1296	12.00		
Dzirnavu 62	biroja telpas	3/3	117.0	1170	10.00	plus komunālie	iepriemt galerijai Rīga, pārbūvēts 2003. gadā
Elizabetes 51	biroja telpas	4/6/lifts	128.0	896	7.00	Cenā ir iekļauta apsaimniekošanas maksa	Renovētā ēkā. Kondicionieris; diennakts dežurants; Pārrunu telpa un divas biroja telpas. Birojā ir 2 sanmezgli, virtuve. Ēkā ir divas ieejas. No fasādes un no iekšpagalma. Individuāla gāzes apkure, iespēja pašam regulēt apkures izmaksas.
Lāčplēša 17	biroja telpas	1/5	147.0	850	5.78	plus komunālie	
Tērbatas 32	biroja telpas	2/4	118	826	7.00	plus komunālie, plus apsaimniekošanas maksa 2EUR/kv m	Renovēta koka ēka, ieeja no Lāčplēša ielas. 4 Darba telpas, WC un virtuve
Tērbatas 37	biroja telpas	3/5	122	770	6.31	Komunālie; IIN 10% 70 EUR/mēnesī; apsaimniekošanas maksa 0.43 EUR/m ² ; nekustamā īpašuma nodoklis - 20 EUR/mēnesī;	Fasādes ēkā. Solīda kāpņu telpa. Sava autonoma gāzes apkure. Minimālais līguma termiņš - 2 gadi; vēlamais - 3 gadi + .
Tērbatas 41/43	biroja telpas	2/5	103	500	4.85	plus komunālie	mēbelētas biroja telpas - 3 istabas, iebūvēta virtuve, dušas telpa
Vāldemāra 33a	biroja telpas	4/5/lifts	130	1425	10.96	NIN (0.26 EUR m2) un komunālie maksājumi. Apsaimniekošanas maksa ir iekļauta nomas maksā.	Teritorijā fiziskā apsardze. 24 stundu videonovērošana.
Valdemāra 8	biroja telpas	5/6/lifts	132	1188	9.00	plus apsaimniekošana 1.5EUR/m ² NIN 0.88 EUR/m ² un komunālie	3 atvērta tipa kabineti un WC
Valdemāra 8	biroja telpas	4/6/lifts	129	1161	9.00	plus apsaimniekošana 1.5EUR/m ² NIN 0.88 EUR/m ² un komunālie	3 atvērta tipa kabineti un WC
Elizabetes 45/47	biroja telpas	6/6/lifts	128	832	6.50		Apkure: Rīgas Siltums; atsevišķs WC;
Čaka 45	tirdzniecībai	cokola	103	515	5.00	plus komunālie	Ir logi, ar pilnu apdari, centrālā apkure. Divas ieejas: no fasādes un no pagalma.
Valdemāra 39	tirdzniecībai	1.stāvs	101	600	5.94		krustojums Kr. Valdemāra -Lāčplēša. Telpas apkure un siltais ūdens ar savu gāzes katlu , 3 fāžu elektrība, pilsētas ūdens un kanalizācija.
Birnieka-Upīša 6	tirdzniecībai	1.stāvs	100	690	6.90	zemi komunālie	Zāle, palīgtelpas, tualete. Divas ieejas - uz ielu un pagalmu. Apkure ar gāzes katlu (automātiskā regulēšana).
Matīša 27	tirdzniecībai	1.stāvs	115	1150	10.00		Tirdzniecības zāle ar lielām vitrinām, palīgtelpas, tualete
Elizabetes 91/93	tirdzniecībai	1.stāvs	120	1200	10.00	Plus komunālie. Nomas maksā iekļauta apsaimniekošanas maksa.	2 lieli skatlogi, ieeja no fasādes puses. Līguma termiņš: ilgtermiņa (2+ gadi)
Marjas 12	tirdzniecībai	1.stāvs	122	1500	12.30	plus komunālie	pagalmā pieejama viena bezmaksas stāvvietā
Čaka 59	tirdzniecībai	1.stāvs	101	1452	14.38	plus komunālie	Brunieka un Čaka stūrī
Marjas 4	tirdzniecībai	1.stāvs	118	1770	15.00		Komerctelpas projektā Place 4 Marjas un Elizabetes ielas stūrī. Visas komunikācijas ir ar individuāliem skaitītājiem.

Pārsvārā telpas tiek piedāvātas nomai bez mēbelēm. Piedāvājumā esošajām nomas maksām, lielākoties, papildus jāveic komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa un PVN. Bieži nomniekam papildus jāmaksā arī nekustamā īpašuma nodoklis (proporcionāli aizņemtajai daļai). Nomas maksas apmērs atkarīgs no telpu tehniskā stāvokļa, platības, labiekārtojuma līmeņa. Nomas maksas pieaugums tuvākajā laikā nav paredzams.

Nekustamie īpašumi

Pēdējā gada laikā Rīgas pilsētas centrā darījumi ar īpašumiem, kuru sastāvā ir zeme un biroju/tirdzniecības ēka (pirmskara laika, platība - 484-922 m²), notikuši par EUR 650000 - 1510000.

Pieprasījums ir samērā mazs. Augstās inflācijas un būvzmaksu dēļ daļa īpašnieku atsaukuši īpašumus no pārdošanas, neredzot alternatīvas kapitāla izvietojumam. Uzņēmumi, kuri bija plānojuši būvēt ēkas savām vajadzībām, augsto un neprognozējamo būvzmaksu dēļ izdara izvēli par labu jau esošu ēku iegādei, kuras pēc tam pielāgot savām vajadzībām.

Lielākā investoru interese ir vērojama par modernām un energoefektīvām augstas kvalitātes ēkām, un pieprasījums pēc šādiem investīciju objektiem būtiski pārsniedz piedāvājumu. Paredzams, ka arī turpmākajos gados Latvijas komercīpašumu tirgus nespēs apmierināt investoru pieprasījumu pēc šādiem objektiem, jo pēdējos gados uzbūvēts salīdzinoši maz pārdošanai paredzētu ēku. Šādiem īpašumiem pieejami arī labāki finansējuma nosacījumi.

Aizvien augstu aktivitāti uzrāda dažādu attīstības objektu tirgus, īpašumu attīstītājiem iegādājoties zemesgabalus un rekonstruējamas ēkas. Tāpat saglabājas pieprasījums pēc rekonstruējamiem namīpašumiem pilsētas centrā ar mērķi pārvērst tos par īres namiem vai pārdot dzīvokļus atsevišķi. Analizējot pieejamo informāciju par ieguldījumu ienesīgumu, konstatēts, ka ienesīguma līmenis biroju ēkām Rīgas centrālajā daļā ir stabils, neskatoties uz izraisīto jauno situāciju finanšu tirgū Latvijā un Eiropā. Saskaņā ar Colliers apkopoto informāciju par situāciju nekustamo īpašuma / investīciju tirgū 2023.gada 2.ceturksnī ienesīgums (prime yields) biroju segmentā Latvijā norādīts 6.5%, tirdzniecībā – 7-7.5%, industriālajiem objektiem –7%.

Izmantotie avoti: www.city24.lv; www.cenubanka.lv; www.arcorealestate.lv; www.rentinriga.com; www.ss.lv; www2.colliers.com, SIA "Eiroeksperts" datu bāze, uz citi.

5.3 Izvēlētās pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- Izmaksu pieeja.
- Ieņēmumu pieeja.
- Tirgus pieeja.

Novērtējot šo objektu, pielietota Ieņēmumu pieeja un Tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja netiek izmantota, jo neatspoguļo faktisko tirgus vērtību, bet gan analoga objekta izveides izmaksas, kas tiek koriģētas ar funkcionāliem un ārējiem koeficientiem, kurus ir ļoti grūti aprēķināt šāda veida īpašumam (atrašanas vieta Vecrīgā, vēstures pieminekļa statuss).

5.4 Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

- Atrašanās pilsētas centrālajā daļā, ar labu sociālās infrastruktūras nodrošinājumu;
- Labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- Iekštelpu apdare salīdzinoši labā stāvoklī.

Negatīvie

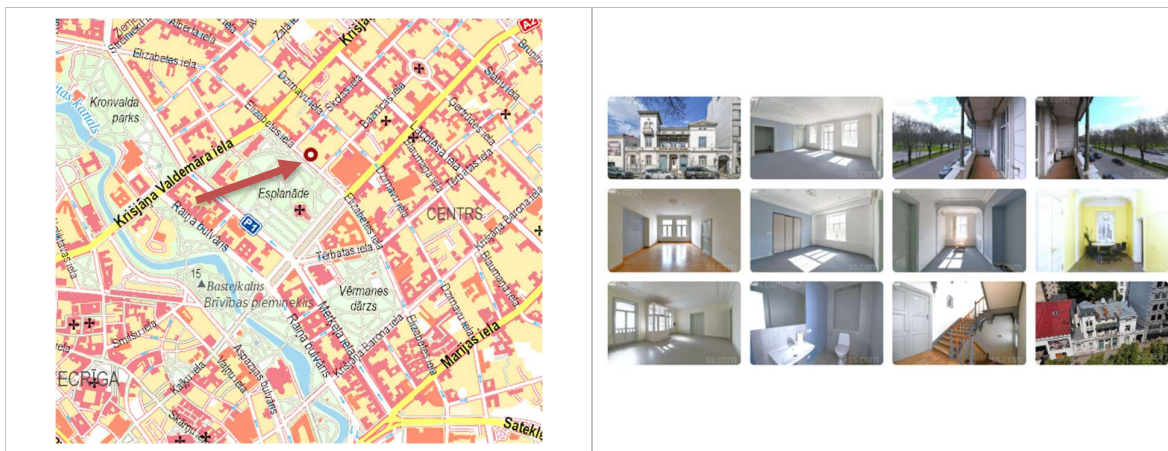
- Īpašums izvietots iekšpagalmā, piekļuve caur kaimiņu ēkas caurbrauktuvi ;
- Nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanā;
- Ļoti maza zemesgabala platība;
- Pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- Grūti prognozējamas tirgus tendences.

5.5 Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeju

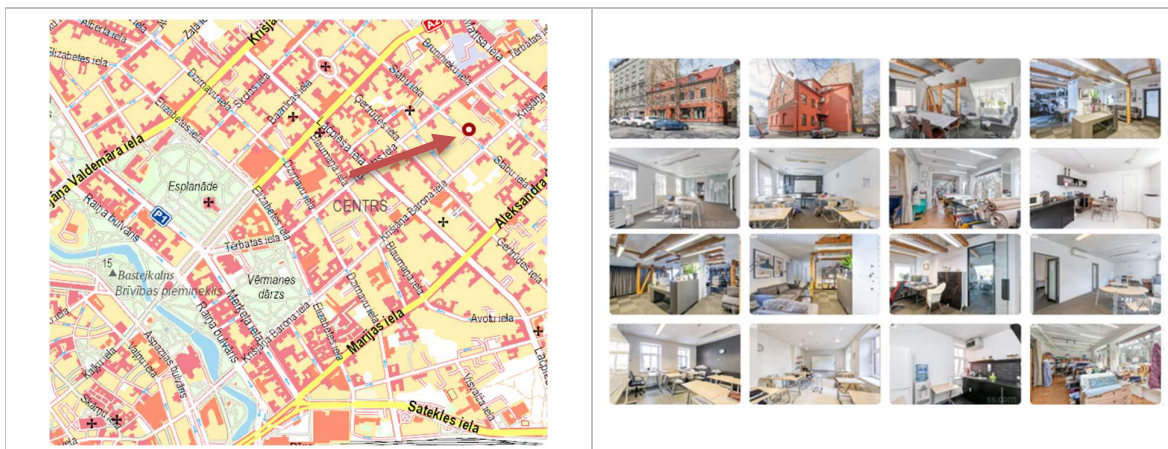
Salīdzināšanai izvēlēti darījumi ar līdzīga sastāva nekustamiem īpašumiem vērtējamā objekta tuvākajā apkārtnē. Tā kā darījumi ar īpašumiem, kuru sastāvā ir nelielas platības, pagājušā gadsimta sākumā celtas, ķieģeļu konstrukcijas biroju /tirdzniecības ēkas, salīdzināšanai ņemti arī darījumi, kuru sastāvā ir vērtējamam objektam platības ziņā līdzīgas koka konstrukcijas biroju ēkas. Par aprēķinu vienību dotajā gadījumā ir izvēlēta pamatēku iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi:

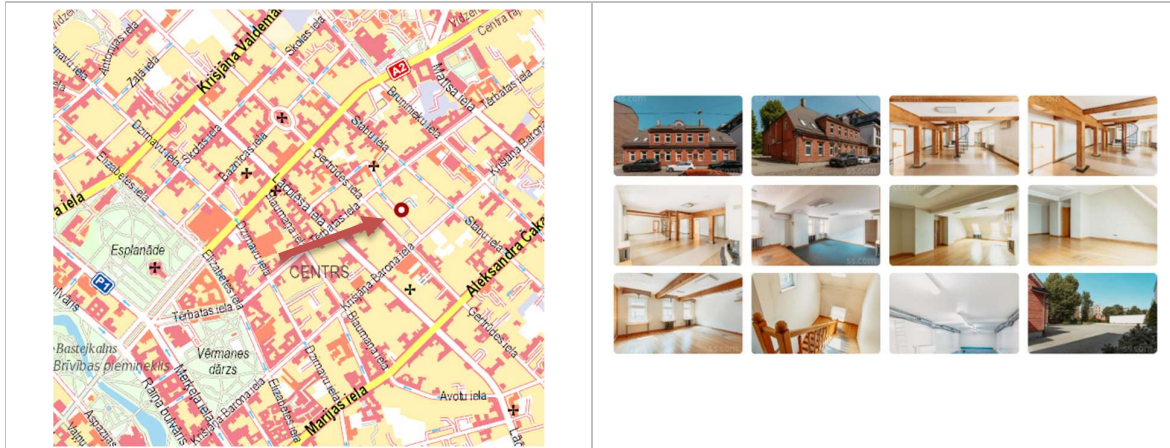
Nr.1: Nekustamais īpašums Elizabetes ielā 49, Rīgā (kadastra Nr. 01000200139) - zemesgabals ar kopējo platību 1135 m² un uz tā esošā apbūve – 3-stāvu koka/ķieģeļu konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (1880.g.) ar kopējo platību 936.6 m² (t.sk. ārtelpas 14.6m², pagraba stāvs – 199m²). Ēkas stāvoklis labāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure. Pārdots 10.2023.g., cena 1425000 eiro. Ēka izvietota gar ielu. Otrpus ielai – Esplanāde.



Nr.2: Nekustamais īpašums Stabu ielā 33A, Rīgā (kadastra Nr. 01000222005) - zemesgabals ar kopējo platību 317 m² un uz tā esošā apbūve – 3-stāvu ķieģeļu konstrukcijas tirdzniecības un biroja ēka ar pagraba stāvu (1880.g.) ar kopējo platību 485.7m² (t.sk. ārtelpas 2.2m², pagraba stāvs – 118.5m²). Ēkas stāvoklis labāks, kā vērtējamai ēkai - 2012.g. veikta renovācija. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, gāzes apgāde, centrālā apkure (kurināmais gāze). Pārdots 09.2023.g., cena 650000 eiro. Ēka izvietota gar ielu.



Nr.3: Nekustamais īpašums Martas ielā 5, Rīgā (kadastra Nr. 01000220091) - zemesgabals ar kopējo platību 2352 m² un uz tā esošā apbūve – 2-stāvu koka konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (1920.g.) ar kopējo platību 786.9m², t.sk. pagraba stāvs – 215.4m². Ēkas stāvoklis labāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure. Pārdots 10.2023.g., cena 1510000 eiro. Plašs bruģēts laukums. Ēka izvietota gar ielu.



Vērtības aprēķins:

Sal. objekta Nr.	Salīdzināmie īpašumi			
	Kr.Barona iela 21A, Rīga	Elizabetes iela 49, Rīga	Stabu iela 33A, Rīga	Martas iela 5, Rīga
Pārdošanas cena EUR		1 425 000	650 000	1 510 000
Ēku kopējā iekštelpu platība, m ²	704.8	922.0	483.5	786.9
Cena EUR/m ²		1 546	1 344	1 919
Ārtelpu platība, m ²	3.4	14.6	2.2	0.0
T.sk., pagraba stāvs, m ²	141.1	199.0	118.5	215.4
Pağraba stāva telpu īpatsvars ēkas kopējā platībā, %	0.20	0.22	0.25	0.27
Zemes platība	326	1 135	317	2 352
Laiks		10.2023.	09.2023.	10.2023.
Korekcijas koeficienti:				
darījuma laiks, apstākļi				
atrašanās vieta pilsētā		-5%		5%
izvietojums kvartālā (iekšpagalms)		-10%	-10%	-10%
gājēju/autotransporta plūsma				
izmantošanas veids				
piekļūšanas iespējas				
ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		-10%	-15%	-10%
ēkas konstruktīvais risinājums		5%		5%
inženierkomunikācijas				
ēkas iekštelpu platība		9%	-9%	3%
zemes gabala platība		-20%		-35%
Teritorijas labiekārtojums				-5%
Pağraba stāva telpu īpatsvars ēkas kopējā platībā				
papildus platības (ārtelpas)				
Pārreķina koeficients		-31%	-34%	-47%
Reducētā vērtība EUR/m ²		1 066	887	1 017
Svaru koeficients		0.30	0.40	0.30
Svērtā reducētā vērtība EUR/m ²	980			
Aprēķinātā vērtība, EUR	690 669			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā objekta tirgus vērtība ir **EUR 690 669**.

5.6 Vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama diskontētās naudas plūsmas metode.

Vērtības aprēķinā izmantoti sekojoši apsvērumi:

- Vērtības aprēķins tiek veikts sešu gadu periodam.
- Ēkas telpas, 473.1m² platībā, ir iznomātas (nomas maksas parāda zemāko cenu līmeni tirgū, viens no iemesliem - ēka atrodas iekšpagalmā, tai nav ekspozīcijas no ielas):

Nomnieks	Līguma darbības laiks (no)	Līguma darbības laiks (līdz)	Izmomātā telpu (būvju)	Norēķinu period	Nomas maksa perioda	Nomas maksa EUR/m2	telpas
RĪTAUSMA-V, SIA	24.03.2020	23.03.2026	123.50	Mēnesis	256.88	2.08	3.stāvs izglītības iestāžu telpu grupa
EBEKA International SIA	01.07.2022	01.07.2028	98.20	Mēnesis	294.60	3.00	4.stāvs birojs
VENTIDUE, SIA	01.09.2023	31.08.2029	10.60	Mēnesis	42.00	3.96	1.stāvs noliktava
RĪTAUSMA-V, SIA	26.05.2023	27.04.2026	121.10	Mēnesis	363.30	3.00	2.stāvs izglītības iestāžu telpu grupa
STENETS, SIA	23.05.2024	22.05.2027	10.10	Mēnesis	31.90	3.16	Pagrabs
REWERS, SIA	04.06.2024	25.04.2025	4.00	Mēnesis	16.10	4.03	1.stāvs noliktava
VENTIDUE, SIA	14.05.2024	09.05.2025	105.60	Mēnesis	130.00	1.23	Pagrabs noliktava

Nomnieka papildus maksājumi – maksājumi par telpu apsaimniekošanu; uz nomnieku attiecināmās maksas par īpašuma apdrošināšanu daļa; uz nomnieku attiecināmā nekustamā īpašuma nodokļa daļa; maksājumi par komunālajiem maksājumiem;

- Paredzēts, ka nomas līgumi tiks turpināti līdz līgumu termiņa beigām;
- Izglītības iestāžu telpu grupas, veicot minimālus ieguldījumus, ir piemērotas biroju vajadzībām;
- Analizējot vērtēšanas dienā aktīvus nomas piedāvājumus Rīgas pilsētas centrā, redzams, ka piedāvājumā esošās biroju telpu nomas maksas, atkarībā no atrašanās vietas un tehniskā stāvokļa, ir robežās no 4.85 līdz 12 EUR/m² tirdzniecības telpu nomas maksas – 5.0 līdz 15 EUR/m², noliktavu/darbnīcu telpu nomas maksas – 3.97 līdz 7.5 EUR/m²,
- Pēc esošo telpu nomas līgumu termiņa beigām, 2. – 4. stāva telpas paredzēts iznomāt trešajām personām - jaunajos nomas līgumos nomas maksa paredzēta atbilstoši situācijai telpu nomas tirgū – 6 EUR/m².
- Pēc esošo telpu nomas līgumu termiņa beigām, P. – 1. stāva telpas paredzēts iznomāt trešajām personām - jaunajos nomas līgumos nomas maksa paredzēta atbilstoši situācijai telpu nomas tirgū – pagraba stāva telpām - 3.0-4.0 EUR/m², bet 1.stāva telpām, kas apskates brīdī tiek izmantotas noliktavu vajadzībām - 4.5-5.0 EUR/m².
- Brīvās 1.stāva tirdzniecības telpas paredzēts iznomāt par 6 EUR/m², atbilstoši situācijai līdzvērtīgu telpu, līdzvērtīgās atrašanās vietās, nomas tirgū.
- Aprēķinos nomas maksas pieaugums paredzēts sākot ar 3.periodu, atbilstoši prognozētajam vidējam ilgtermiņa inflācijas pieaugumam 2.0%, ik pēc 2 gadiem.
- Papildus nomas maksai tiek veikti komunālie maksājumi, un maksājumi par apsaimniekošanu (kopā 4.16 EUR/m²), atbilstoši aizņemtajai platībai. Īpašnieks sedz maksājumus par neiznomāto platību.
- Iznomāto telpu noslodze un nemaksāšanas risks noteikts 98%, savukārt, pēc noslēgto līgumu izbeigšanas - brīvām telpām, noslodze sākotnēji tiek paredzēta 50%-80%, kas pakāpeniski sasniegs 95%.
- Nekustamā īpašuma apdrošināšanas prēmija (570 EUR), tiek sadalīta starp nomniekiem (proporcionāli izmantotai daļai), īpašnieks sedz proporcionāli neiznomātajai platībai.
- nekustamā īpašuma nodoklis (1.5% no kadastrālās vērtības), tiek sadalīts starp nomniekiem (proporcionāli izmantotai daļai), īpašnieks sedz proporcionāli neiznomātajai platībai.
- uzkrājumi, neparedzēti izdevumi paredzēti 4 EUR/gadā, attiecinot uz ēkas kopējo platību, sedz īpašnieks;
- izdevumu pieaugums plānots proporcionāli gada inflācijas rādītājiem – saskaņā ar ECB prognozēm – 2.0% gadā;
- Diskonta likme noteikta 9.0% apmērā;
- Nosakot pārdošanas vērtību (reversiju) aprēķinu perioda beigās tiek izmantota salīdzināmo darījumu pieeja. Aprēķinātā vērtība koriģēta ņemot vērā prognozēto ilgtermiņa vērtības pieaugumu – 5% apmērā. Noteiktā pārdošanas cena 2030.gadā – EUR 725 202.
- aprēķini, izejas dati, izmaksas ir bez PVN.

Aprēķina gaita:

	Gads 1	Gads 2	Gads 3	Gads 4	Gads 5	Gads 6
Ieņēmumi, EUR						
1.stāvs, Brīvs, tirdzniecībai	149.60	149.60	149.60	149.60	149.60	149.60
Nomas maksa, EUR/m2	6.00	6.00	6.12	6.12	6.24	6.24
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.50	0.75	0.90	0.95	0.95	0.95
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	5 386	8 078	9 888	10 437	10 646	10 646
1.stāvs, VENTITUDE, SIA	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60	10.60
Nomas maksa, EUR/m2	3.96	3.96	3.96	3.96	3.96	5.00
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.98	0.98	0.98	0.98	0.80
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	494	494	494	494	494	509
1.stāvs, REWERS, SIA	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00	4.00
Nomas maksa, EUR/m2	4.03	4.50	4.59	4.59	4.68	4.68
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.80	0.98	0.98	0.98	0.98
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	190	173	216	216	220	220
2.stāvs, RĪTAUSMA-V, SIA	121.10	121.10	121.10	121.10	121.10	121.10
Nomas maksa, EUR/m2	3.00	4.00	6.00	6.00	6.12	6.12
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.85	0.80	0.90	0.95	0.95
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	4 272	4 941	6 975	7 847	8 449	8 449
3.stāvs, RĪTAUSMA-V, SIA	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50	123.50
Nomas maksa, EUR/m2	2.08	4.00	6.00	6.00	6.12	6.12
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.85	0.80	0.90	0.95	0.95
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	3 021	5 039	7 114	8 003	8 616	8 616
4.stāvs, EBEKA International, SIA	98.20	98.20	98.20	98.20	98.20	98.20
Nomas maksa, EUR/m2	3.00	3.00	3.00	3.00	6.00	6.00
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.98	0.98	0.98	0.70	0.80
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	3 464	3 464	3 464	3 464	4 949	5 656
Pagraba stāvs, STENETS, SIA	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10	10.10
Nomas maksa, EUR/m2	3.16	3.16	3.16	4.00	4.08	4.08
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.98	0.98	0.80	0.95	0.95
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	375	375	375	388	470	470
Pagraba stāvs, VENTITUDE, SIA	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60	105.60
Nomas maksa, EUR/m2	1.23	2.40	3.00	3.00	3.06	3.06
Noslodzes koeficients/nomas maksas neieķasēšanas risks	0.98	0.80	0.80	0.90	0.95	0.95
Ienākumi no telpu nomas gadā, EUR	1 527	2 433	3 041	3 421	3 684	3 684
Kopā:	18 729	24 997	31 568	34 271	37 528	38 250
Izdevumi						
Apsaimņiekošana un komunālie par neiznomātām telpām	4 206	5 010	4 542	2 478	2 985	2 609
Nekustamā īpašuma nodoklis par neiznomātām telpām	1 144	1 336	1 188	635	750	643
Apdrošināšana	77	90	80	43	51	43
Uzkrājumi, neparedzēti izdevumi	2 833	2 833	2 833	2 833	2 833	2 833
Kopā:	8 261	9 269	8 643	5 989	6 619	6 128
Neto ieņēmums	10 469	15 728	22 925	28 282	30 909	32 122
Gada diskonta likme	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%	9.0%
Diskonta koeficients	0.91743	0.84168	0.77218	0.70843	0.64993	0.59627
Diskontētie naudas līdzekļi	9 604	13 238	17 702	20 036	20 089	19 153
Diskontētie naudas līdzekļi	99 822					
Reversija	725 202					
Reversijas pašreizējā vērtība	432 414					
Īpašuma vērtība	532 237					

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība ir EUR 532 237.

5.6 Iegūto rezultātu apkopojums

Ar ieņēmumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība ir **EUR 532 237**.Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā objekta vērtība ir **EUR 690 669**.Izsverot iegūtos rezultātus, ar abām pieejām iegūtajiem rezultātiem tiek piešķirts vienāds svaru koeficients, jeb noapaļojot **EUR 611 000**.

6. Slēdziens

**Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā
tirgus vērtība 2024. gada 28.augustā varētu būt:
EUR 611 000 (seši simti vienpadsmit tūkstoši eiro).**

Saskaņā ar Darba uzdevumu, aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek sadalīta pa atsevišķām komponentēm, nosakot katras novērtējamā objekta sastāvā esošās zemes vienības un ēkas (būves) nosacīto vērtību. Īpašuma tirgus vērtības sadalīšanai komponentēs tiek izmantots atsevišķu komponentu kadastrālo vērtību īpatsvars kopējā kadastrālajā vērtībā:

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Pielietojums	Vērtība noapaļojot, EUR
1	01000212004001	administratīvā ēka	439 400
2	01000212004002	betona bruģakmens laukums	300
3	01000212004	zemesgabals	171 300

Katras atsevišķas komponentes nosacītā vērtība nav uzskatāma par šīs komponentes tirgus vērtību LVS 401:2013 izpratnē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Situācijas analīze un ietekme, pēc karadarbības Ukrainā, uz ekonomiku un nekustamo īpašumu tirgu nav prognozējama un netiek ievērtēta.

Pašreizējā reakcija uz esošo situāciju Eiropā, nozīmē, ka mēs saskaramies ar nepieredzētu apstākļu kopumu, uz kuriem nevaram balstīt spriedumu. Mūsu vērtējumam būtu jāpiešķir mazāka noteiktība un lielāka piesardzības pakāpe nekā parasti. Ņemot vērā, ka nezināma nākotnes ietekme, ko šī situācija varētu atstāt uz nekustamā īpašuma tirgu.

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

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi un pareizi;
- analīzes un secinājumi ir limitēti tikai ar atskaites pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem;
- man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējams īpašums šajā atskaitē, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumi attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteikta slēdziena paziņošanas, vai arī slēdziena virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta.

Sandra Blūzma
Sertifikāts Nr.31
nekustamā īpašuma vērtēšanā,
Latvijas vērtētāju asociācijas biedrs

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

Ar šo metodi tiek aprēķināta vērtība, kas raksturo vērtējamo īpašumu salīdzinājumā ar līdzvērtīgiem īpašumiem, par kuriem ir zināma to tirgus vērtība (ir pieejama ticama, vislabāk dokumentāli apstiprināta informācija par darījumiem ar šiem īpašumiem).

Jāatzīmē, ka lielā daļā gadījumu informāciju par Latvijas tirgū notikušajiem darījumiem nākas pielietot ļoti piesardzīgi, jo darījuma summa var būt daļēji segta ar sertifikātiem, reālā darījuma summa var ievērojami atšķirties no dokumentāli fiksētās, darījumam var būt "netirgus" raksturs.

Pārdotie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz darījumu cenu ietekmējošo faktoru analīzi.

Korigējošo koeficientu nosaka, salīdzinot faktoros, kas ietekmē vērtējamā īpašuma vienības cenu. Parasti par vienību tiek uzskatīta platības vienība – zemes vai apbūves 1 m², tomēr var būt arī citi.

Koeficients raksturo konkrētā faktora atšķirību salīdzināmajam un vērtējamajam objektam. Tas ir lielāks par 0 (jeb pozitīvs), ja, pēc vērtētāju slēdziena, vērtējamā objekta īpašības konkrētajā jomā ir labākas kā salīdzināmajam objektam, negatīvs pretējā gadījumā un 0, ja šīs īpašības praktiski neatšķiras.

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

- Īpašumtiesību salīdzinājums.
- Finansējuma nosacījumi.
- Darījuma nosacījumi.
- Tirgus dinamika (pēc darījuma pagājušais laiks).
- Atrašanās vieta.
- Tehniskais stāvoklis.
- Ekonomiskās īpašības.
- Izmantošanas iespējas.
- Citi apstākļi.

Katrā konkrētā gadījumā atkarībā no izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem tiek formulēti konkrēti īpašumu atšķirības raksturojoši korekcijas koeficienti.

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

Ar šo metodi aprēķinātā vērtība raksturo investora priekšstatu par objektu kā ienākumu avotu.

Pastāv tieša saistība starp investīciju apjomu un ienākumiem, kas tiks gūti nākotnē, komerciāli izmantojot šo īpašumu. Var teikt, ka, pērkot nekustamā īpašuma objektu, tiek pirktas tiesības uz nākotnē gūstamajiem ienākumiem, ko dos šis objekts. Pieejas būtība ir aprēķināt šo nākotnē gūstamo ienākumu šodienas vērtību.

Ja īpašums dod stabilus ienākumus jau vērtēšanas brīdī un nav paredzamas ar tirgus konjunktūru vai restrukturizāciju saistītas ienākumu svārstības, aprēķinam tiek izmantota peļņas kapitalizācijas pieeja.

Ja paredzama objekta rekonstrukcija vai darbības restrukturizācija, kā ietekmē objekta ekspluatācijas pirmajā periodā ir paredzētas ieņēmumu plūsmas svārstības, aprēķinam tiek izmantota naudas plūsmas diskonta pieeja.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 9263

Kadastra numurs: 01000212004

Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
<p>1.1. Zemes gabals aptver kopā 326 (trīs simti divdesmit seši) kv.m. platību, uz kura atrodas viena četrstāvu administratīvā ēka (liters nr.2). <i>Žurn. Nr. 7093, lēmums 07.11.1997., tiesnese Gīta Rurāne</i> Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002034221)</p> <p>2.1. Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 7093, 1997) daļā: administratīvai ēkai piešķirts kadastra apzīmējums 0100 021 2004 001. Pamats: 2006. gada 27. marta VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas kadastra izziņa Nr.10B-1.1./14111. <i>Žurn. Nr. 300002034221, lēmums 02.05.2007., tiesnese Ligita Vecauziņa</i></p>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
<p>1.1. Uz 1997.gada 4.novembra Latvijas Republikas Finanšu ministrijas uzziņas Nr.03-4/8742 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības Latvijas valstij FINANSU MINISTRIJAS PERSONĀ. Zemes gabals bez pašreizējā novērtējuma. <i>Žurn. Nr. 7093, lēmums 07.11.1997., tiesnese Gīta Rurāne</i></p> <p>2.1. Persona: Latvijas valsts Latvijas Republikas Finanšu ministrijas, nodokļu maksātāja kods 90000014724, personā. Īpašuma tiesība izbeigusies.</p> <p>2.2. Īpašnieks: VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI, Valsts akciju sabiedrība, nodokļu maksātāja kods 40003294758.</p> <p>2.3. Pamats: 2006. gada 18. oktobra LR Ministru kabineta rīkojums Nr.805 "Par valsts nekustamo īpašumu ieguldīšanu valsts akciju sabiedrības "Valsts nekustamie īpašumi" pamatkapitālā. <i>Žurn. Nr. 300002034221, lēmums 02.05.2007., tiesnese Ligita Vecauziņa</i></p>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
<p>1.1. Zemes gabalā atrodas telekomunikācijas; termofikācijas pārvaldes siltuma tīkli; Rīgas elektrotīkla trīs ievadi. <i>Žurn. Nr. 7093, lēmums 07.11.1997., tiesnese Gīta Rurāne</i></p>		
<p>2.1. Nostiprinātas nomas tiesības uz telpām pagrabstāvā, 1.stāvā un 2.stāvā līdz 2003.gada 20.decembrim. Nomnieks : SIA "TORMANS", nodokļu maksātāja kods 50003357311. Pamats: 1999. gada 30. decembra nedzīvojamo telpu nomas līgums Nr.185P. <i>Žurn. Nr. 6272, lēmums 05.05.1999., tiesnese Līga Eglīte</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300003398037)</p>	341.89 m ²	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
<p>1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.233099006272, 12.04.1999).Pamats 2013.gada 7.marta nostiprinājuma lūgums Nr.1541, 2013.gada 7.marta LURSOFT izziņa par SIA "TORMANS" reorganizāciju. <i>Žurn. Nr. 300003398037, lēmums 11.03.2013., tiesnese Liāna Liepiņa</i></p>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 13.08.2024 13:41:15.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA

Rīgas pilsēta

Barona Krišjāņa iela 21a

Grupa: 021 Grunts: 2004

Zemes kadastra Nr.: 0100 021 2004

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

Valsts A/S "Valsts Nekustamā Īpašuma Aģentūra" 16/10/1997 Nr.03-4/8214

Personīgais iesniegums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss

izpildītiem mērogā 1:250

Zemes kopplatība 326 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas

zemes grāmatā

1997. gada 7. novembrī.

Nodalījuma (folijas) Nr.9263.
Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

Tiesnesis

Gita Rurāne



VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas pilsētas nodaļa

Nodalas vadītājs

Ilmārs Račko

22.10.97

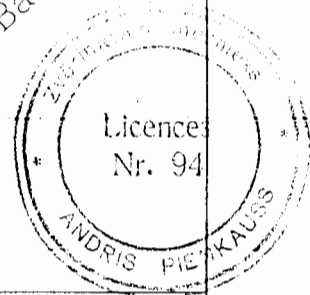
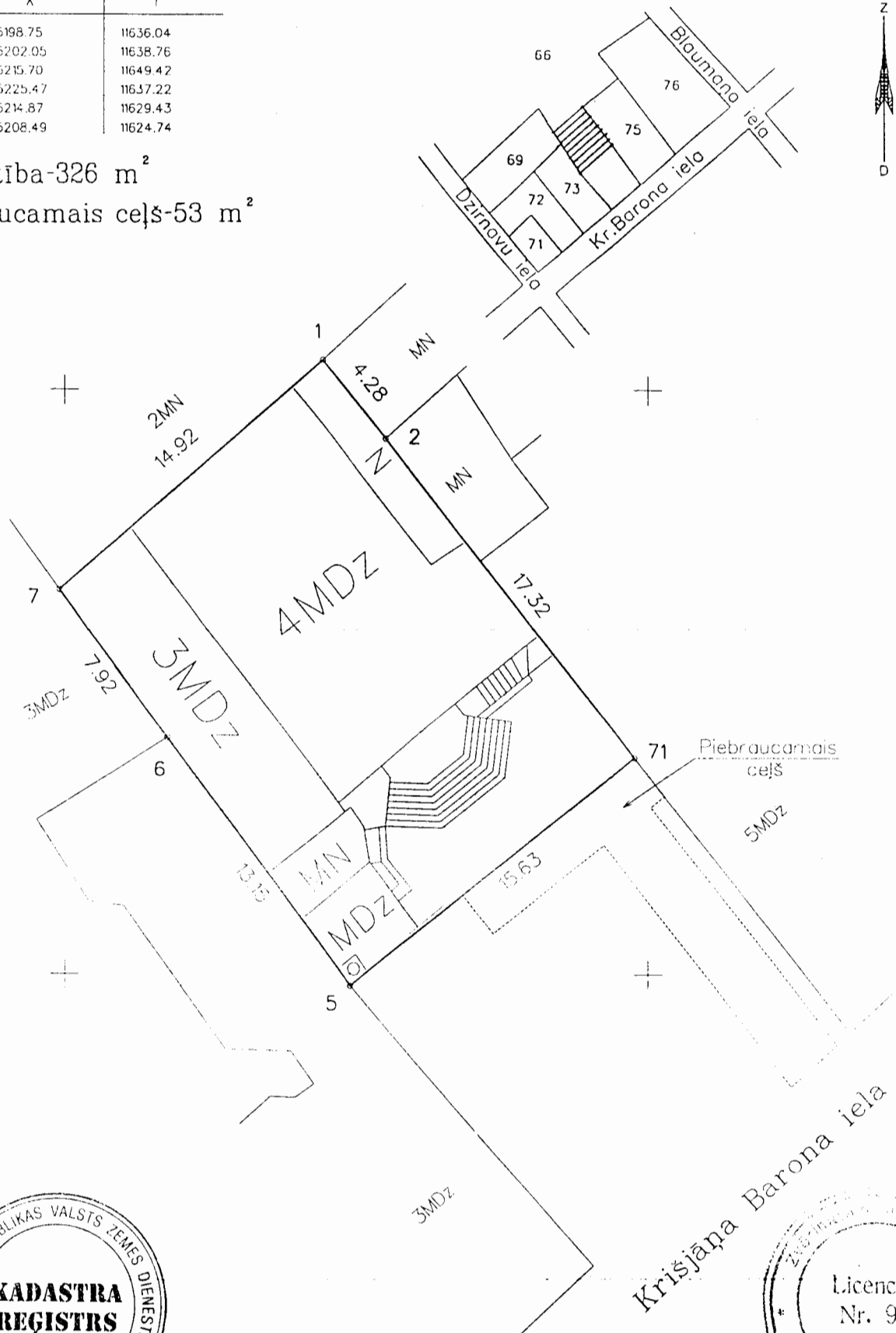
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
RĪGAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
1	-5198.75	11636.04
2	-5202.05	11638.76
71	-5215.70	11649.42
5	-5225.47	11637.22
6	-5214.87	11629.43
7	-5208.49	11624.74

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Platība-326 m²
Piebraucamais ceļš-53 m²



Mērogs 1: 250

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss

Rīgā, Vilpiņa ielā 8-101

t. 7222364

kods	pilsēta	grupa	grunts
0100	021	2004	

Sadalījumu
veica

1997.g.15.10.

A.Pienkauss

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

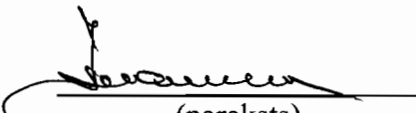
Būves kadastra apzīmējums:.....01000212004001
Nosaukums:..... Administratīvā ēka
Adrese:..... Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2013

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja klientu apkalpošanas
konsultante*

Larisa Kroma

(vārds, uzvārds)



(paraksts)

Datums: 27.01.2014
gada ____.

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000212004001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000212004

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000212004001

10.1.1. Adrese:.....Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1220 - Biroju ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....708.2

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....265.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....4

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Ārsienas materiāls un kods:.....2907 - Māla ķieģeļi

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....7

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....Nav

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....26

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2013

10.1.13. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.14. Veicot kadastrālo uzmērīšanu būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000212004001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000212004001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens
Ārsienas un karkasi	Māla ķieģeļi, Polimēru plātnes
Pārsegumi	Koka sijas, Māla ķieģeļi
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000212004001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	265.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	708.2 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	3242 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....01000212004001

14.1.1. Kopējā platība (m²).....708.2

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....622.1

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....0

Izdrukas ID: 390001670959	Izdrukas datums: 22.01.2014	2 no 6
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	622.1
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	618.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	3.4
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	86.1
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	86.1
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000212004001001
16.1.1. Adrese:.....	Krišjāņa Barona iela 21A - 1, Rīga
16.1.2. Nosaukums:.....	Veikals
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	17
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	258.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	17.12.2013
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004001
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004
16.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000212004001002
16.2.1. Adrese:.....	Krišjāņa Barona iela 21A - 3, Rīga
16.2.2. Nosaukums:.....	Administratīvās telpas
16.2.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.2.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	2
16.2.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	11
16.2.6. Kopējā platība (m ²):.....	121.1
16.2.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	16.12.2013
16.2.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.2.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004001
16.2.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004
16.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000212004001003
16.3.1. Adrese:.....	Krišjāņa Barona iela 21A - 5, Rīga
16.3.2. Nosaukums:.....	Biroja telpas
16.3.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.3.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	4
16.3.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	4
16.3.6. Kopējā platība (m ²):.....	98.2
16.3.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	12.12.2013
16.3.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.3.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004001
16.3.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000212004
16.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000212004001004
16.4.1. Adrese:.....	Krišjāņa Barona iela 21A - 4, Rīga
16.4.2. Nosaukums:.....	Administratīvās telpa
16.4.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.4.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	3
16.4.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	9
16.4.6. Kopējā platība (m ²):.....	123.5

Izdrukas ID: 390001670959	Izdrukas datums: 22.01.2014	3 no 6
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

- 16.4.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....14.12.2013
- 16.4.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
- 16.4.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004001
- 16.4.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004
- 16.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000212004001005
- 16.5.1. Adrese:.....Krišjāņa Barona iela 21A - 6, Rīga
- 16.5.2. Nosaukums:.....Administratīvā telpa
- 16.5.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1220 - Biroja telpu grupa
- 16.5.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....1
- 16.5.5. Telpu skaits telpu grupā:.....1
- 16.5.6. Kopējā platība (m²):.....10.6
- 16.5.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....12.12.2013
- 16.5.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
- 16.5.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004001
- 16.5.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004
- 16.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000212004001006
- 16.6.1. Adrese:.....Krišjāņa Barona iela 21A - 2, Rīga
- 16.6.2. Nosaukums:.....Noliktava
- 16.6.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1252 - Rezervuāra, bunkura, silosa, noliktavas telpu grupa
- 16.6.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....-1
- 16.6.5. Telpu skaits telpu grupā:.....1
- 16.6.6. Kopējā platība (m²):.....10.1
- 16.6.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2013
- 16.6.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
- 16.6.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004001
- 16.6.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004
- 16.7. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000212004001901
- 16.7.1. Adrese:.....Nav
- 16.7.2. Nosaukums:.....Koplietošanas telpas
- 16.7.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1200 - Koplietošanas telpu grupa
- 16.7.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....-1, 1, 2, 3, 4
- 16.7.5. Telpu skaits telpu grupā:.....11
- 16.7.6. Kopējā platība (m²):.....86.1
- 16.7.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....17.12.2013
- 16.7.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
- 16.7.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004001
- 16.7.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....01000212004

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....01000212004001001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)
1	Tirdzniecības zāle	4 - Nedzīvojamā telpa	1	3.47	3.47	3.47	114.1
2	Veikals	4 - Nedzīvojamā telpa	1	2.84	2.84	2.84	11.5
3	Veikals	4 - Nedzīvojamā telpa	1	3.06	3.06	3.06	10.9

Izdrukas ID: 390001670959	Izdrukas datums: 22.01.2014	4 no 6
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
4	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.34	2.34	2.34	4.6
5	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.64	2.64	6.3
6	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.47	2.47	2.47	2.2
7	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				1.4
8	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				1
9	Ārtelpa	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	1				1
10	Tirdzniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.11	1.6	2.61	48.3
11	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.62	2.57	2.67	9.7
12	Tirdzniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.5	2.64	31.1
13	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.58	2.52	2.64	4.7
14	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.79	1.73	1.84	1
15	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	4
16	Saimniecības telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	1.4
17	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	5.4

17.2. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001002

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.29	1.44	3.13	39.8
2	Arhīvs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.38	1.59	3.16	7.3
3	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	12.2
4	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.08	3.08	3.08	10.6
5	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.08	3.08	3.08	20.2
6	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.66	2.66	2.66	1.3
7	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.63	2.63	2.63	1.3
8	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.62	2.62	2.62	2.2
9	Telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.82	2.82	2.82	4
10	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.85	2.85	2.85	9.1
11	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.89	2.89	2.89	13.1

17.3. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001003

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Birojs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.04	.69	3.38	55.7
2	Birojs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.03	.67	3.38	36.1
3	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.02	2.02	2.02	1
4	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.5	.84	2.15	5.4

17.4. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001004

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.46	3.11	30.4
2	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.47	3.11	41.9

Izdrukā ID: 390001670959	Izdrukā datums: 22.01.2014	5 no 6
--------------------------	----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
3	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.11	3.11	3.11	19.4
4	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.63	2.63	2.63	1.3
5	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.62	2.62	2.62	1.3
6	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.51	2.51	2.51	2.1
7	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.92	2.92	2.92	4.2
8	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.89	2.89	2.89	9.5
9	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.91	2.91	2.91	13.4

17.5. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001005

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	10.6

17.6. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001006

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.62	2.57	2.67	10.1

17.7. Telpu grupas kadastra apzīmējums:01000212004001901

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Priekštelpa ar kāpņu telpu	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	19.8
2	Sardzes dienesta telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.92	2.92	2.92	4
3	Telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	1	2.92	2.92	2.92	0.3
4	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	2	3.16	3.16	3.16	16.4
5	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	3	3.13	3.13	3.13	16.7
6	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	4	2.21	2.21	2.21	3.5
7	Kāpņu telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	2.03	1.6	2.45	9.7
8	Gaitenis	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	2.52	2.45	2.58	5.3
9	Elektrosadales telpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	2.53	2.46	2.59	6.1
10	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	1.61	1.51	1.71	2.5
11	Iekštelpa	6 - Koplietošanas iekštelpa	-1	1.61	1.51	1.71	1.8

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu01000212004001 labiekārtojumi

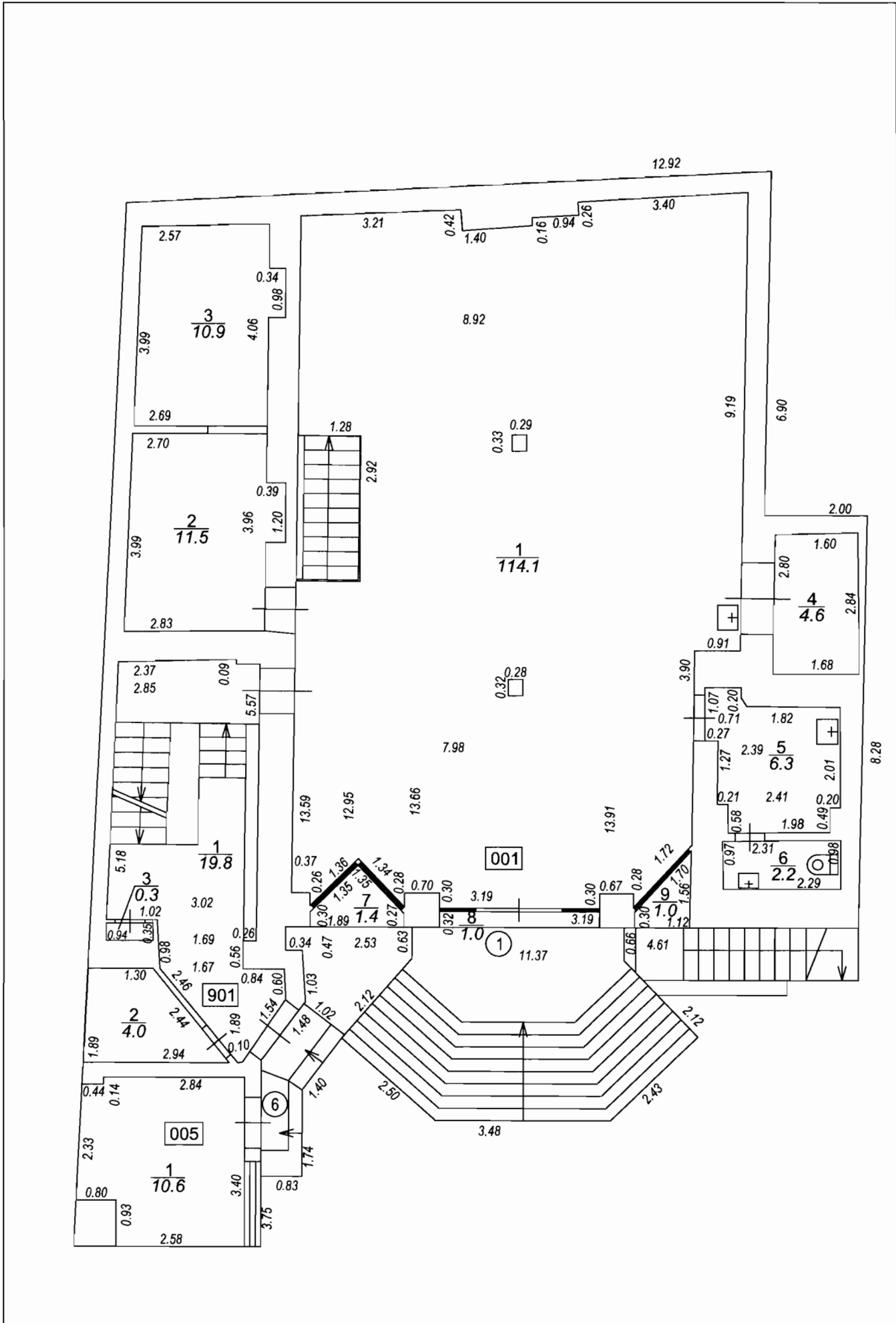
Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:17.12.2013

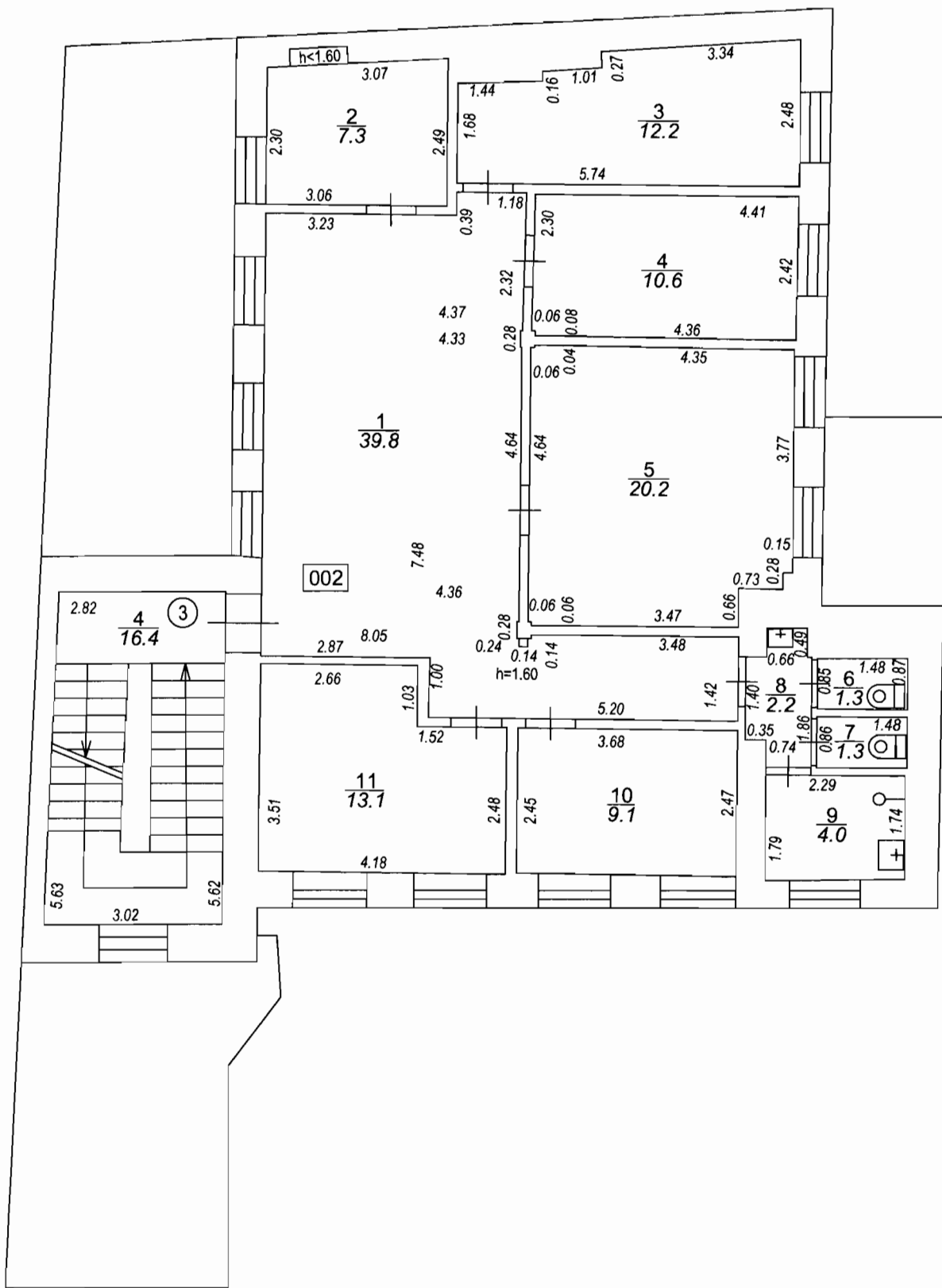
Izdrukas ID: 390001670959	Izdrukas datums: 22.01.2014	6 no 6
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

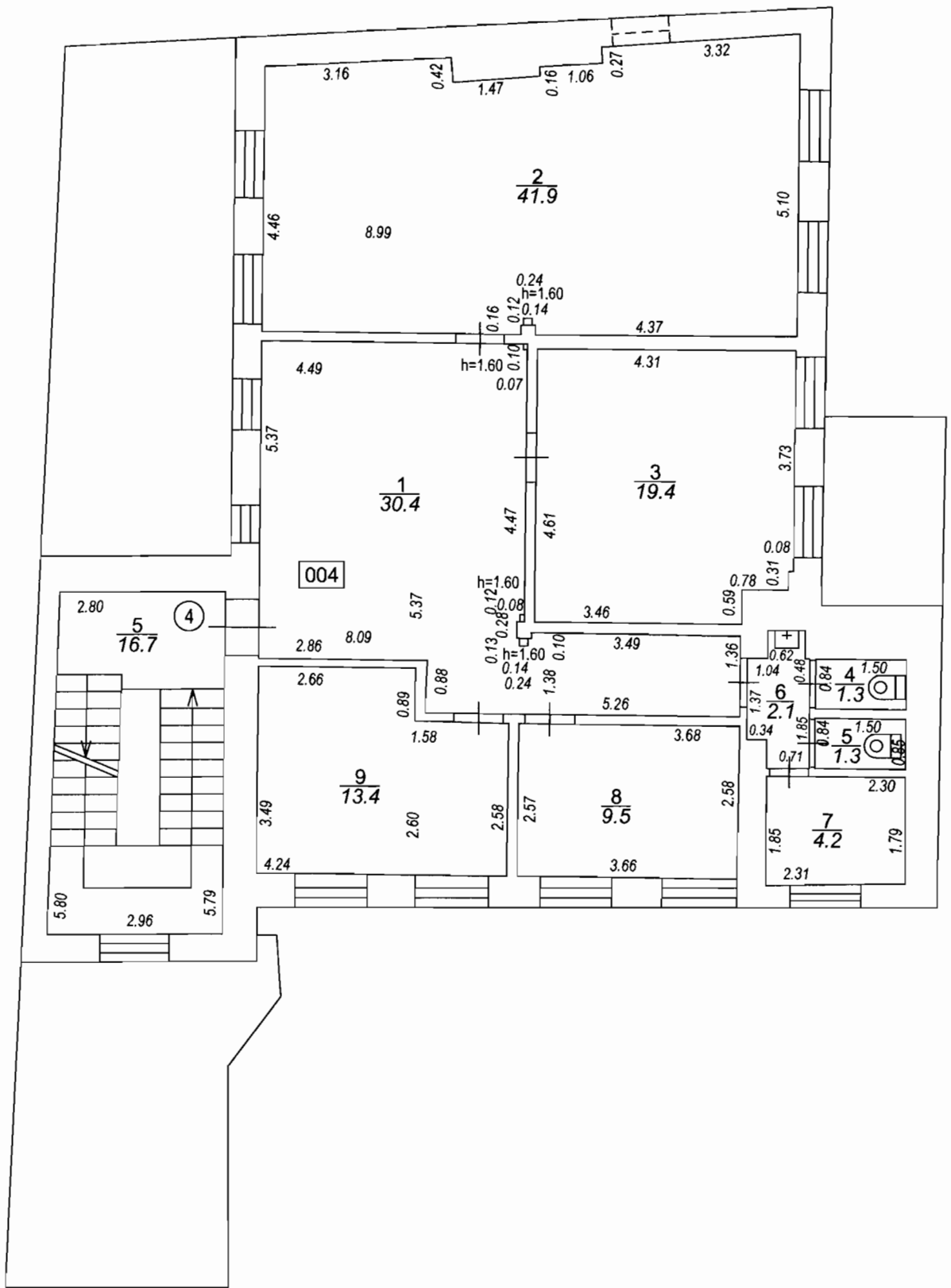
Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti



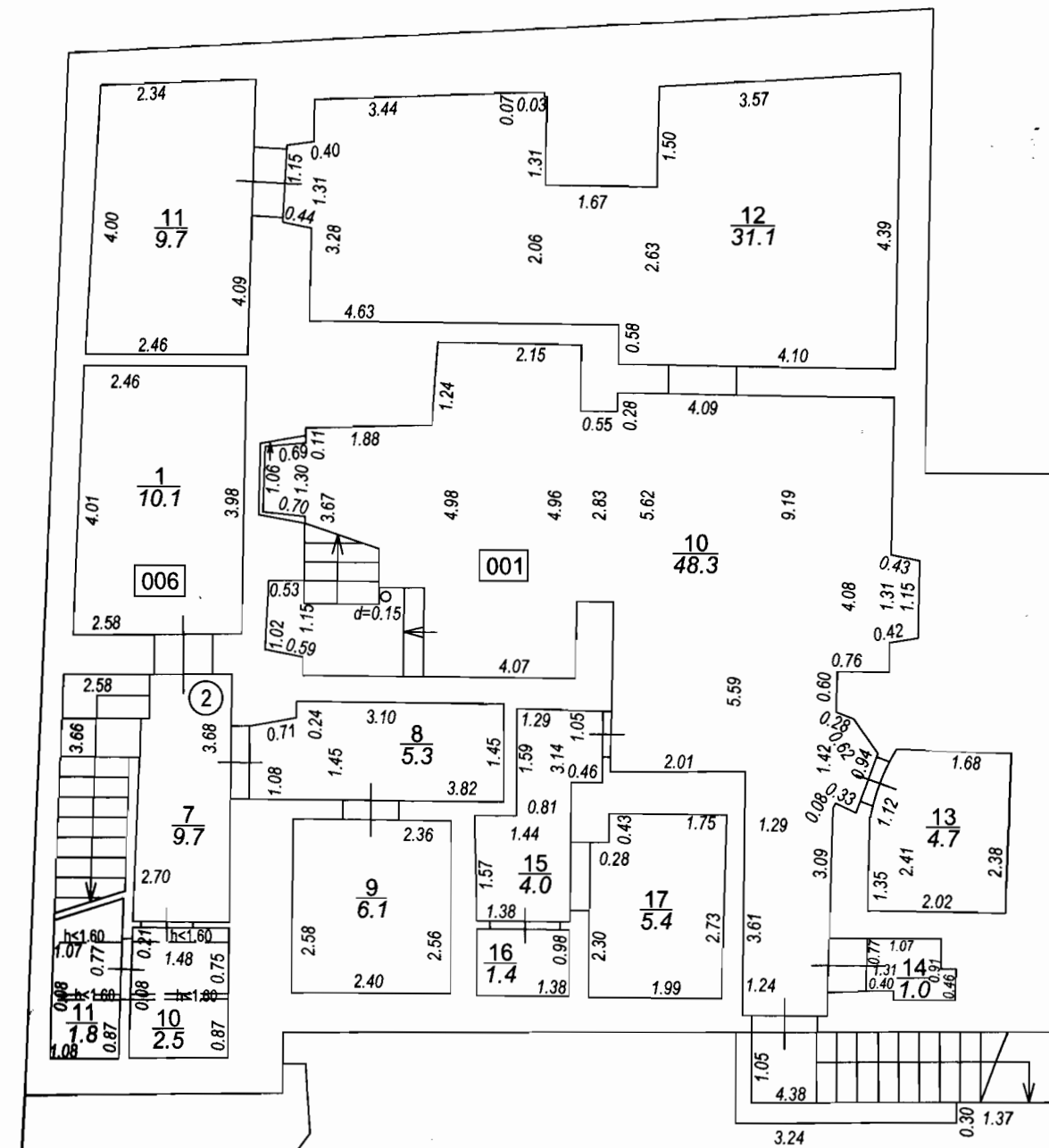
STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 021 2004 001	1	1 : 100	8



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 021 2004 001	2	1 : 100	9



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 021 2004 001	3	1 : 100	10



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
0100 021 2004 001	-1	1 : 100	12





Kadastra informācija par telpu grupas reģistrāciju/aktualizāciju un tās vērtību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:... **01000212004001004**

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:... Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu... 01000212004001004

14.1.1. Kopējā platība (m²)... 123.5

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)... 0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)... 0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)... 0

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)... 0

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²)... 123.5

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)... 123.5

14.1.1.1.2.2. 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: 01000212004001004

16.1.1. Adrese:... Krišjāņa Barona iela 21A - 4, Rīga

16.1.2. Nosaukums:... Pirmsskolas izglītības iestāde

16.1.3. Lietošanas veids:... 1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa

16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:... 3

16.1.5. Telpu skaits:... 9

16.1.6. Kopējā platība (m²):... 123.5

16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:... 14.12.2013

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:... 01000212004001

16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:... 01000212004

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:... 01000212004001004

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Gērbtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.46	3.11	30.4	Nav
2	Rotaļu guļamistaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.47	3.11	41.9	Nav
3	Rotaļu guļamistaba	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.11	3.11	3.11	19.4	Nav
4	Darbinieku tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.63	2.63	2.63	1.3	Nav
5	Bērnu tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.62	2.62	2.62	1.3	Nav

6	Priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.51	2.51	2.51	2.1	Nav
7	Sanmezlgs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.92	2.92	2.92	4.2	Nav
8	Ēdienu sadales telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.89	2.89	2.89	9.5	Nav
9	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.91	2.91	2.91	13.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums...

01000212004001004

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: ...

14.12.2013

19. Nomas pamatdati

19.1. Noma nav reģistrēta

20. Kadastra informācijas sistēmā uzturētās aktuālās vērtības

20.1. Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā:...

Nav

20.2. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība:...

Nav

20.3. Nekustamā īpašuma objekta kadastrālā vērtība atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam:

20.3.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu...

01000212004001004

Kadastrālā vērtība	Vērtēšanas datums	Mežaudzes vērtība
70710 EUR	01.01.2021	Neregistrē

Lūsis V un MV Būveksperti

Bukaišu iela 3, Rīga, LV-1004, t.67201880, lusisv@lusisv.lv

Ēkas (būves) tehniskās apsekošanas atzinums

Administratīva ēka, kad. apzīm. 01000212004001 Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga

(būves nosaukums, būves kadastra numurs, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”, Talejas iela 1, Rīga, LV-1026, tālr. 80002000,
2020.12.07., Līgums par nekustamo īpašumu tehniskās apsekošanas veikšanu
(pie 2019. gada 06. februāra Vispārīgās vienošanās Nr. IZD/2019-VV/200)**

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Apsekošanas uzdevums, Līguma 1.pielikums

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2021. gada 28. janvārī

PS "Lūsis V un MV Būveksperti" reģ. Nr. 40203068864

(apsekojuma veicējs - fiziskās personas vārds, uzvārds, sert. Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģ. Nr.)

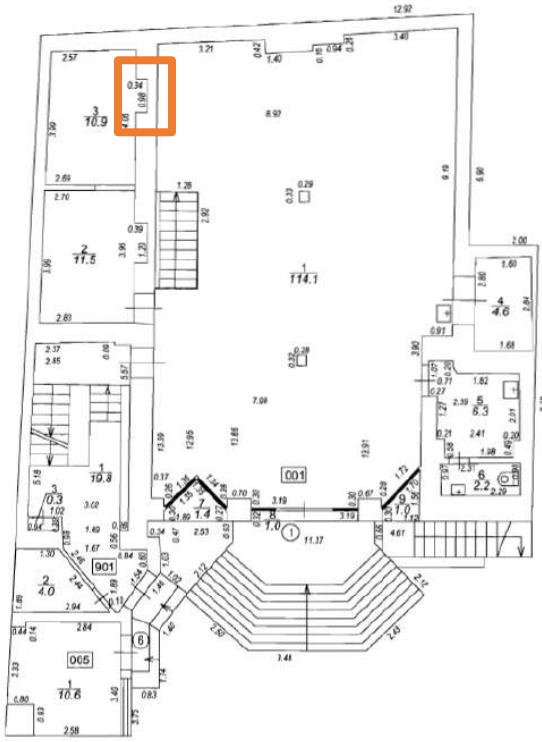
1. Vispārīgas ziņas par būvi.

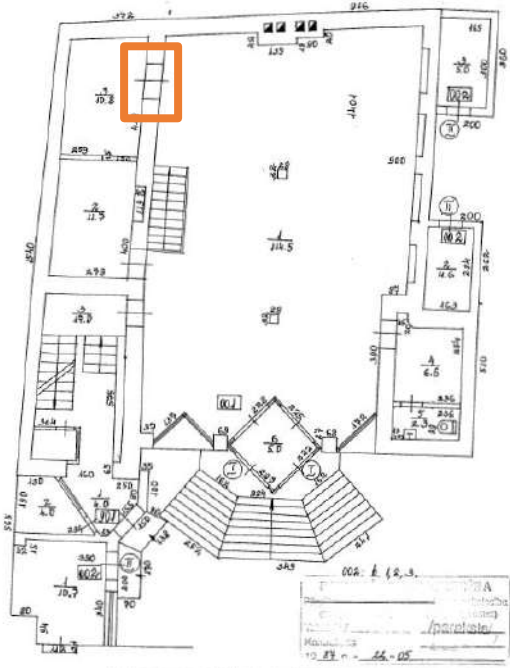
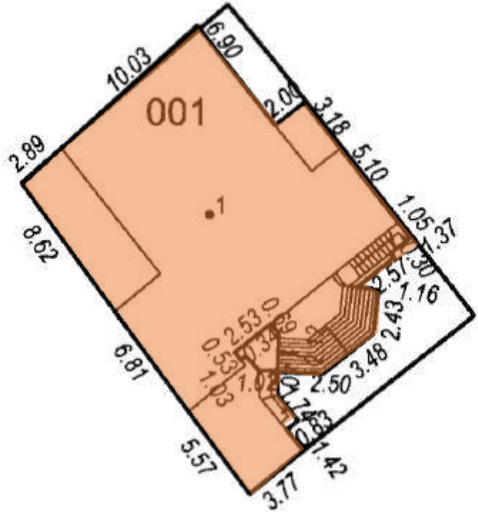


1. attēls. Administratīvā ēka Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā

Tabula Nr. 1

1.1.	Būves veids	Biroja ēka (1220)
1.2.	Kapitalitātes grupa	II grupa
1.3.	Apbūves laukums (m ²)	265,1 m ²
1.4.	Būvtilpums (m ³)	3242 m ³
1.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m ²)	708,2 m ² / 622,1 m ² / 0,0 m ²
1.6.	Stāvu skaits / virszemes stāvi / pagrabs / mansards	5 / 4 / 1 / 0


1.7.	Dzīvokļu skaits	0	
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	0100 021 2004	
1.9.	Zemesgabala platība (m ²)	326 m ²	
1.10.	Būves iepriekšējais īpašnieks	Latvijas valsts, Finanšu ministrija	
1.11.	Būves pašreizējais īpašnieks	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"	
1.11a.	Pārvaldītājs, apsaimniekotājs (pārņemšanas datums)	VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 15.04.2000.	
1.12.	Būvprojekta autors	Nav informācijas	
1.13.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav informācijas	
1.14.	Būves nodošanas (pieņemšanas) ekspluatācijā gads un datums	1902. gads	
1.15.	Būves konservācijas gads un datums	-	
1.16.	Būves atjaunošanas (kapitālā remonta), pārbūves, restaurācijas gads	-	
1.17.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas datums	27.01.2014. kad. apzīm. 01000212004001	
1.18.	Konstrukcijas: - Pamati; - Sienas; - Pārsegumi; - Jumta iesegums.	Saskaņā ar inv. lietu: - Laukakmens; - Māla ķieģeļi, Polimēru plātnes (Apšuvums); - Koka sijas, Māla ķieģeļi; - Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu.	Apsekojot dabā - Laukakmens; - Māla ķieģeļi, Polimēru plātnes (Apšuvums); - Koka sijas, Māla ķieģeļi; - Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu.
1.19.	Vidējais vizuālais nolietojums	40,02 %	
1.20.	Patvaļīgas būvniecības pazīmes	<p>Ēkas 1. stāva nesošajā sienā starp telpām Nr. 1 un 3 izveidota durvju aile (att. Nr. 1.20.1.). 21.08.2002. inventarizācijas lietas plānus (att. Nr. 1.20.2.), aila ir parādīta. Laika posmā no 2002. – 2014. gadam tā tikusi aizmūrēta.</p> 	
		1.21.1. attēls. 1. stāva plāns (2014. gada inv. lieta) – ailes nav	

		 <p>1.21.2. attēls. 1. stāva plāns (2002. gada inv. lieta) – aile ir</p>
1.21.	Ēkas izvietojums zemesgabalā	<p>Ēkai aizņem apmēram 80 % no zemesgabala kopējās platības. (skat. 1.21.1. attēlu) Ēka novietota zemesgabala centrā.</p>  <p>1.21.1.attēls. Būves novietnes shēma zemesgabalā</p>

		 <p>1.21.2.attēls. Būves izvietojums zemesgabalā (avots: kadastrs.lv)</p>
1.22.	Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa Nr. 7442 "Rīgas vēsturiskais centrs" daļa. UNESCO Pasaules mantojuma vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" daļa.

2. Situācija

Tabula Nr. 2

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
<p>Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām</p>	<p>Zemesgabals ar kad. Nr. 0100 021 2004 atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (att. Nr. 2.1.1.). Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautās vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" un tā aizsardzības zonas robežās un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa Nr. 7442 "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijas robežās. Esošā teritorijas izmantošana atbilst teritorijas plānojumam un apbūves noteikumiem.</p>  <p>2.1.1.attēls. Teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana.</p>

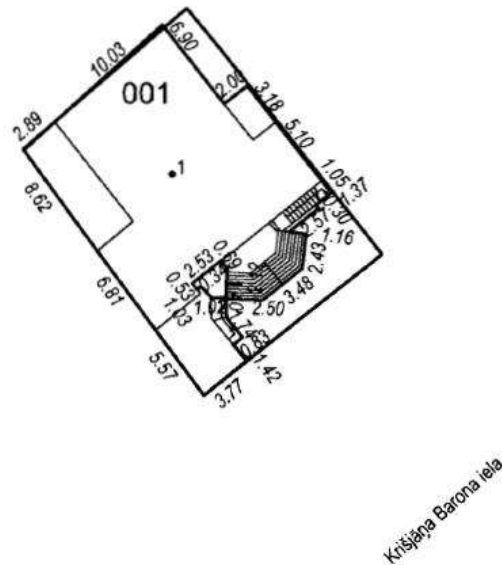
2.2.**būves izvietojums zemesgabalā**

Sarkanā līnija,
apbūves līnija,
apgrūtinājumi,
būves
novietnes
raksturojums

Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, ēka atrodas apmēram 15m attālumā no Krišjāņa Barona ielas sarkanajām līnijām.

Zemesgabals ar kad. Nr. 0100 021 2004 atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā. Zemesgabals atrodas UNESCO Pasaules mantojuma sarakstā iekļautās vietas Nr. 852 "Rīgas vēsturiskais centrs" un tā aizsardzības zonas robežās un Valsts nozīmes pilsēt būvniecības pieminekļa Nr. 7442 "Rīgas vēsturiskais centrs" teritorijas robežās. (att. Nr. 2.1.2)

Saskaņā ar mantojums.lv informāciju ēkai ar adresi Kr. Barona iela 21 ir piešķirts pieminekļa statuss (Aizs. Nr. 7471).



2.2.1.attēls. Būves novietnes shēma

Būve ir kvadrāta formas ar piebūvēm un masīvām kāpnēm galvenajā fasādē, ēka ir novietota iekšpagalmā (aiz ēkas ar adresi Kr. Barona iela 21) paralēli Kr. Barona ielai, galvenā fasādē ir vērsta pret DA (pret Kr. Barona iela). Ēka novietota gruntsgabala centrā. Ēkas ZR, R, ZA sienas atrodas uz zemesgabala robežas un bloķējas ar blakusesošajām ēkām. (att. Nr. 2.2.1.)

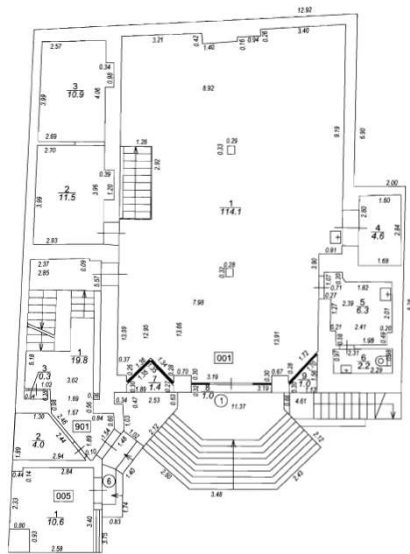


2.2.2.attēls. RVC un tā aizsardzības zonas

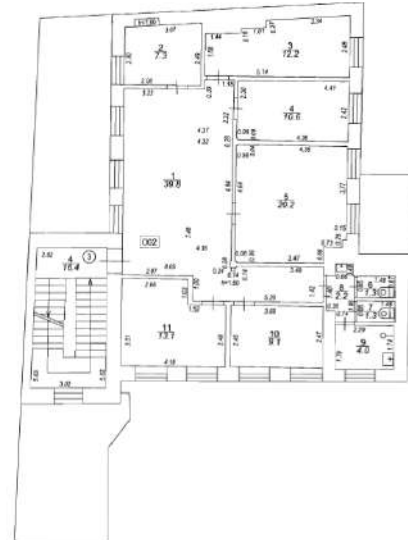
2.3.**būves plānojums**

Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam

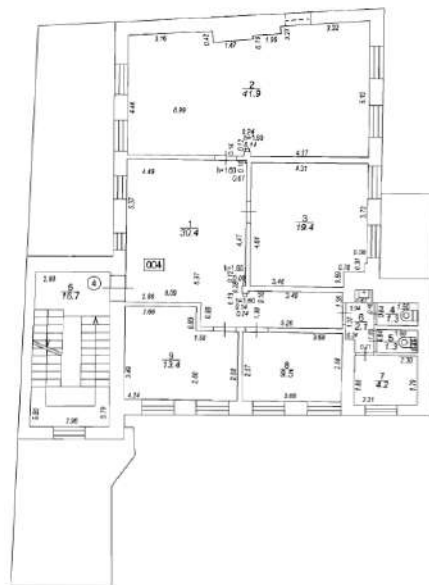
Ēkas galvenais lietošanas veids – biroja ēka (1220). Lai gan ēka tiek izmantota dažādiem nolūkiem: ēkas 1. stāvā ir komercielpas, ēkas 2. un 3. stāvā – bērnodārzi un tikai ēkas 4. stāvā telpas tiek izmantotas kā biroja telpas.
Būves lietošanas veids atbilst būves plānojumam, bet neatbilst faktiskajiem telpu izmantošanas veidiem. (att. Nr. 2.3.1. - att. Nr. 2.3.5.)



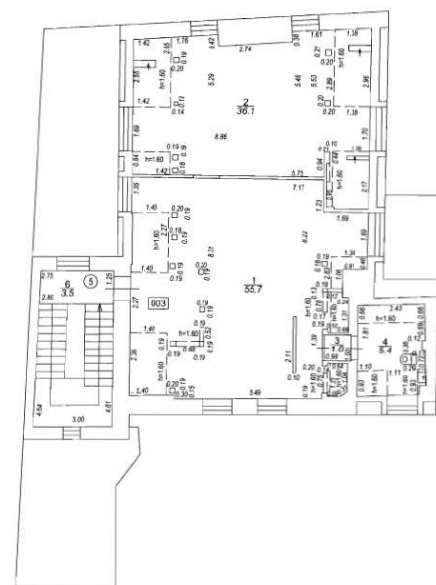
2.3.1. attēls. 1. stāva plāns



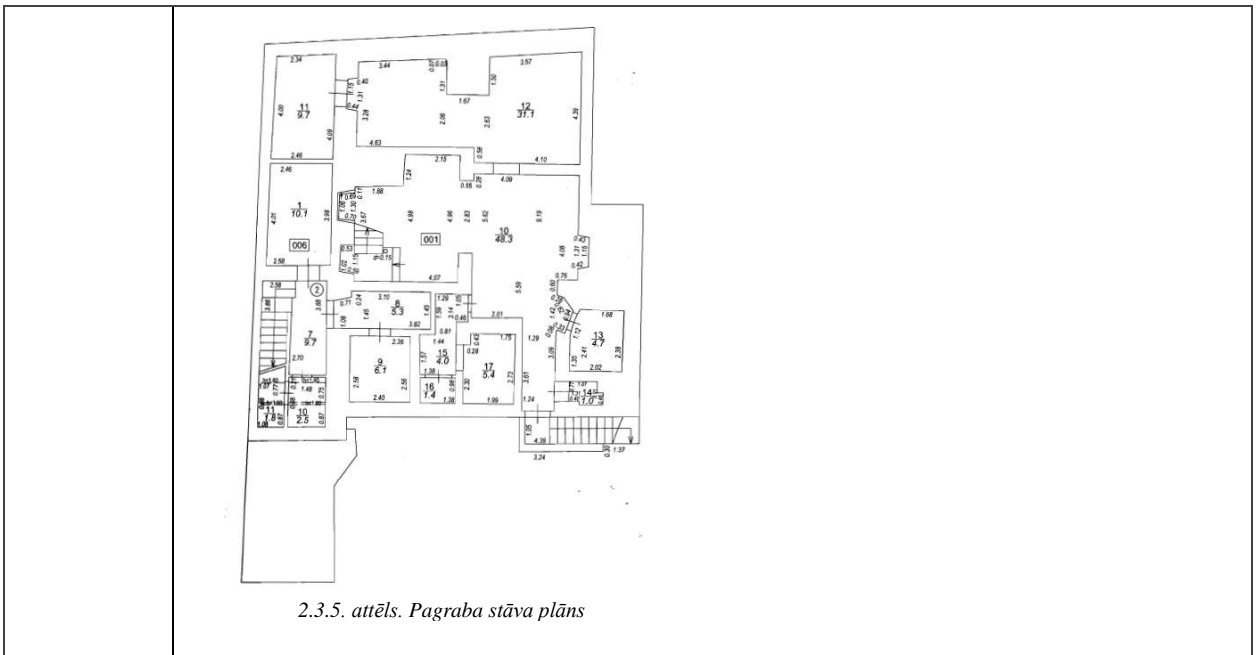
2.3.2. attēls. 2. stāva plāns



2.3.3. attēls. 3. stāva plāns



2.3.4. attēls. 4. stāva plāns



3. Teritorijas labiekārtojums

Tabula Nr. 3

1	2	3
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, ceļi un saimniecības laukumi	41
3.1.1. segums, materiāls, apdare	<p>75. Ietves, ceļi un iesēgti laukumi;</p> <p>Gan autotransporta gan kājāmģājēju iekļūšana teritorijā tiek nodrošināta caur iebrauktuvi, kas šķērso blakus esošo zemesgabalu (Kr. Barona iela 21). (att. Nr. 3.1.1.1.)</p> <p>Gan iebrauktuve, gan pagalms ir noklāti ar bruģakmens segumu. Segums teritorijā ir nedaudz nelīdzens. (att. Nr. 3.1.1.2.)</p> <p>Pie galvenajām kāpnēm konstatēti bruģakmens seguma izcilājumi, kas radušies mitruma un grunts sasalšanas – atkuššanas ietekmē. (att. Nr. 3.1.1.3.)</p> <p>Izcilājums atrodas pie pašām kāpnēm, tādejādi neradot pakļupšanas risku.</p> <p>Tehniskais stāvoklis – apmierinošs.</p>	40
		
	3.1.1.1. attēls. Iebrauktuve teritorijā	



3.1.1.2. attēls. Pagalms



3.1.1.3. attēls. Seguma izcilājums

3.2.	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	-
3.2.1. segums, materiāls, aprīkojums	Gruntsgabalā nav bērnu rotaļu, atpūtas un sporta laukumu.	-
3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	-
3.3.1. dekoratīvie stādījumi, zāliens; lapenes, ūdensbaseini, skulptūras	Gruntsgabala teritorijā nav dekoratīvu stādījumu un zāliena.	-
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas	-
3.4.1. nožogojumu veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	Gruntsgabals atrodas iekšpagalmā, to no visām pusēm iekļauj blakus esošās ēkas. Nav paredzēts veikt blakusesošo ēku, ēku nesošās sienas apsekošanu, attiecīgi tiek pieņemts, ka gruntsgabalam nožogojumu nav.	-
3.4.2. atbalstsieni veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	Atbalstsiena ir izbūvēta ēkas galvenās fasādes stūrī, tā izbūvēta, lai nodrošinātu iekļūšanu ēkas pagrabstāva telpās. (att. Nr. 3.4.2.1.) Atbalstsienai ir konstatētas mitruma piesātinājums, kas tālāk ir licis veidoties apdares plaisājumiem, apdarei atslāņoties. Apdare vietām ir izdrupusi un mainījusi toni. Vietā kur atbalstsiena robežojas ar pamatu konstrukciju,	42

4. Būves daļas

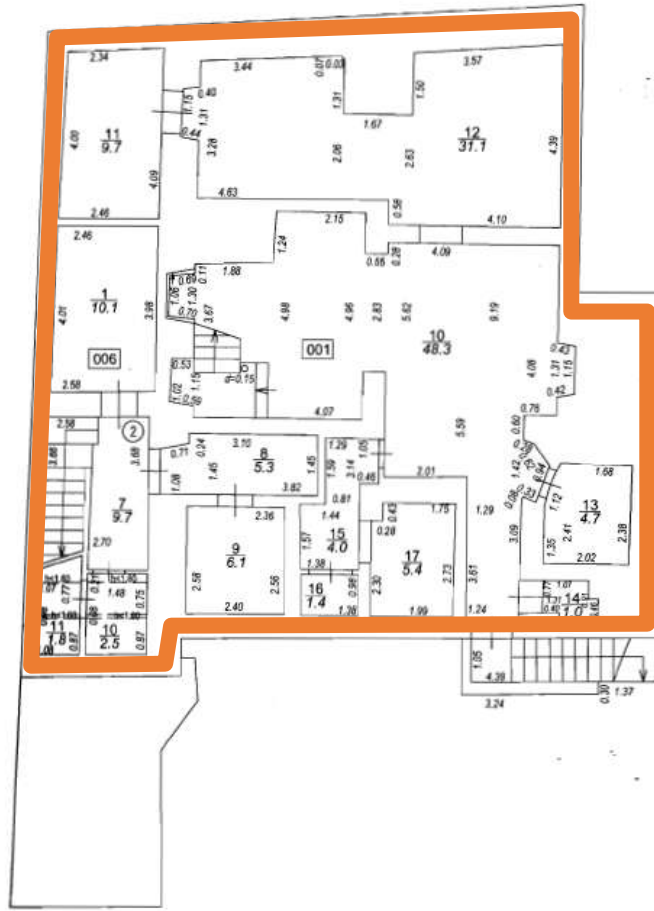
Apskošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
4.1.	pamati un pamatne	40
<p>4.1.1. 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: izstrādnes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes areālā, grunts, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība</p>	<p>Esošā teritorija ietilpst Baltijas ledus ezera smilšainā līdzenuma robežās. Gruntsgabals atrodas piejūras zemienes Rīgas līdzenumā, kur raksturīgi devona pamatieži, kuri parasti sastāv no smilšakmens, māla, mālsmilts, smilts, kūdras u.c grūntīm. Šādām grūntīm ir 0,2 mPa liela nestspēja, kas ir esošajām slodzēm atbilstoša. Lai gan ēkas pamatos tika atklātas plaisas, to rašanās iemesls nav saistīts ar grūntu nestspēju. Gruntsgabala virsma līdzena.</p> <div data-bbox="590 627 1228 1142" data-label="Figure"> </div> <p style="text-align: center;"><i>4.1.1.1.attēls. Pamatiežu ģeoloģiskā karte un Griezums a-b, avots: https://enciklopedija.lv/skirklis/26128-Latvijas-%C4%A3eolo%C4%A3isk%C4%81-uzb%C5%ABve</i></p> <p>Ģeodēziskās atskaites punkts netika noteikts, bet saskaņā ar Latvijas ģeotelpiskās informācijas aģentūras datiem, ielas augstuma atzīme Kr. Barona un Dzirnau ielu krustojumā pēc LAS ir + 5,66 m un Kr. Barona un Blaumaņa ielu krustojumā: + 6,30 m. Stāvlaukuma (kas atrodas aiz ēkas) augstuma atzīme: + 8,42 m. (att. Nr. 4.1.2)</p> <div data-bbox="502 1411 1316 2049" data-label="Figure"> </div> <p style="text-align: center;"><i>4.1.1.2.attēls. Latvijas ģeotelpiskās informācijas karšu pārliks</i></p>	30

4.1.2. pamatu veids
ārsienām, to
iedziļinājums;
pamatos izmantotie
būvizrādājumi, to
stiprība;
pamatu hidroizolācija,
drenāža;
būves aizsargapmales;
ārsienas aizsardzība pret
mitrumu

C.1 Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;

50

Ēkai ir izbūvēti lentveida laukakmens mūra pamati, pa ēkas perimetru, kuri pazemes daļā vienlaikus kalpo par pagraba nesošajām sienām. (att. Nr. 4.1.2.1).

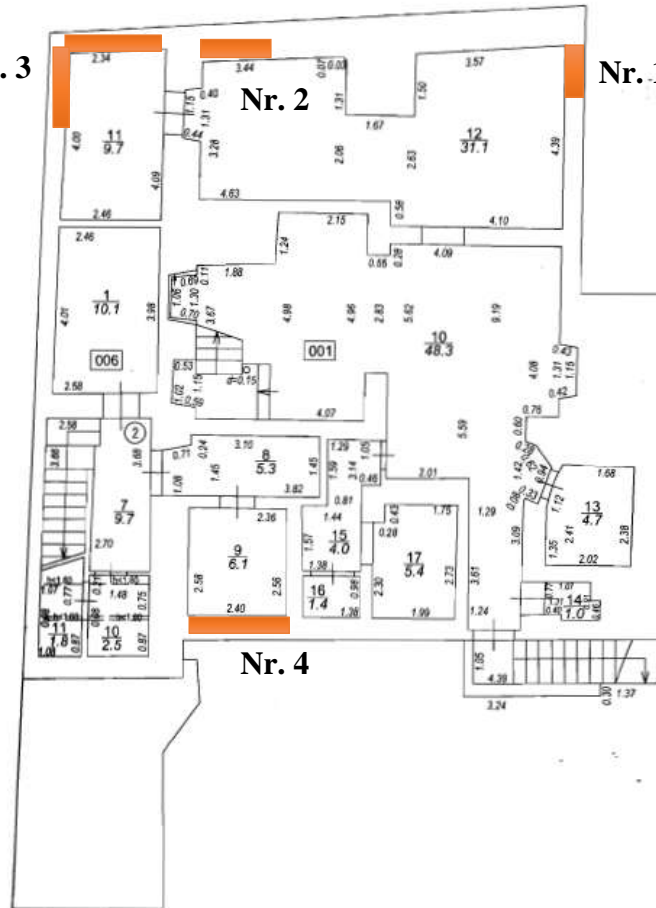


4.1.2.1. attēls. Lentveida pamatu izvietojums pagrabskāva plānā

Ēkai ir laukakmens mūra pamati, kas saistīti savā starpā ar javas palīdzību. Pamatu biezums saskaņā ar inventarizācijas lietu ir mainīgs, aptuvenās robežas 540 – 780 mm, bet biežākajās vietās pat ~ 1,5 m biezs.

No pieejamajiem materiāliem nav iespējams noteikt pamatu iestrādes dziļumu, pamatu atrakšana vizuālajā apsekošanā nav paredzēta. Vērtējot ēkas stāvokli un konstrukciju, pamatu pēdas iespējamais iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m.

Nr. 3



Nr. 1

Nr. 2

Nr. 4

4.1.2.2. attēls. Plaisu nesošajās sienās izvietojums pagrabstāva plānā

Pagraba nesošajās sienās tika konstatētas vairākas nozīmīgas plaisas, kas var ietekmēt pamatu mūra stiprību. (att. Nr. 4.1.2.2.)

Ēkas ZR sienā (telpas Nr. 11 un Nr. 12) konstatētas vairākas plaisas, kas skārušas pamatu sienu gandrīz visā tās augstumā, kā arī pārseguma konstrukciju. Plaisu platums platākajā vietā ~ 4 mm.

Plaisas, saskaņā ar A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475, 14.02.2018. apsekojumā sniegto informāciju, radušās pēc tam, kad blakusesošajā zemesgabalā tika veikti pagraba būvniecības darbi – izbūvētas atbalstsienas. (att. Nr. 4.1.2.8.) Plaisas radušās palielinātas slodzes un paaugstinātu vibrāciju rezultātā, kā šo faktoru radītas grunts nobīdes rezultātā. Attiecīgi var secināt, ka pamatu nestspēja nav pietiekoša.

Plaisai Nr. 1, kas ir lielākā no plaisām, apsekojuma laikā konstatēts, ka tai tiek veikts monitoring. Pirmā plaisas progresa novērošanas ģipša kontrolmarka tika uzlikta 12.02.2018., nākamā – 30.11.2018. Saskaņā ar A. Blumberga slēdzienu, plaisu izmaiņu monitoringu nepieciešams veikt ik pa 6 mēnešiem, rezultātus ierakstot plaisu novērošanas žurnālā. Ģipša kontrolmarkai (ar datumu 30.11.2018.) ir redzami pārrāvumi – veidojas plaisa, bet kopš šī datuma jauna novērošanas marka nav izveidota. Nav informācijas vai plaisas monitoring ir pabeigts, vai tas vēl turpinās. (att. Nr. 4.1.2.3. un att. Nr. 4.1.2.4.)



4.1.2.3. attēls. Plaisa Nr. 1



4.1.2.4. attēls. Plaisas Nr. 1 monitorings



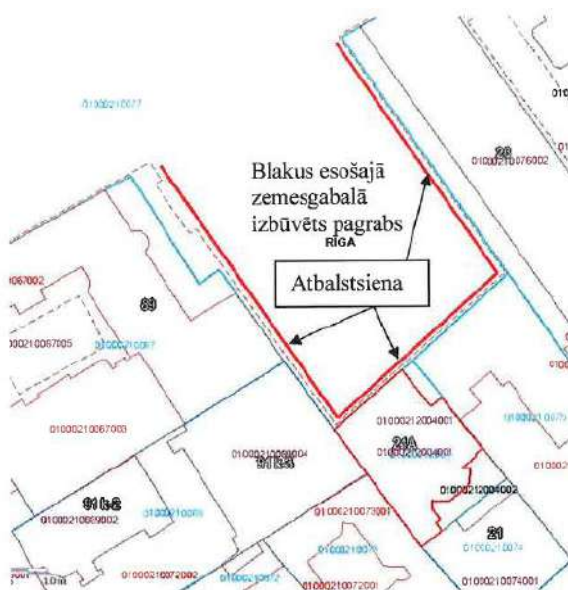
4.1.2.5. attēls. Plaisa Nr. 2



4.1.2.6. attēls. Plaisas Nr. 3




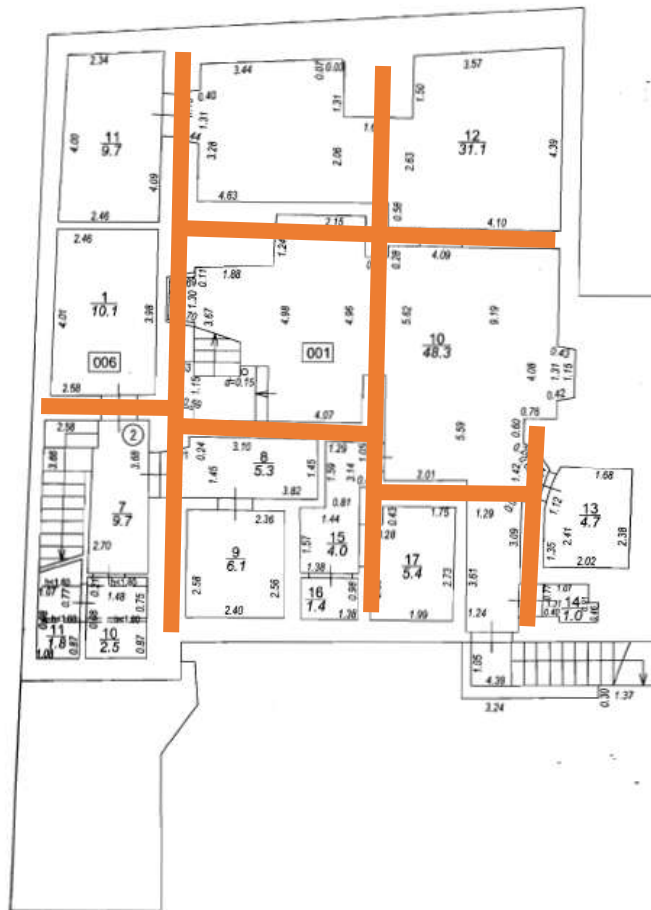
4.1.2.7. attēls. Mitruma radīts bojājums (telpa Nr. 12)



4.1.2.8. attēls. Atbalstsienas novietojums - vizuāls materiāls no A. Blumberga apsekojuma

Plaisas ēkas DA sienā (telpa Nr. 9) konstatēts plaisu tīkls, kas skar mūra konstrukciju. Plaisas radušās paaugstinātas slodzes, kā arī grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā. (att. Nr. 4.1.2.9.)

	 <p style="text-align: center;"><i>4.1.2.9. attēls. Plaisas Nr. 4</i></p> <p>Plaisu rajonos sienās ir konstatēts paaugstināts mitrums un mitruma radīti bojājumi – apdares atslāņošanās, izdrupumi, attiecīgi var secināt, ka bojājumu rezultātā ir bojāta arī pamatu horizontālā un vertikālā hidroizolācija. (att. Nr. 4.1.2.7.)</p> <p>Kopumā pamatu stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, jo tika konstatētas vairākas plaisas, kas liecina par to, ka laukakmens mūra pamati nespēj nodrošināt pietiekošu stiprību esošajām slodzēm.</p>	
<p>4.1.3. pamatu veids iekšsienām, to iedziļinājums; pamatos izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība; pamatu hidroizolācija, drenāža; būves aizsargapmales;</p>	<p><i>C.1b Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;</i></p> <p>Ēkai ir izbūvēti lentveida laukakmens mūra pamati, zem nesošajām mūra sienām, kuri pazemes daļā vienlaikus kalpo par pagraba nesošajām sienām. (att. Nr. 4.1.3.1)</p>	40



4.1.3.1. attēls. Lentveida pamatu izvietojums pagrabstāva plānā

Ēkai ir laukakmens mūra pamati, kas saistīti savā starpā ar javas palīdzību. Pamatu biezums saskaņā ar inventarizācijas lietu ir mainīgs, aptuvenās robežas 540 – 780 mm, bet biežākajās vietās pat ~ 1,5 m biezs.


No pieejamajiem materiāliem nav iespējams noteikt pamatu iestrādes dziļumu, pamatu atrakšana vizuālajā apsekošanā nav paredzēta. Vērtējot ēkas stāvokli un konstrukciju, pamatu pēdas iespējamais iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m.

Ēkas ZR stūrī, nesošajā iekšienā starp telpām Nr. 12 un Nr. 11, konstatētas plaisas un mitruma piesātinājums, kas radušās vienlaikus ar pārējām paisām šajā apgabalā - saskaņā ar A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475, 14.02.2018. apsekojumā sniegto informāciju, radušās pēc tam, kad blakusesošajā zemesgabalā tika veikti pagraba būvniecības darbi – izbūvētas atbalstsienas. Plaisas radušās palielinātas slodzes un paaugstinātu vibrāciju rezultātā, kā šo faktoru radītas grunts nobīdes rezultātā. (att. Nr. 4.1.3.2.)

Citas plaisas, kas liecinātu, ka pamatu mūra stiprība nav pietiekoša esošajām slodzēm, nesošajās iekšienās netika konstatētas. Attiecīgi var secināt, ka mūris spēj nodrošināt pietiekošu nestspēju.

Ēkai ir esoša hidroizolācija, kas pilda savas funkcijas. Kapilārā mitruma ietekme būvkonstrukcijās netika konstatēta.

Pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams apmierinoši, bet nepieciešams veikt sienas pastiprināšanu un hidroizolācijas atjaunošanu telpā Nr. 12.

	 <p style="text-align: center;">4.1.3.2. attēls. Plaisas un mitruma bojājumi (Telpa Nr. 12)</p>	
<p>4.2.</p>	<p>nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes</p>	<p>42</p>
<p>4.2.1. pagraba nesošo ārsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums);</p>	<p><i>C.1 Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;</i></p> <p>Ēkai ir izbūvēti lentveida laukakmens mūra pamati, pa ēkas perimetru, kas vienlaikus kalpo par pagraba sienām.</p> <p>Ēkai ir laukakmens mūra pamati, kas saistīti savā starpā ar javas palīdzību. Pamatu biezums saskaņā ar inventarizācijas lietu ir mainīgs, aptuvenās robežas 540 – 780 mm, bet biežākajās vietās pat ~ 1,5 m biezs.</p> <p>No pieejamajiem materiāliem nav iespējams noteikt pamatu iestrādes dziļumu, pamatu atrakšana vizuālajā apsekošanā nav paredzēta. Vērtējot ēkas stāvokli un konstrukciju, pamatu pēdas iespējamais iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m.</p> <p>Pagraba nesošajās sienās tika konstatētas vairākas nozīmīgas plaisas, kas var ietekmēt pamatu mūra stiprību, sīkāk skatīt apsekojuma punktu Nr. 4.1.2. Kopumā pagraba nesošo sienu stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</p>	<p>50</p>
<p>4.2.2. pagraba nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums);</p>	<p><i>C.1b Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;</i></p> <p>Ēkai ir izbūvēti lentveida laukakmens mūra pamati, zem nesošajām mūra sienām, kuri pazemes daļā vienlaikus kalpo par pagraba nesošajām iekšsienām.</p> <p>Ēkai ir laukakmens mūra pamati, kas saistīti savā starpā ar javas palīdzību. Pamatu biezums saskaņā ar inventarizācijas lietu ir mainīgs, aptuvenās robežas 540 – 780 mm, bet biežākajās vietās pat ~ 1,5 m biezs.</p> <p>No pieejamajiem materiāliem nav iespējams noteikt pamatu iestrādes dziļumu, pamatu atrakšana vizuālajā apsekošanā nav paredzēta. Vērtējot ēkas stāvokli un konstrukciju, pamatu pēdas iespējamais iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m.</p> <p>Pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams apmierinoši, bet nepieciešams veikt sienas pastiprināšanu un hidroizolācijas atjaunošanu telpā Nr. 12, sīkāk skatīt apsekojuma punktu Nr. 4.1.3.</p>	<p>40</p>

4.2.3. virszemes nesošo āršienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgrīzums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnēs bioloģiskie bojājumi

C.5 Ķieģeļu mūra sienas;

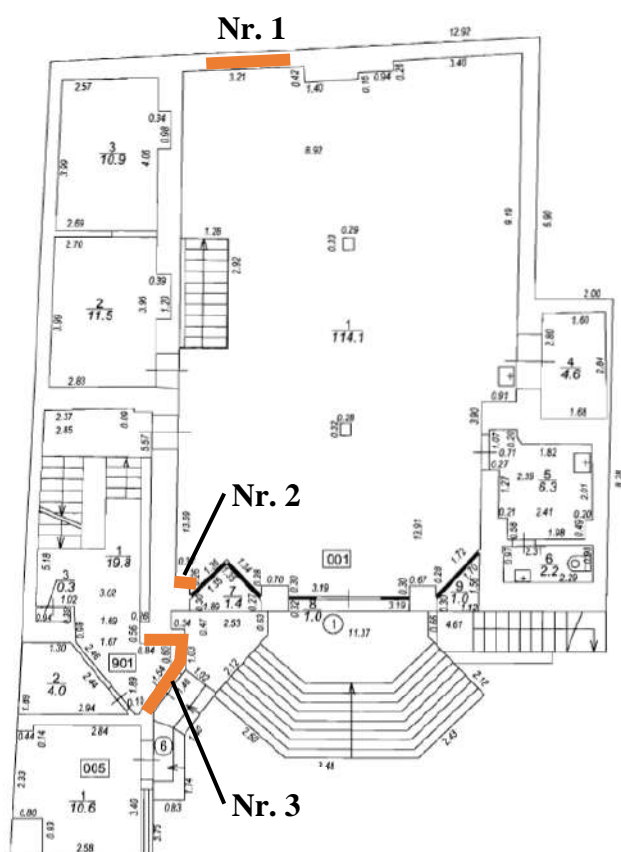
Ēkas nesošās āršienas veidotas no ķieģeļu mūra, sienu biezums 640 mm. Sienas no ārpuses ir apšūtas ar PVC polimēra fasādes apdares dēļiem, no iekšpuses sienas ir apmestas.

Ēkas konstruktīvā shēma veidota kā nesošās mūra garenienas ar uz tām balstītiem pārsegumiem – pagrabam ķieģeļu mūra pārsegums, stāviem apmesta koka siju konstrukcija.

Ēkas sānu garenienas bloķējas ar blakus esošajām ēkām, attiecīgi šī siena netiek pakļauta ārējā gaisa iedarbībai un šī apsekojuma ietvaros netiek uzskatīta par āršienām.

Vidējā ķieģeļu mūra stiprība spiedē ~ 10 MPa.

Ēkas 1. stāva nesošajās sienās ir dažas zonas, kurās tika konstatētas plaisas, kas ir saistītas ar pamatu un grunts deformāciju. (att. Nr. 4.2.3.1.)



4.2.3.1. attēls. Bojājumu izvietojums 1. stāva plānā

Telpas Nr. 1 ZR nesošās āršienas apdarē konstatēts plaisu tīklojums – bojājums Nr. 1 (telpu grupa 001), plaisas atrodas tajā pašā zonā, kur konstatētas plaisas pagrabstāvā (skat. apsekojuma punktu Nr. 4.1.2.). Plaisas radušās pēc tam, kad blakusesošajā zemesgabalā tika veikti pagraba būvniecības darbi – izbūvētas atbalstsienas, palielinātas slodzes un paaugstinātu vibrāciju rezultātā. (att. Nr. 4.2.3.2. un att. Nr. 4.2.3.3.)



4.2.3.2. attēls. Plaisas – bojājums Nr. 1



4.2.3.3. attēls. Bojājums Nr. 1 (pietuvināts)

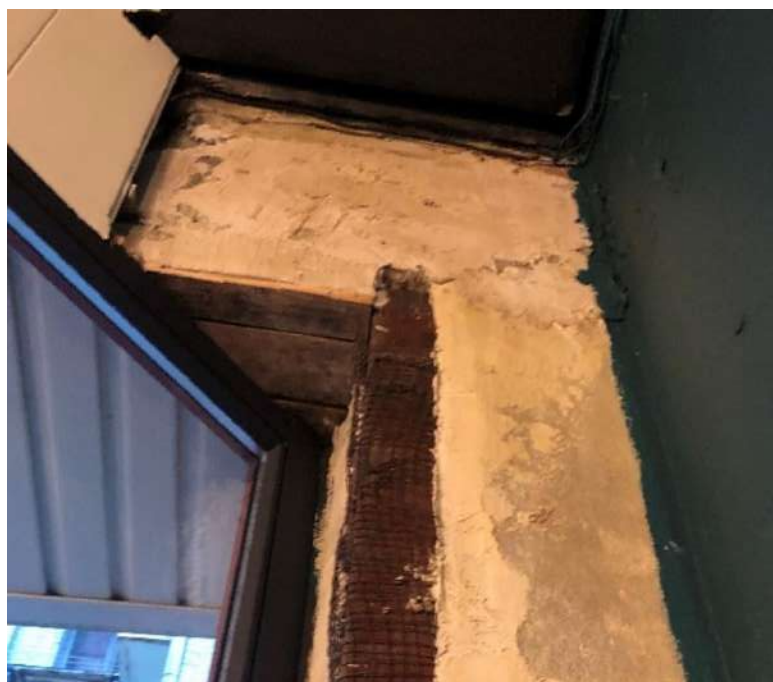
Ēkas DA fasādes nesošajās ārsienās konstatēti 2 bojājumi, kas abi atrodas D stūrī, zonā virs pagraba telpas Nr. 9 (skat. apsekojuma punktu Nr. 4.1.2.). Plaisas radušās paaugstinātas slodzes, kā arī grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā.

Bojājums Nr. 2 ir konstatēts telpā Nr. 1, nesošajai sienai pie vitrīnas ir izveidots ailas pastiprinājums no metāla leņķiem un metāla plāksnēm. Redzams, ka šajā zonām ir nesošā siena ir zaudējusi noturību, ķieģeļu mūrim ir bijušas, plaisas un izdrupumi, kas kādā brīdī ir aizpildīti, pastiprināti. (att. Nr. 4.2.3.4.)

Sienas pastiprinājums nav izpildīts korekti līdz galam – metāla pastiprinošā konstrukcija nav pārklāta ar apmetumu, tādējādi metāls ir pakļauts ārējās vides ietekmei, sācis korodēt. (att. Nr. 4.2.3.5. un att. Nr. 4.2.3.6.)



4.2.3.4. attēls. Pastiprinājums – bojājums Nr. 2



4.2.3.5 attēls. Pastiprinājuma augšgals – atsegts metāls



4.2.3.6 attēls. Pastiprinājuma apakšgals – atsegts metāls

Nozīmīgākie bojājumi konstatēti ēkas D stūrī, telpā Nr. 1 (telpu grupa 901). Sienās konstatētas vairākas garas, dziļas plaisas visā sienu augstumā, plaisas vērstas gan horizontālā, gan vertikālā, gan slīpā virzienā. Plaisu platums platākajā vietā ~ 4 mm. (att. Nr. 4.2.3.7. - att. Nr. 4.2.3.9.)

Sienām pie grīdas tika konstatēts paaugstināts mitrums un mitruma radīti bojājumi – apdares atslāpošanās, izdrupumi, attiecīgi var secināt, ka ir bojāta hidroizolācija. (att. Nr. 4.2.3.10.)

Plaisas radušās paaugstinātas slodzes, kā arī grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā.



4.2.3.7 attēls. Plaisas – bojājums Nr. 3



4.2.3.8 attēls. Plaisas – bojājums Nr. 3



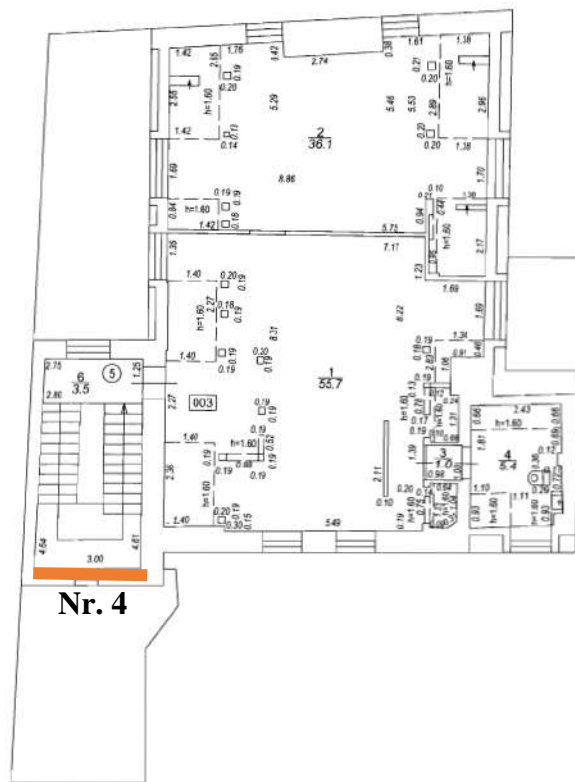
4.2.3.9 attēls. Plaisas – bojājums Nr. 3



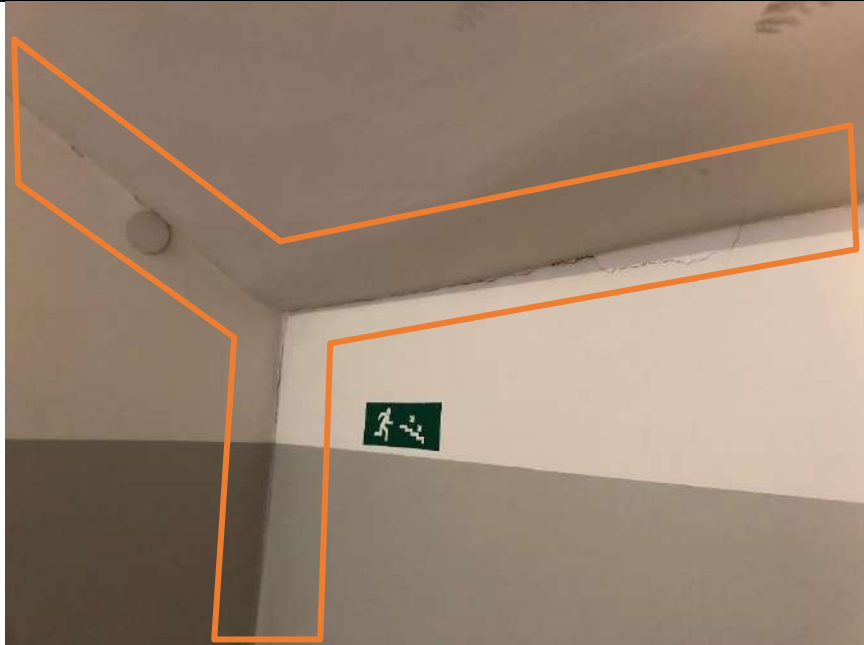
4.2.3.10 attēls. Plaisas, mitruma piesātinājums – bojājums Nr. 3

Ēkas kāpņu telpā 4. stāvā konstatētas plaisas nesošo sienu un bēniņu pārseguma savienojuma vietās.

Plaisas radušās grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā. (att. Nr. 4.2.3.12.)



4.2.3.11. attēls. Bojājumu izvietojums 4. stāva plānā

	 <p style="text-align: center;">4.2.3.12. attēls. Plaisas – bojājums Nr. 4</p>	
<p>4.2.4. virszemes nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi</p>	<p><i>C.5b Ķieģeļu mūra nesošās iekšsienas;</i></p> <p>Ēkas nesošās iekšsienas veidotas no ķieģeļu mūra, sienu biezums 640 mm. Sienas - apmestas.</p> <p>Ēkas konstruktīvā shēma veidota kā nesošās mūra garensienas ar uz tām balstītiem pārsegumiem – pagrabam ķieģeļu mūra pārsegums, stāviem apmesta koka siju konstrukcija.</p> <p>Ēkas sānu garensienas bloķējas ar blakus esošajām ēkām, attiecīgi šī siena netiek pakļauta ārējā gaisa iedarbībai un šī apsekojuma ietvaros sienas tiek uzskatītas par nesošajām iekšsienām.</p> <p>Vidējā ķieģeļu mūra stiprība spiedē ~ 10 MPa.</p> <p>Nesošajām ārsienām bojājumi netika konstatēti.</p> <p>Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošā stāvoklī.</p>	<p style="text-align: center;">Kopumā ēkas nesošo ārsienu stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</p> <p style="text-align: right;">35</p>
<p>4.2.5. ailu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvietas, citi raksturojošie rādītāji</p>	<p>Ēkā ailas galvenokārt pārsegtas ar horizontālām ķīļveida ķieģeļu mūra pārsedzēm. Pagraba telpās pārsedzes veidotas kā ķieģeļu arku pārsedzes.</p> <p>Apsekojot ēku netika konstatēti nestspēju samazinoši bojājumi, netika konstatētas palielinātas deformācijas vai kādi citi bojājumi, kas samazinātu to nestspēju.</p> <p>Tehniskais stāvoklis vērtējams apmierinošs.</p>	<p style="text-align: right;">40</p>
<p>4.3.</p>	<p>karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas</p>	<p style="text-align: right;">40</p>
<p>4.3.1. kolonnu, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls</p>	<p>Ēkai nav metāla vai dzelzsbetona karkasa elementu – kolonnu, bet ir koka kolonnas.</p> <p>Katrā ēkas stāvā (1. – 3. stāvs) ir uzstādītas 2 koka kolonnas ar izmēru 280 x 280 mm. Savukārt ēkas 4. stāvā – mansarda stāvs, ir ~ 10 kolonnas ar izmēru 200 x 200 mm.</p> <p>A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475 14.02.2018. veiktā apsekojuma ietvaros tika apsekota kolonna telpā Nr. 1 (001). Saskaņā ar apsekojuma uzdevumu, kolonnai tika konstatētas sēšanās pazīmes, jo kolonnas ģipškartona apšuvums bija bojāts (att. Nr. 4.3.1.1.). Kolonnas apšuvums tika noņemts un, saskaņā ar A.</p>	<p style="text-align: right;">40</p>

Blumberga slēdzienu, kolonnas sēšanās netika konstatēta. (att. Nr. 4.3.1.2.)
Bojātā apšuvuma daļa ir salabota, mūsu apsekošanas laikā apšuvumam bojājumi netika konstatēti, attiecīgi var secināt, ka kolonna nesēžas. (att. Nr. 4.3.1.3.)
Pārējos stāvos (2. – 4. stāvs) kolonnas ir atsegtas, lakotas, kolonnām netika konstatēti nozīmīgi bojājumi, redzamas koksnes plaisas, kas radušās koksnes žūšanas rezultātā, bet tās neietekmē kolonnu noturību.
Kopumā kolonnu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.



4.3.1.1. attēls. Attēli no A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475, 14.02.2018. apsekojuma



4.3.1.2. attēls. Koka kolonnas apšuvuma atsegums
Attēls no A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475, 14.02.2018. apsekojuma



4.3.1.3. attēls. Kolonnas (att. Nr. 4.3.1.1.) apšuvums apsekošanas brīdī




4.3.1.4. attēls. Kolonna ēkas 2. stāvā




4.3.1.5. attēls. Kolonna ēkas 3. stāvā



4.3.1.6. attēls. Kolonnas ēkas 4. stāvā

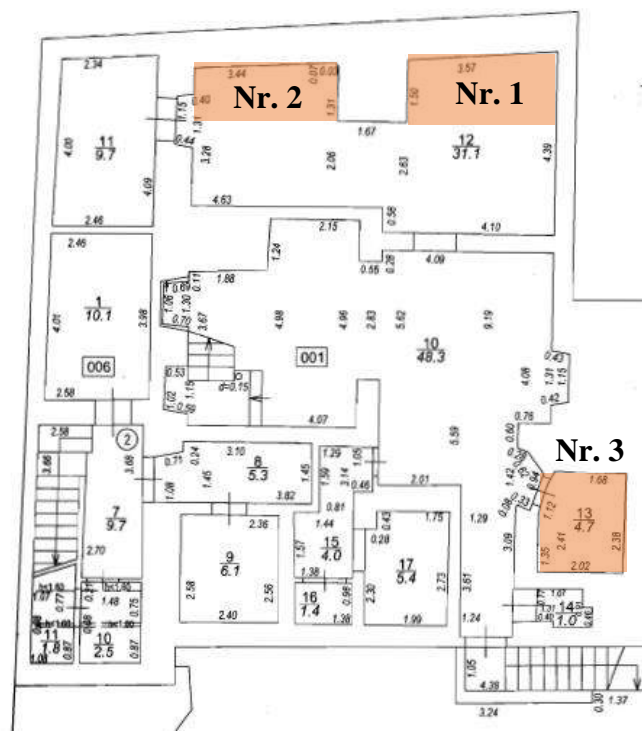
4.4.	pašnesošās sienas	40
4.4.1. pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls	<p><i>C.5 Ķieģeļu mūra sienas;</i> <i>C.5b Ķieģeļu mūra nesošās iekšsienas;</i></p> <p>Ēkas pašnesošās sienas veido ēkas telpisko noturību. Sienām netika konstatētas novirzes no vertikālās ass. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.</p>	40
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	50
4.5.1. hermetizācijas un hidroizolācijas materiāls, stāvoklis	<p><i>Šuvju hermetizācija</i></p> <p>Šuvju hermetizācija tiek nodrošināta daļēji. Daļai ēkas telpu ir uzstādīti PVC logi, kas ir hermētiski, bet daļai telpu ir koka oderlogi, kuriem šuvju vietās nav iestrādātas blīvējošas gumijas u.c. materiāli, kas nodrošinātu šuvju hermetizāciju. Kopumā atrodoties iekštelpās netika konstatētas temperatūras izmaiņas, vēja plūsmas, kas liecinātu par logu un durvju sadurvietu nehermētiskumu.</p> <p><i>Hidroizolācija</i></p> <p>Ēkas pamati veidoti no laukakmens mūra, iespējamais horizontālās hidroizolācijas materiāls – pape. Nav informācijas vai hidroizolācija ir atjaunota. Hidroizolācijas bojājumi iekštelpās ir konstatēti pagraba telpās Nr. 11 un Nr. 12 (ēkas ZR siena) un telpā Nr. 9 (DA siena), kā arī 1. stāva telpā Nr. 1 (901), kur ir konstatēts paaugstināts mitrums un mitruma radīti bojājumi – apdares atslāpošanās, izdrupumi. No tā var secināt, ka apsekojuma punktā Nr. 4.1.2. aprakstīto bojājumu rezultātā ir bojāta arī pamatu horizontālā un vertikālā hidroizolācija. Ēkas hidroizolācija ir neapmierinošā stāvoklī.</p>  <p><i>4.5.1.1. attēls. Hidroizolācijas bojājums – telpa nr. 1 (901)</i></p>	50

	 <p style="text-align: center;"><i>4.5.1.2. attēls. Hidroizolācijas bojājumi – galvenās kāpnes</i></p> <p>Kopumā ēkas hermetizācija un hidroizolācija vērtējama kā neapmierinoša.</p>	
<p>4.5.2. siltumizolācijas materiāls, stāvoklis</p>	<p>Norobežojošas pamatu, starpstāvu un grīdas konstrukcijas ir bez siltumizolācijas. Ēkas ZR fasāde ir bez siltumizolācijas, nav informācijas par ēkas DA fasādi, kas ir apšūta ar PVC dēļšiem, bet saskaņā ar ēkas energoaudita pārskatu sienām nav siltumizolācijas.</p> <p>Jumta pārseguma siltumizolācijas slāni veido 200 mm biezs minerālvates slānis. Esošās norobežojošās konstrukcijas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.</p> <p>Tehniskais stāvoklis neapmierinošs.</p>	<p>50</p>
<p>4.6.</p>	<p>pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi</p>	<p>40</p>
<p>4.6.1. pagraba pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls;</p>	<p><i>C.21 Metāla siju pārsegumi ar ķieģeļu velvju aizpildījumu;</i></p> <p>Ēkas pagraba stāva pārseguma konstrukcija veidota no metāla siju pārseguma konstrukcijas ar ķieģeļu velvju aizpildījumu. Pārsegums apmests. (att. Nr. 4.6.1.1.)</p> <p>Pārseguma konstrukcija sastāv no dubult – T profila sijām, profila izmēri 100 x 200 mm, kas balstītas uz nesošajām sienām, paralēli garsienām, ar soli ~ 1000 mm. Siju aizpildījums veidots no ķieģeļu mūra velvēm.</p> <p>Telpās ar lielu laidumu, piemēram telpai Nr. 12, papildus uzstādītas dubult – T profila sijas, kas balsta pārseguma konstrukciju. Sijas profila izmērs 80 x 200 mm, sija apmesta.</p>	<p>50</p>



4.6.1.1. attēls. Pagraba pārsegums

Pagraba mūra velvju pārsegumā tika konstatētas vairāki nozīmīgi bojājumi, kas var ietekmēt pārseguma noturību. (att. Nr. 4.6.1.2.)



4.6.1.2. attēls. Pārseguma bojājumu (to zonu) izvietojums pagrabstāva plānā

Telpās Nr. 10 un Nr. 12 tika konstatēti laukumi, kur pārseguma apdare ir atslāņojusies, nokritusi. Šīs vietas netiek uzskatītas par bojājumu, jo ir redzams, ka atsegtais ķieģelis ir saglabāts kā dekoratīvs elements, apmetums šajās zonās ir atjaunots, visas atseguma apdares malas ir līdzenas, gludas, ķieģeļu mūris ir attīrīts un apstrādāts ar aizsargkārtu, lai nedruptu tālāk. (att. Nr. 4.6.1.3.)



4.6.1.3. attēls. Atsejts pārseguma ķieģeļu mūris (telpa Nr. 12)

Nopietnākie pārseguma konstrukcijas bojājumi ir konstatēti telpā Nr. 12. Pārseguma konstrukcijā ir izveidojušās vairākas dziļas plaisas, plaisu platums ~ 5 - 6 mm, platākajā vietā pat 12 < mm. Bojājuma zonā Nr. 2 (skat. att. Nr. 4.6.1.2.) konstatēts apmetuma un ķieģeļu mūra izdrupums, izveidojies ~ 10 cm liels caurums pārseguma konstrukcijā. (att. Nr. 4.6.1.8.)

Šajā vietā konstatēts arī metāla sijas apmetuma bojājums – radusies plaisa, kā arī redzams sijas balstvietas bojājums nesošajā pagraba sienā – plaisas, mitruma piesātinājums, mitruma radīti bojājumi. (att. Nr. 4.6.1.6.)

Plaisas, saskaņā ar A. Blumberga, LBS sert. Nr. 5-01475, 14.02.2018. apsekojumā sniegto informāciju, radušās pēc tam, kad blakusesošajā zemesgabalā tika veikti pagraba būvniecības darbi – izbūvētas atbalstsienas. Plaisas radušās palielinātas slodzes un paaugstinātu vibrāciju rezultātā.

Apsekojuma laikā konstatēts, ka vairākās pārseguma vietās tiek veikts plaisu monitorings. Pirmās plaisu progresa novērošanas ģipša kontrolmarkas tika uzlikta 12.02.2018., nākamās – 30.11.2018. Saskaņā ar A. Blumberga slēdzienu, plaisu izmaiņu monitoringu nepieciešams veikt ik pa 6 mēnešiem, rezultātus ierakstot plaisu novērošanas žurnālā. Ģipša kontrolmarkām (ar datumu 30.11.2018.) ir redzami pārrāvumi – veidojas plaisa, bet kopš šī datuma jauna novērošanas marka nav izveidota. Nav informācijas vai plaisas monitorings ir pabeigts, vai tas vēl turpinās. (att. Nr. 4.6.1.4. - att. Nr. 4.6.1.9.)

Nepieciešams veikt atkārtotu plaisu monitoringu, lai pārliecinātos par plaisu stāvokli, kā arī nepieciešams veikt papildus pārbaudes, lai pārliecinātos par pārseguma konstrukcijas nestspēju.



4.6.1.4. attēls. Plaisas pārseguma konstrukcijā, plaisai uzlikta kontrolmarka (bojājumu zona Nr. 1)



4.6.1.5 attēls. Plaisas pārseguma konstrukcijā, uzlikta kontrolmarka (bojājumu zona Nr. 1)



4.6.1.6 attēls. Plaisa pārseguma metāla sijā, sijas balstvietas bojājums



4.6.1.7 attēls. Plaisas un ķieģeļu izdrupums pārseguma konstrukcijā, uzlikta kontrolmarka (bojājumu zona Nr. 2)



4.6.1.8 attēls. Ķieģeļu izdrupums pārseguma konstrukcijā,



4.6.1.9 attēls. Plaisas pārseguma konstrukcijā, uzlikta kontrolmarka

Telpā Nr. 13 (bojājumu zona Nr. 3) tika konstatēts mitruma piesātinājums. Paaugstināta mitruma rezultātā apmetums šajā telpā ir sācis plaisāt un atslāņoties, redzams, ka ir sākusies pārseguma metāla sijas korozija. Pārsegumam sāk veidoties pelējums. (att. Nr. 4.6.1.10.)

No nestspējas viedokļa pārseguma stāvolis vērtējams kā apmierinošs, nav konstatētas palielinātas deformācijas, kas liecinātu par nestspējas samazinājumu vai pārslodzi.



4.6.1.10 attēls. Mitruma piesātinājums, atslāņojies apmetums (bojājumu zona Nr. 3)



4.6.1.11 attēls. Mitruma piesātinājums – pelējums



4.6.1.12 attēls. Mitruma piesātinājums – plaisas, metāla sijas korozija, apdares atslāņošanās

Vietām pārseguma konstrukcijā konstatētas dažas plaisas, kas salīdzinot ar bojājumu zonām Nr. 1 un Nr. 2 ir maznozīmīgas, tās neietekmē konstrukcijas noturību. Plaisas radušās grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā. (att. Nr. 4.6.1.13.)



4.6.1.13.attēls. Plaisa (telpa Nr. 10)

Kopumā pagraba pārseguma konstrukcija vērtējam kā neapmierinoša.

4.6.2. starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls; nesošo elementu biezums vai šķērsriezums; konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi; plaisu atvērumu mērījumu dati; kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti; nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti

C.20b Apmesti koka pārsegumi;

Starpstāvu un bēniņu pārsegums veidots no apmestas koka pārseguma konstrukcijas, ar dažās telpās atsegtām koka sijām. Pārseguma sijas izmērs: 280 x 280 mm. (att. Nr. 4.6.2.1.)

Vizuāli apsekojot pārsegumos ieliekumi, kas liecinātu par nepietiekamu pārseguma nestspēju, netika konstatēti.

Apsekojuma laikā tika konstatētas pāris telpas, kurās pārseguma konstrukcijas un sienu savienojuma vietās izveidojusies plaisa. Plaisas radušās grunts nevienmērīgas sēšanās rezultātā, kā arī koksnes žūšanas rezultātā.

Starpstāvu un bēniņu pārseguma stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.



4.6.2.1. attēls. Atsegta koka pārseguma sija



4.6.2.2. attēls. Plaisa pārseguma un sienas sadurvietā (1. stāvs, telpa Nr. 1 (901))

	 <p>4.6.2.3. attēls. Plaisa pārseguma un sienas sadurvietā (4. stāvs, kāpņu telpa)</p>  <p>4.6.2.4. attēls. Plaisa pārseguma un sienas sadurvietā (2. stāvs, telpa Nr. 1)</p>	
4.6.3. pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas	Ēkai netika konstatētas pagaidu pastiprinošās vai atslogojošās konstrukcijas.	-
4.6.4. betona stiprība; metāla konstrukciju un stiegrojuma korozija	Betona elementu ēkā nav. Metāla konstrukcijām korozija netika konstatēta.	-
4.6.5. koka ēdes (mājas piepes) un koksngraužu bojājumi	Netika konstatēti koksngraužu vai koka ēdes bojājumi.	-
4.6.6. skaņas izolācija	Starpstāvu pārseguma konstrukcija ir pietiekami masīva, lai nodrošinātu skaņas izolāciju. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	30
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	40
4.7.1. shēmas, apraksts	Būves telpiskā noturība tiek nodrošināta ar laukakmens mūra pagraba sienām, ķieģeļu mūra nesošajām sienām un koka pārseguma siju konstrukciju, kas savstarpēji savienotas, veido ēkas kopējo noturību.	40

	Konstrukcijas bez vertikālām un horizontālām novirzēm, tehniski labā stāvoklī. Ēkas telpiskās noturības stāvoklis vērtējams apmierinoši.	
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	34
4.8.1. jumta nesošā konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem	<p><i>C.25 Koka jumti (nesošā konstrukcija);</i></p> <p>Ēkai ir divslīps jumts. Jumta slīpumu robežās no $30 < \alpha < 35$. Jumta nesošā konstrukcija veidota no koka spārēm un jumta saišķa atbalstsistēmas. Spāru solis ~ 600 - 700 mm, sijas šķērsgriezums: 200 x 200 mm. Tā kā ēkas 4. stāvā ir ierīkots mansarda stāvs, tad daļa jumta konstrukcijas atrodas šajās telpās. (att. Nr. 4.8.1.1.)</p> <p>Jumta konstrukcijas elementi ir attīrīti, apstrādāti ar laku, nav konstatētas palielinātas deformācijas, nav konstatētas trupes pazīmes.</p> <p>Jumta konstrukcijas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>  <p><i>4.8.1.1. attēls. Jumta konstrukcija (4. stāvs)</i></p>  <p><i>4.8.1.2. attēls. Jumta konstrukcija (avots: https://www.bing.com/maps)</i></p>	30
4.8.2. jumta ieseguma un lietusūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa	<p><i>C.30 Skārda segumi;</i></p> <p>Jumts ir veidots kā nesiltināts jumts ar skārda jumta segumu. Saskaņā ar ēkas inventarizācijas lietā sniegto informāciju, skārda jumta segums ir apstrādāts ar antikorozijas pārklājumu, bet kā redzams Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūras ortofoto, kas uzņemts laika posmā starp 2019. - 2021. gadu, jumta segums ir sācis korodēt. (att. Nr. 4.8.2.1.)</p>	42

novērtējums kopumā
pa atsevišķiem
konstrukciju veidiem

Jumts virs ieejas kāpņu telpā (telpas Nr. 1 (901) un Nr. 1 (005)) ir neapmierinošā stāvoklī. Jumta segums ir korodējis. Kā redzams attēlā Nr, 4.8.2.3. no jumta netiek novadīts lietus ūdens.

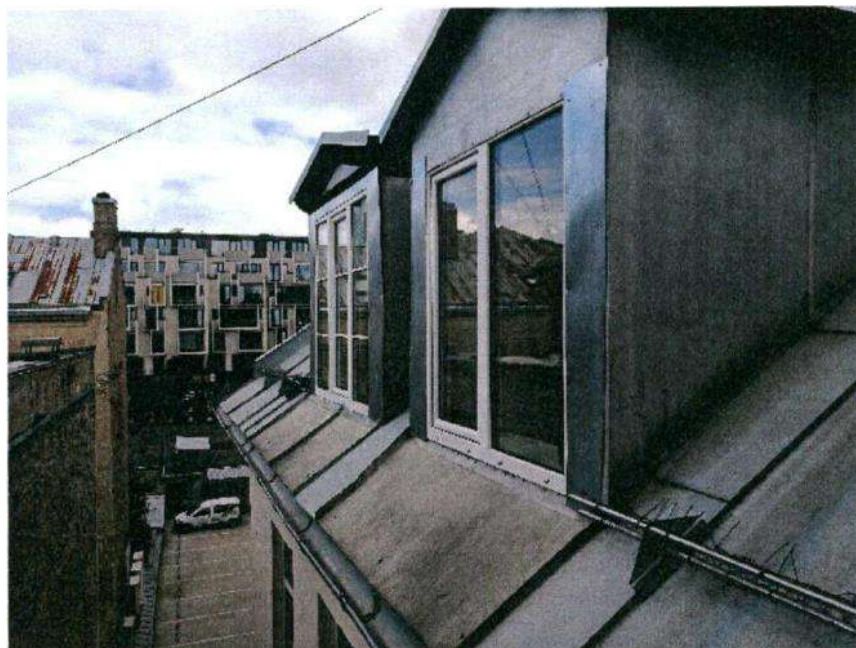
Jumtam ir uzstādītas sniega barjeras un lietusūdens novadīšanas sistēma - skārda. Tika konstatētas maznozīmīgas nolietojuma pazīmes, kas saistītas ar ekspluatāciju, ārējās vides faktoru ietekmi. (att. Nr. 4.8.2.2.)

Kopumā jumta segums stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs, nepieciešams veikt jumta seguma atjaunošanu jumtam virs 1. stāva telpām (att. Nr. 4.8.2.3.)




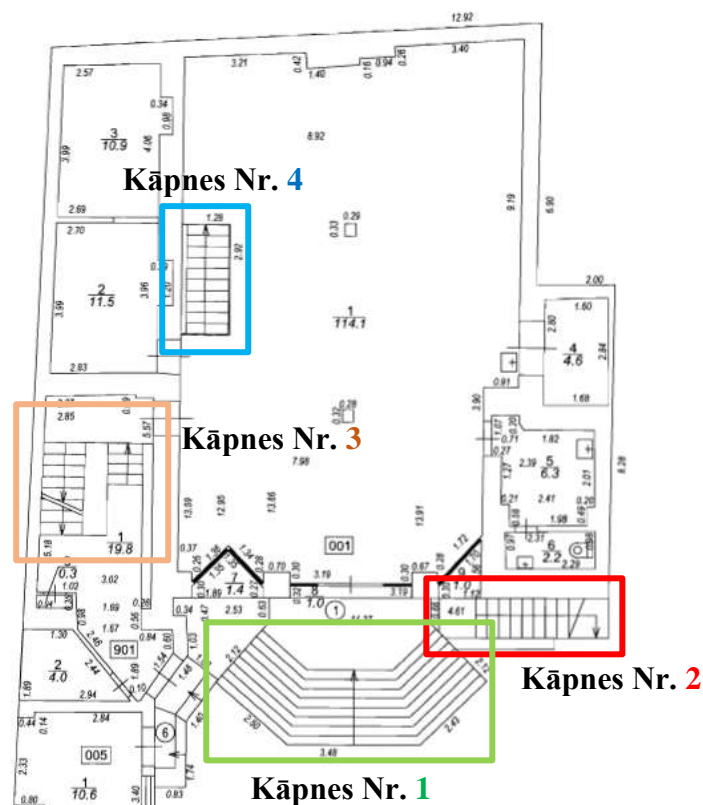
4.8.2.1. Jumta segums

(avots: <https://kartes.lgia.gov.lv/karte/>)



4.8.2.2. Jumta segums (attēls no ēkas energoefektivitātes pārskata)

	 <p style="text-align: center;">4.8.2.3. Juntas segums virs telpām Nr. 1(901) un Nr. 1(005)</p>	
4.8.3. gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos	Gaisa apmaiņa tiek nodrošināta caur ventilējošu šķirkārtu, kas ventilē nesošās jumta būvkonstrukcijas. Tehniskais stāvoklis – apmierinošs.	30
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	-
4.9.1. izbūves – balkoni un uzjumteņi, to konstrukcija un materiāls;	Nav	-
4.9.2. izbūves - lodžijas, erkeri, rīzalīti un markīzes, to konstrukcija un materiāls	Nav	-
4.10.	kāpnes un pandusi	44,50
4.10.1. kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podestī), margas; kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās; lieveņi; avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgakāpnes; pandusu konstrukcija un materiāls	<p><i>C.35 Kāpnes ar metāla laidsijām;</i> <i>C.36 Dzelzsbetona kāpnes;</i></p> <p>Ēkai ir divas iekšējās un divas ārējās kāpnes. (att. Nr. 4.10.1.1) Gan iekšējās, gan ārējās kāpnes ir veidotas no dzelzsbetona.</p>	



4.10.1.1. attēls. Kāpņu novietojums 1. stāva plānā

Kāpnes Nr. 1

C.36 Dzelzsbetona kāpnes;

Kāpnes Nr. 1 ir āra kāpnes, kas paredzētas iekļūšanai 1. stāva līmenī – komercietpās, tās novietotas centrā ēkas galvenajā DA fasādē. (att. Nr. 4.10.1.2 un att. Nr. 4.10.1.2)

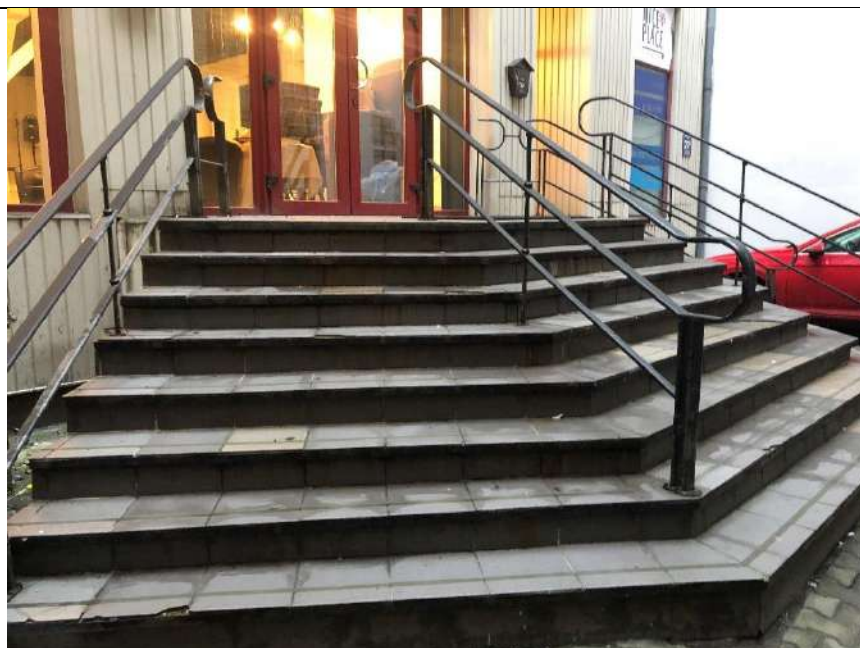
Kāpnes ir veidotas no dzelzsbetona, tās ir balstītas uz esošās grunts. Kāpnes ir izmantojamas no 3 pusēm.

Kāpnes ir apšūtas ar dekoratīvām akmensmasas flīzēm. Flīzes apkārtējās vides ietekmē vai grunts sēšanās, sasalšanas – atkuššanas ciklu rezultātā, kā arī ekspluatācijas laikā ir bojātas, tās daudzviet atslāņojas un ir ieplaisājušas. Atsegtajās vietās dzelzsbetona pakāpiens ir pakļauts ārējās vides ietekmei, novērots, ka šajās vietās uz pakāpiena veidojas sūnas. (att. Nr. 4.10.1.4 un att. Nr. 4.10.1.5)

Kāpņu sānu apdare ir bojāta, tā grunts svārstību un ārējā mitruma ietekmē ir saplaisājusi, apmetums ir atslāņojies, vietām izdrupis. (att. Nr. 4.10.1.6)

Kāpnēm ir metāla margas.

Kāpņu stāvoklis – neapmierinošs.



4.10.1.2. attēls. Kāpnes Nr. 1



4.10.1.3. attēls. Kāpnes Nr. 1



4.10.1.4. attēls. Pakāpiena bojājums – aug sūnas



4.10.1.5. attēls. Pakāpiena bojājums –
paaugstināts mitruma līmenis



4.10.1.6. attēls. Kāpņu apdares bojājums

Kāpnes Nr. 2

C.36 Dzelzsbetona kāpnes;

45

Kāpnes Nr. 2 ir āra kāpnes, kas paredzētas nokļūšanai pagraba stāva līmenī, tās novietotas centrā ēkas galvenajā DA fasādē, pa labi no kāpnēm Nr. 1. (att. Nr. 4.10.1.7 un att. Nr. 4.10.1.8)

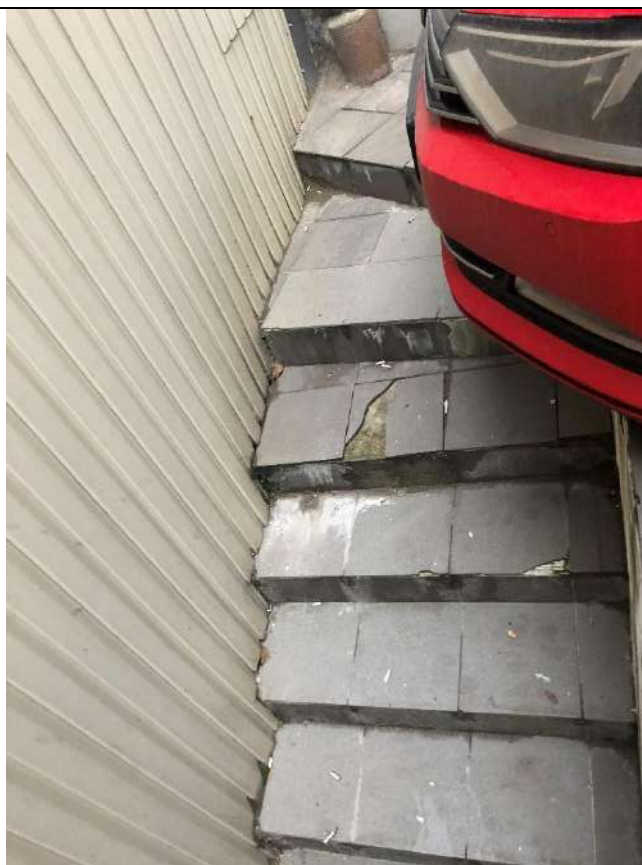
Kāpnes veidotas no dzelzsbetona un balstītas uz esošās grunts.

Kāpnes ir apšūtas ar dekoratīvām akmensmasas flīzēm. Flīzes apkārtējās vides ietekmē vai grunts sēšanās, sasalšanas – atkuššanas ciklu rezultātā, kā arī ekspluatācijas laikā ir bojātas, tās daudzviet atslāņojas un ir ieplaisājušas. (att. Nr. 4.10.1.9)

Kāpņu atbalstsienu apdare ir bojāta, tā grunts svārstību un ārējā mitruma ietekmē ir saplaisājusi, apmetums ir atslāņojies, vietām izdrupis. Atbalstsienu ir redzams mitruma piesātinājums. (att. Nr. 4.10.1.8)

Kāpnes grunts līmenī – pagalmā, nav norobežotas. Kā redzams attēlā Nr. 4.10.1.7, tajās var iebraukt ar automašīnu vai iekrist kājāmgājējs, nepieciešams uzstādīt aizsargapmali vai margas.

Kāpņu stāvoklis – neapmierinošs.



4.10.1.7. attēls. Kāpnes Nr. 2



4.10.1.8. attēls. Kāpnes Nr. 2



4.10.1.9. attēls. Pakāpienu bojājumi

Kāpnes Nr. 3

C.35 Kāpnes ar metāla laidsijām;

43

Kāpnes Nr. 3 izbūvētas kāpņu telpā ar norobežojošām mūra nesošajām sienām, tās apvieno ēkas pagraba – ēkas 4. stāvus. (att. Nr. 4.10.1.10)

Kāpnes veidotas no dzelzsbetona pakāpieniem, kas balstīti uz segtām metāla sijām. Pakāpiena platums 30 cm, pakāpiena augstums 16 cm.

Gar kāpnēm uzstādītas metāla margas ar koka lenteri.

Kāpnēm netika konstatētas siju izlieces vai nesošo konstrukciju bojājumi. Tomēr tām tika konstatēts liels nodilums nolietojums, pakāpienu un kāpņu laukumu virssegumam konstatēti izdrupumi, pakāpienu šķautnes ir nodilušas un kāpņu krāsojums ir gandrīz pilnībā nodilis (att. Nr. 4.10.1.11)

Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, savukārt vizuāli kāpnes ir neapmierinošā stāvoklī – nepieciešams veikt kāpņu pakāpienu un to apdares atjaunošanu, kā arī margu atjaunošanu.





4.10.1.10. attēls. Kāpnes Nr. 3




4.10.1.11. attēls. Kāpņu Nr. 3 pakāpienu bojājumi



4.10.1.12. attēls. Kāpņu Nr. 3 sijas

	<p>Kāpnes Nr. 4 <i>C.36 Dzelzsbetona kāpnes;</i></p> <p>Kāpnes Nr. 4 savieno ēkas 1. stāva veikala telpas ar pagraba stāvu. Kāpņu konstrukcija ir veidota no dzelzsbetona gatavelementu pakāpieniem, kas balstīti uz dzelzsbetona pārseguma. (att. Nr. 4.10.1.13) Kāpnes ir apmetas un krāsotas, pakāpienu horizontālās virsmas ir noklātas ar paklāja segumu. (att. Nr. 4.10.1.14) Kāpnes bez margām. Kāpnēm netika konstatētas izlieces vai bojājumi. Kāpņu stāvoklis – apmierinošs.</p>  <p style="text-align: center;"><i>4.10.1.13. attēls. Kāpnes Nr. 4</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>4.10.1.14. attēls. Kāpnes Nr. 4</i></p>	40
<p>4.11.</p>	<p>starpsienas</p>	35
<p>4.11.1. starpsienu veidi un konstrukcijas, materiāls, skaņas izolācija</p>	<p><i>C.38 Ķieģeļu mūra starpsienas;</i></p> <p>Ēkas starpsienas veidotas no ķieģeļu mūra. Visas starpsienas ir apmetas ar apmetumu, sanitārajās telpās - flīzētas.</p>	35

	Starpsienu stāvoklis – apmierinošs.	
4.12.	grīdas	30,40
4.12.1. grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi; skaņas un siltuma izolācija	<p><i>C.42 Smilšcements, betona klonu grīdas;</i> <i>C.43 Keramikas flīžu grīdas;</i> <i>C.44a Lamināta grīdas;</i> <i>C.47 Mīksto ruļļmateriālu grīdas;</i> <i>C.48 Plastmasas plāksnīšu un plastmasas ruļļmateriālu grīdas;</i></p> <p>Ēkai izmantoti dažādi grīdu konstrukciju un iesegumu veidi, kā arī materiāli, atbilstoši telpu izmantošanas veidiem.</p> <p><i>C.42 Smilšcements, betona klonu grīdas;</i></p> <p>Ēkas pagraba palīgtelpās –siltummezgla telpa, noliktavas, palīgtelpas ir betona klona grīda uz grunts. Grīda agrāk ir bijis krāsojums, kas ekspluatācijas laikā gandrīz pilnībā nodilis. (att. Nr. 4.12.1.1.) Grīdai konstatēti nelieli bojājumi – izdrupumi, plaisas, apdares atslāņojumi, redzamas lielas nolietojuma pazīmes. Vizuālais stāvoklis – daļēji apmierinošs.</p>  <p>4.12.1.1. attēls. Betona grīda - pagrabs</p> <p><i>C.43 Keramikas flīžu grīdas;</i></p> <p>Keramikas flīžu grīdas segums izbūvēts sanitārajās telpās (att. Nr. 4.12.1.3 un att. Nr. 4.12.1.4), kā arī 1. stāva komercitelpu zālē. (att. Nr. 4.12.1.2.) Apskojuma laikā netika konstatēti nopietni grīdas seguma bojājumi, tika konstatētas nenozīmīgas seguma nolietojuma pazīmes, kas radušās ekspluatācijas laikā. Flīžu seguma stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>	42
		30



4.12.1.2. attēls. Flīžu grīdas segums – 1. stāvs



4.12.1.3. attēls. Flīžu grīdas segums – 2. stāvs



4.12.1.4. attēls. Flīžu grīdas segums – 4. stāvs




C.44a Lamināta grīdas;

Visās ēkas 2. stāva un 4. stāva telpās (ar izņēmumu sanitārās telpas) ir ieklāts lamināta grīdas segums (att. Nr. 4.12.1.5. un att. Nr. 4.12.1.6.) Grīdām netika konstatēts nolietojums vai cita veida bojājumi. Grīdas ir labā tehniskajā stāvoklī.

20



4.12.1.5. attēls. Lamināta segums – 2. stāvs

	 <p>4.12.1.6. attēls. Lamināta segums – 4. stāvs</p> <p><i>C.47 Mīksto ruļļmateriālu grīdas;</i></p> <p>Ēkas pagrabstāva telpās kurā var nokļūt pa kāpnēm Nr. 4 (no komercstelpām 1. stāvā uz pagrabu) ir ieklāts paklājs. (att. Nr. 4.12.1.7.) Segums ir apmierinošā stāvoklī, konstatētas nenozīmīgas nolietojuma pazīmes.</p>  <p>4.12.1.7. attēls. Paklājs – pagraba stāvs</p> <p><i>C.48 Plastmasas plāksnīšu un plastmasas ruļļmateriālu grīdas;</i></p> <p>Ēkas visās 3. stāva telpās (ar izņēmumu sanitārās telpas) un dažās 1. stāva telpās ir ieklāts linoleja segums. (att. Nr. 4.12.1.8.) Segums ir apmierinošā stāvoklī, konstatētas nenozīmīgas nolietojuma pazīmes.</p>  <p>4.12.1.8. attēls. Linolejs – 3. stāvs</p>	<p>30</p> <p>30</p>
<p>4.13.</p>	<p>ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas</p>	<p>37,50</p>
<p>4.13.1. logi, slēgi, balkona durvis: materiāls, veids un konstrukcijas</p>	<p><i>C.49 Logu un balkona durvju bloki, koka;</i> <i>C.49a Vitrīnas;</i> <i>C.50a Logu un balkona durvju bloki, plastmasas;</i></p> <p>Ēkai ir gan koka, gan plastmasas logi, kā arī vitrīnas – 1. stāva komercstelpām. (att. Nr. 4.13.1.1) Ēkai sākotnēji ir bijuši izbūvēti koka oderlogi (futerlogi), tomēr ēkas</p>	<p>35</p>

ekspluatācijas laikā ir veikta atsevišķu logu nomaiņa. Logi uzstādīti haotiski, bez saskatāmas loģikas – vienā stāvā ir gan koka gan plastmasas logi, kā kurā telpā.



4.13.1.1. attēls. Logu veidi

C.49 Logu un balkona durvju bloki, koka;

Daļai telpu ēkas 2. un 3. stāvā ir koka logi. Koka logi veidoti pēc oderlogu (futerlogi) principa, tie sastāv no ārējās vērtnes un iekšējās vērtnes, abas vērtnes veramas uz iekšu. (att. Nr. 4.13.1.2)

Saskaņā ar ēkas energoaudita pārskatu logi neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.

Logu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

C.50a Logu un balkona durvju bloki, plastmasas;

Lielākā daļa ēkas logu – visi logi 4. stāvā un daļa logu 2. un 3. stāvā, veidoti no dubultās stikla paketes (vienkameronas), PVC rāmjos. (att. Nr. 4.13.1.3 un (att. Nr. 4.13.1.4)

Saskaņā ar ēkas energoaudita pārskatu logi neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.

Logu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

C.49a Vitrīnas;

Ēkas 1. stāva komerc telpām ir uzstādītas alumīnija profilu vitrīnas ar dubultā stikla paketi. (att. Nr. 4.13.1.5)

Saskaņā ar ēkas energoaudita pārskatu vitrīnas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.

Vitrīnai ar ieejas durvīm ir uzstādītas alumīnija rullo restes.

Vitrīnu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.



4.13.1.2. attēls. Koka oderlogs – 2. stāvs



4.13.1.3. attēls. PVC logs – 2. stāvs



4.13.1.4. attēls. PVC logs – 4. stāvs



4.13.1.5. attēls. Vitrīnas – 1. stāvs

4.13.2. ārdurvis,
iekšdurvis un vārti:
materiāls, veids un
konstrukcijas

C.51 Koka durvis;
C.51a Stiklotas un stikla durvis;
C.52 Metāla durvis;

40

Ēkas durvis veidotas no dažādiem materiāliem. Ēkai ir 4 ārdurvis, no kurām 2 ir koka, un vienas ir metāla un otras ir stiklotas alumīnija profila – daļa no vitrīnas. Iekšdurvis ir veidotas no koka vai metāla.

Ārdurvis

Koka ārdurvis ir uzstādītas ieejām palīgtelpā (kabinets pēc inventarizācijas lietas) un pagrabā.

Palīgtelpas durvis ir veidotas kā pildņu tipa, bet pagraba durvis kā paneļa tipa koka durvis ar koka paneļu apšuvumu. Durvis slēdzamas.

Koka ārdurvīm konstatēti ārējo vides faktoru ietekmes radīti bojājumi – mitruma radīti bojājumi un krāsas bojājumi.

Metāla ārdurvis uzstādītas ieejai kāpņu telpā. Durvis slēdzamas, aprīkotas ar pašaižvēršanās mehānismu un piekļuves kontroli.

Durvīm konstatētas nelielas nolietojuma pazīmes.

Ēkas 1. stāva komercietpām ir uzstādītas vitrīnas, lielākajā vitrīnā ir ierīkotas alumīnija profila dubultā stikla paketes ārdurvis. Durvis ir slēdzamas un aprīkotas ar pašaižvēršanās mehānismu. Vitrīnai ir uzstādītas alumīnija rullo restes.

Saskaņā ar ēkas energoaudita pārskatu metāla alumīnija stiklotās ārdurvis atbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām. Savukārt koka ārdurvis neatbilst LBN 002-19 prasībām.

Kopumā ārdurvju stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.



4.13.2.1. attēls. Koka un metāla ārdurvis



4.13.2.2. attēls. Metāla ārdrurvis – skats no iekštelpām



4.13.2.3. attēls. Stiklotas alumīnija profila ārdrurvis - vitrīna

Iekšdurvis

Lielākā daļa ēkas iekšdurvju ir veidotas no koka - pildņu tipa vai paneļa tipa. Metāla iekšdurvis uzstādītas kāpņu telpā, lai atdalītu ugunsdrošos nodalījumus. Iekšdurvju stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.



4.13.2.4. attēls. Koka iekšdurvis – pildīņu un paneļu tipa



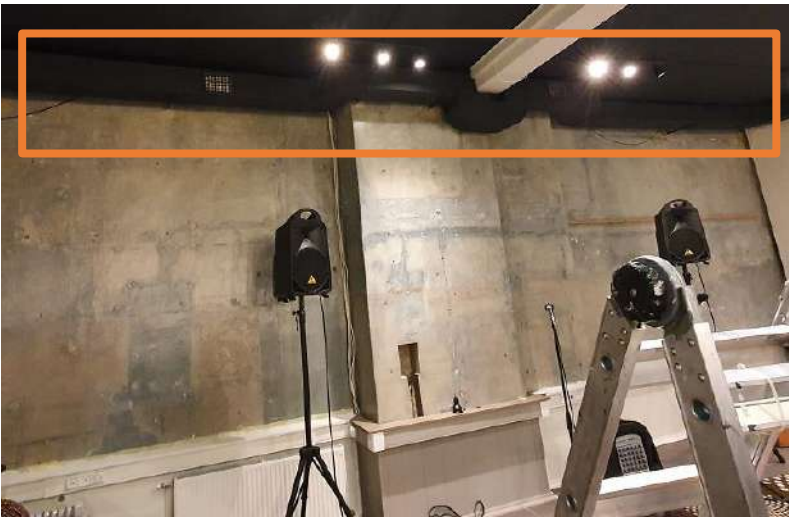
4.13.2.5. attēls. Koka iekšdurvis – pildīņu tipa



4.13.2.6. attēls. Koka iekšdurvis – paneļu tipa



4.13.2.7. attēls. Metāla iekšdurvis – kāpņu telpā

4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavarde, dūmeņi	-
4.14.1. krāšņu, kamīnu, virtuves pavarde un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare; atbilstība ugunsdrošības prasībām	Nav	-
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	30
4.15.1. betona, metāla, koka, plastmasas, auduma ugunsizsarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem	Ēkai ir ķieģeļu mūra sienas, dzelzsbetona un koka pārsegumi. Grīdas – lamināta, linoleja, keramikas flīžu, betona klonu grīdas. Sienas apmetas, krāsotas ar emulsijas tipa krāsām, sanitārajos mezglos flīzētas. Izmantotie materiāli atbilst standartiem attiecībā uz ugunsizturību konkrētās izmantošanas vietās.	30
4.15.2. ugunsizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām; konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā	Netiek izvērtēts.	-
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	35
4.16.1. veids, materiāls; gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos	Ēkai ir mūrēti ķieģeļu ventilācijas kanāli, kas iziet virs jumta līmeņa. Kanālu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	35
	 <p>4.16.1.1.attēls. Ventilācijas kanāls pie sienas iekštelpā</p>	
4.17.	liftu šahtas	-
4.17.1. veids, materiāls	Ēkai nav lifta šahtas.	-
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	30
4.18.1. iekšējo virsmu apdares veidi	C.54 Ūdens krāsas; C.56 Tapetes; C.57 Keramikas flīzes; C.58 Apmetums; C.58a Apdarināmas (piem., ģipškartona) apšuvuma plātnes; C.59c Piekargriesti; Iekštelpu sienu apdarei izmantoti dažādi apdares veidi. Pārsvārā vairumā telpu sienu apdarei ir izvēlēts krāsots apmetums, dažviet krāsojamās tapetes vai PVC apdares paneļu apšuvums. Kāpņu telpā sienas ir apmetas un krāsotas (att. Nr. 4.18.1). Sanitārajos mezglos sienas ir flīzētas.	30

Griestu apdarei izmantotas piekārto griestu konstrukcijas, PVC apdares dēļu apšuvums vai krāsots apmetums. (att. Nr. 4.18.5 un att. Nr. 4.18.11 – att. Nr. 4.18.14)

Kopumā iekšējās apdares stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.





4.18.1.1 .attēls. PVC dēļu apšuvums, krāsots apmetums (sienās un griesti) – 1. stāvs




4.18.1.2. attēls. Krāsots apmetums – 1. stāvs



4.18.1.3. attēls. Flīzes, krāsots apmetums, piekārtie griesti – 3. stāvs

	 <p data-bbox="528 696 868 745">4.18.1.4. attēls. PVC dēļu apšuvums uz griestiem</p> <p data-bbox="991 696 1270 719">4.18.1.5. attēls. Piekārtie griesti</p>	
<p data-bbox="220 808 284 842">4.19.</p>	<p data-bbox="483 808 946 842">ārējā apdare un arhitektūras detaļas</p>	<p data-bbox="1422 808 1453 842">40</p>
<p data-bbox="220 842 451 925">4.19.1. fasāžu virsmu apdare; fasādes detaļas, to materiāls</p>	<p data-bbox="483 842 922 936">C.54-f Ūdens krāsas; C.58-f Apmetums; C.58a-f Apdarināmas apšuvuma plātnes;</p> <p data-bbox="483 965 1350 1211">Ēkas fasāde ir veidota no PVC ārējās apdares apšuvuma dēļiem. Apdares dēļi ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī, konstatētas ārējo vides faktoru radītas nolietojuma pazīmes. Kāpņu sānu daļas un atbalstsienas ir apmestas un krāsotas. Apmetums mitruma ietekmē ir saplaisājis, vietām atslāņojas un ir nodrupis. (att. Nr. 4.19.1.2.) Kopumā apdare ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī. Nepieciešams veikt kāpņu sānu daļas un atbalstsienas apdares atjaunošanu.</p>  <p data-bbox="786 2067 1042 2089">4.19.1.1. attēls. Ārējā apdare</p>	<p data-bbox="1422 842 1453 875">40</p>

		
	<p>4.19.1.2. attēls. Kāpņu sānu daļas un atbalstsienas apdare</p>	
<p>4.20.</p>	<p> citas būves daļas</p>	<p>-</p>
<p>4.20.1. citas būves daļas</p>	<p>Nav.</p>	<p>-</p>

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

<p>Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums</p>	<p>Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām</p>	<p>Tehniskais nolietojums (%)</p>
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
<p>5.1.</p>	<p>aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventīļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji</p>	<p>25</p>
<p>5.1.1. iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji; hidrauliskā pārbaude un atbilstība normatīvo aktu prasībām</p>	<p><i>C.60 Aukstā ūdens ūdensvads;</i></p>  <p style="text-align: center;"><i>5.1.1.1. attēls. Cauruļvadi pagrabstāvā ar izolāciju.</i></p>	<p>25</p>



5.1.1.2. attēls. Santehnikas piemērs.

Aukstā ūdensvada stāvvadi ir izvietoti šahtās, pievadi pie santehnikām iekārtām pie sienām. Maģistrālie tīkli pagrabā zem griestiem, aprīkoti pretkondensācijas izolāciju. Santehniko ierīču tehniskais stāvoklis apmierinošs.

5.1.2. notekūdeņu novadišanas veids un attīrīšanas iespējas



C.62 Sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācija;

25






5.1.2.1. attēls. Kanalizācijas tīkls pagrabā, pāreja no ķeta uz plastmasas caurulēm, revīzija.

Ēka ir pieslēgta pie ārējiem sadzīves kanalizācijas tīkliem. Kanalizācijas caurules ēkā ir montētas slēpti sienās un atklāti pagrabstāvā. Caurules kaļamā ķeta un plastmasas, aprīkotas ar revīzijām tīrīšanai. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.

	<p><i>C.62a Lietus ūdens notekas un lietus ūdens kanalizācija;</i></p>  <p><i>5.1.2.2. attēls. Ārējās lietus notekas.</i></p> <p>Ēkai nav iekšējo lietus ūdens noteku, lietus ūdeņi no jumta tiek novadīti ar ārējām notekām. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.</p>	
<p>5.2.</p>	<p>karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventīļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi</p>	<p>-</p>
<p>5.2.1. iekšējā karstā ūdensvada sistēma, tīkla shēma, cauruļvadi un sūkņi; siltuma patēriņš karstā ūdens sagatavošanai; ūdens sildītāja novietojums</p>	<p><i>C.61 Karstā ūdens ūdensvads;</i></p>  <p><i>5.2.1.1. attēls. Elektriskais ūdenssildītājs.</i></p>	<p>-</p>

	 <p style="text-align: center;"><i>5.2.1.2. attēls. Elektriskais ūdenssildītājs.</i></p> <p>Ēkas karstā ūdens sagatavošana paredzēta ar elektriskiem ūdenssildītājiem. Sistēmas tehniskais stāvoklis apmierinošs.</p>	
<p>5.3.</p>	<p>ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi</p>	<p>30</p>
<p>5.3.1. iekšējās ugunsdzēsības sistēmas veids, tīkla shēma, cauruļvadi, sūkņu iekārtas, ugunsdzēsības krāni, šļūtenes un stobri; hidrauliskā pārbaude</p>	<p><i>C.60a Ugunsdzēsības ūdensvads;</i></p> <p>Ēka nav aprīkota ar ugunsdzēsības ūdensvadu, ierīkošana nav nepieciešama pēc LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija" 51. punkta: ēkas tilpums ir mazāks par 5000m³. Ēka ir aprīkota ar ugunsdzēsības aparātiem.</p>	<p>-</p>
<p>5.3.2. automātiskās ugunsdzēsības sistēmas veids; ugunsdzēsībai lietojamās vielas; ūdensvada ievadi, tīkla shēma, cauruļvadi, ietaises un sūkņu iekārtas; automātiskās vadības nodrošinājums, rezerves elektroapgāde, sistēmas kalpošanas ilgums; dūmaizsardzības risinājumu veidi, gaisa vadi, ietaises un iekārtas; rezerves elektroapgāde, automātiskā vadība, bloķējums ar citām sistēmām; sistēmas kalpošanas ilgums</p>	<p><i>68a. Ugunsdrošības signalizācija;</i></p> <p>Ēkai ir esoša ugunsdrošības signalizācijas sistēma, kas sastāv no dūmu detektoriem, trauksmes pogām, trauksmes signalizācijām un stroblampām. Dūmu detektoru izvietoti pa visām ēkas telpām. Tehniskais stāvoklis vērtējams apmierinoši.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="459 1491 868 1854">  <p style="text-align: center;"><i>5.3.2.1. attēls Dūmu detektors</i></p> </div> <div data-bbox="938 1491 1289 1854">  <p style="text-align: center;"><i>5.3.2.2. attēls Stroblampa</i></p> </div> </div>	<p>30</p>

	  <p data-bbox="528 539 802 568">5.3.2.3. .attēls Trauksmes poga</p> <p data-bbox="970 539 1256 568">5.3.2.4. .attēls Trauksmes sirēna</p>	
<p data-bbox="217 633 268 663">5.4.</p>	<p data-bbox="440 633 1342 696">apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi</p>	<p data-bbox="1422 633 1457 663">15</p>
<p data-bbox="217 701 416 1084">5.4.1. siltummezgla iekārta; apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne; sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām; būves siltuma zudumi; vietējās katlumājas iekārta, aptuvenā maksimālā jauda</p>	<p data-bbox="440 701 1350 882">Ēka ir pieslēgta pie centralizētiem siltumtīkliem. Siltummezgls atrodas pagrabā. Cauruļvadi pagrabā ir labi izolēti, cauruļvadu materiāls ir presējamas caurules. Siltummezglā ir tikai apkures siltummaiņi, kārstā ūdens sagatavošana nav paredzēta siltummezglā. Ēkai ir divcauruļu apkures sistēma ar apakšējo sadalījumu pagrabā un vertikāliem stāvvadiem telpās. Siltummezgla stāvoklis vērtējams kā labs.</p>  <p data-bbox="735 1688 1054 1718">5.4.1.1.attēls. Siltummezgls pagrabā</p>	<p data-bbox="1422 701 1457 730">15</p>



5.4.1.2.attēls. Siltummezgls pagrabā



5.4.1.3.attēls. Siltummezgla automātika, siltuma skaitītājs, cirkulācijas sūkņi



5.4.1.4.attēls. Izolēti apkures cauruļvadi pagrabā

<p>5.5.</p>	<p>centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori</p>	<p>25</p>
<p>5.5.1. centrālapkures sildķermeņi, kalpošanas ilgums</p>	<p>Sildķermeņi ir tērauda radiatoru ar termoregulatoriem. Kāpņu telpā ir čuguna radiators. Apkures stāvvadi montēti slēpti sienas konstrukcijā, pagrabā ir montēti atklāti pie sienas. Kopumā apkures stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>	<p>25</p>



5.5.1.1.attēls. Tērauda radiatori ar termostātiem



5.5.1.2.attēls. Tērauda radiators ar ventili



5.5.1.3.attēls. Tērauda radiators ar termostātu



5.5.1.4.attēls. Tērauda radiators pagrabā






5.5.1.5.attēls. Tērauda radiators pagrabā



5.5.1.6.attēls. Čuguna radiators kāpņu telpā



5.5.1.7.attēls. Tērauda radiatoram noskrūvēts termostāts

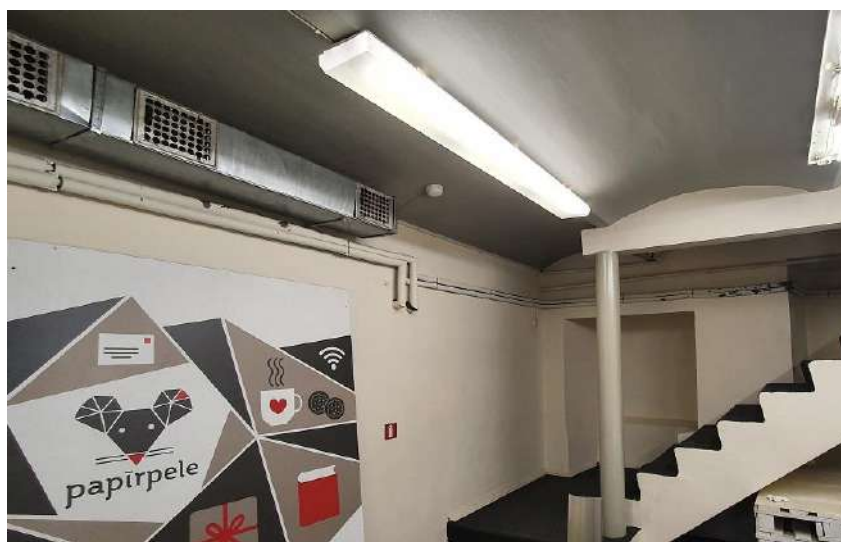
5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta	30
5.6.1. ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi	<p>Ēkā darbojas dabiskā gaisa pieplūde pa logiem un dabiskā gaisa nosūce pa ventkanāliem. Dažās telpās ir izbūvēti sadzīves nosūces ventilatori. Pagrabā un 1.stāvā ir izbūvēta mehāniskā ventilācijas sistēma, bet tā nedarbojas. Ventilācijas stāvoklis vērtējams kā nosacīti apmierinošs.</p> <p>4.stāvu biroju telpā ir uzstādīts kondicioniera iekšējais bloks, ārējais bloks ir piekarināts uz pagalmu fasādes. Stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p>	40 20
		
	<p>5.6.1.1.attēls. Dabiskās nosūces reste</p>	
		
	<p>5.6.1.2.attēls. Dabiskās nosūces reste pagrabā</p>	
		
	<p>5.6.1.3.attēls. Sdzīves ventilators WC telpā</p>	



5.6.1.4.attēls. Nokrāsoti ventilācijas gaisa vadi 1.stāvā



5.6.1.5.attēls. Mehāniskās ventilācijas gaisa vadi pagrabā



5.6.1.6.attēls. Mehāniskās ventilācijas gaisa vadi pagrabā

5.7.	atkritumu vadi un kameras	-
5.7.1. atkritumu vadi un kameras	Nav	-
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji	-
5.8.1. gāzesvada	Nav	-

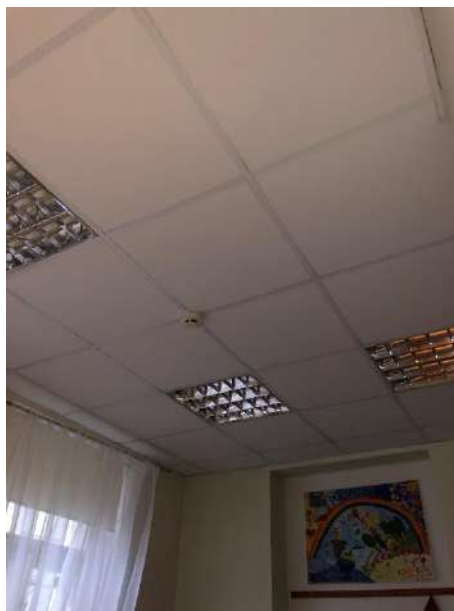
ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparatūra		
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises	25
<p>5.9.1. elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm; spēka patērētāji, to jauda; kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības ietaise; pretestības mērījumu rezultāti; siltummezgla nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi</p>	<p>C.64. Elektroiekārtas; C.64a. Elektrotīkli;</p>	25
		
	<p>5.9.1.1. attēls. Elektrosadales telpa, ar AS "Sadales tīkls" kabeļa ievadu, uzskaites sadalni 12260Ab.</p>	
		
	<p>5.9.1.2. attēls. Galvenā sadalne.</p>	
		
	<p>5.9.1.3. attēls. Grupu sadalne.</p>	



5.9.1.4. attēls. Gaismekļu piemērs.



5.9.1.5. attēls. Gaismekļu piemērs pagrabstāvā.




5.9.1.6. attēls. Vecā tipa gaismekļi piekārtajos griestos.

Ēka ir pieslēgta pie elektroapgādes tīkliem, ēkas elektrosadales telpā atrodas AS “Sadales tīkls” uzskaites sadalne 12260Ab. Ēka ir aprīkota ar grupu sadalnēm stāvos. Elektroapgādes sistēma izpildīta ar vara kabeļiem, kabeļi ir montēti zem un virsapmetuma. Gaismekļi daļēji nomainīti uz LED variantiem, ēka ir daļēji aprīkota ar evakuācijas apgaismojumu. Kopējais elektroapgādes sistēmas statuss vērtējams apmierinoši.

5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	40
5.10.1. apsardzes signalizācijas iekārtas veids, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	68. <i>Apsardzes signalizācija;</i> Viena kopēja apsardzes signalizācijas sistēma ēkai netika konstatēta. Atsevišķiem stāviem – 2. un 3. stāvos, kur atrodas bērnodārzi, un 4. stāvā tika konstatēti apsardzes signalizācijas paneļi un kustību detektoru. Tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.	40
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises	-
5.11.1. telefonizācijas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	69. <i>Telefonizācija, ieskaitot telefona centrāles;</i> Netika konstatēti.	-
5.11.2. TV ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	70. <i>TV uztvērējiekārta ar iekšējās sadales tīklu;</i> Netika konstatēti.	-
5.11.3. datorsistēmas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	71. <i>Datorsistēma ar iekšējās sadales tīklu;</i> Netika konstatēti.	-
5.11.4. videonovērošanas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	72. <i>Videonovērošana;</i> Netika konstatēti.	-
5.12.	lifta iekārta	-
5.12.1. liftu skaits un izmantošanas veids, celtnespēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums; montāžas gads, raksturojumi, elektroninstalācijas tehniskais stāvoklis	Nav	-
5.13.	Citas ietaises un iekārtas	-
5.13.1. citas iekārtas un ietaises	73. <i>Citas iekārtas;</i> Nav	-

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 (%)
1	2	3
6.1.	ūdensapgāde	-
6.1.1. ūdensapgādes avots, ūdens kvalitāte, ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes veids, tīkla shēma, cauruļvadi; hidranti	Ēka ir pieslēgta pie ārējiem ūdensvada tīkliem.	-
6.2.	kanalizācija	-
6.2.1. ārējās kanalizācijas sistēma. Pagalma kanalizācijas tīkls, pievienojuma vieta vai izvade, vietējās kanalizācijas attīrīšanas ietaises. Lietus ūdens kanalizācija un lietus ūdens noteku sistēmas izvadi, cauruļvadi, vietējās ietaises. Uzstādītās sanitārtehniskās ierīces	Ēka ir pieslēgta pie ārējiem kanalizācijas tīkliem.	-
6.3.	drenāžas sistēmas	-
6.3.1. drenāžas sistēmas	Nav	-
6.4.	siltumapgāde	25
6.4.1. siltumapgādes avots, siltumtīkli, pievienojuma vieta	<p>Ēka ir pieslēgta pie centralizētiem siltumtīkliem. Stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.</p> 	25

6.4.1.1.attēls. Siltumtīklu trasējums pagrabā

6.5.	gāzes apgāde	-
6.5.1. gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pievienojuma vieta	Nav	-
6.6.	zibens aizsardzība	-
6.6.1. zibens aizsardzība	Ēkai nav izbūvēta zibensaizsardzības sistēma.	-
6.7.	citas sistēmas	-
6.7.1. citas sistēmas	Nav	-

7. Kopsavilkums

7.1. būves kopējais vizuāli tehniskais nolietojums.

Tabula Nr. 4

Konstrukcijas / ēkas daļas vai apdares nosaukums	Konstruktīvā elementa vai apdares īpatsvars		Kopējais vizuālais nolietojums, attiecināms uz ēku %
	Konstrukcijas / ēkas daļas īpatsvars (ĒKEĪ) % (piem. MK not. Nr. 48 no 10.01.2012., 5. pielik.)	Vizuālais nolietojums %	
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>
Pamati	19	40,00	7,60
Sienas	41	42,00	17,22
Pārsegumi	20	40,00	8,00
Jumta nesošā konstrukcija	10	30,00	3,00
Jumta segums	10	42,00	4,20
Kopā	100		40,02

7.2. būves nolietojuma raksturojums.

Apsekojot ēkas konstrukcijas un iepazīstoties ar dokumentāciju tika secināts:

Esošā apsekotā teritorija no ģeodēziskā viedokļa ietilpst Baltijas ledus ezera smilšainā līdzenuma robežās. Gruntsgabals atrodas piejūras zemienes Rīgavas līdzenumā, kur raksturīgi devona pamatieži, kuri parasti sastāv no smilšakmens, māla, mālsmilts, smilts, kūdras u.c. gruntīm. Gruntsgabala virsma līdzena.

Ēkai ir izbūvēti lentveida laukakmens mūra pamati, pa ēkas perimetru, un zem nesošajām sienām, kuri pazemes daļā vienlaikus kalpo par pagraba nesošajām sienām. Ēkai ir laukakmens mūra pamati, kas saistīti savā starpā ar javas palīdzību. Pamatu biezums saskaņā ar inventarizācijas lietu ir mainīgs, aptuvenās robežas 540 – 780 mm, bet biežākajās vietās pat ~ 1,5 m biezs. No pieejamajiem materiāliem nav iespējams noteikt pamatu iestrādes dziļumu, pamatu atrakšana vizuālajā apsekošanā nav paredzēta. Vērtējot ēkas stāvokli un konstrukciju, pamatu pēdas iespējama iestrādes dziļums no pagraba grīdas līmeņa lēšams 0,80 - 1,20 m. Kopējais pamatu dziļums no zemes līmeņa lēšams ap 3,50 - 3,80 m.

Pagraba nesošajās sienās tika konstatētas vairākas nozīmīgas plaisas, kas var ietekmēt pamatu mūra stiprību. (sīkāk skatīt apsekojuma punktu Nr. 4.1.2.)

Ēkas pamati veidoti no laukakmens mūra, iespējama horizontālās hidroizolācijas materiāls – pape. Bojājumu zonās konstatēti hidroizolācijas bojājumi - konstatēts paaugstināts mitrums un mitruma radīti bojājumi : apdares atslāņošanās, izdrupumi.

Ēkas nesošās sienas veidotas no ķieģeļu mūra, sienu biezums 640 mm. Sienas no ārpuses ir apšūtas ar PVC polimēra fasādes apdares dēļiem, no iekšpuses sienas ir apmestas.

Ēkas konstruktīvā shēma veidota kā nesošās mūra garensienas ar uz tām balstītiem pārsegumiem – pagrabam ķieģeļu mūra pārsegums, stāviem apmesta koka siju konstrukcija.

Ēkas 1. stāva nesošajās sienās ir dažas zonas, kurās tika konstatētas plaisas, kas ir saistītas ar pamatu un grunts deformāciju. (sīkāk skatīt apsekojuma punktu Nr. 4.2.3.)

Katrā ēkas stāvā (1. – 3. stāvs) ir uzstādītas 2 koka kolonnas ar izmēru 280 x 280 mm. Savukārt ēkas 4. stāvā – mansarda stāvs, ir ~ 10 kolonnas ar izmēru 200 x 200 mm.

Ēkas pagraba stāva pārseguma konstrukcija veidota no metāla siju pārseguma konstrukcijas ar ķieģeļu velvju aizpildījumu. Pārsegums apmests. Pārseguma konstrukcija sastāv no dubult – T profila sijām, profila

izmēri 100 x 200 mm, kas balstītas uz nesošajām sienām, paralēli garsienām, ar soli ~ 1000 mm. Siju aizpildījums veidots no ķieģeļu mūra velvēm. Telpās ar lielu laidumu, piemēram telpai Nr. 12, papildus uzstādītas dubult – T profila sijas, kas balsta pārseguma konstrukciju. Sijas profila izmērs 80 x 200 mm, sija apmesta.

Pagraba mūra velvju pārsegumā tika konstatētas vairāki nozīmīgi bojājumi, kas var ietekmēt pārseguma noturību. (sīkāk skatīt apsekojuma punktu 4.6.1.)

Starpstāvu un bēniņu pārsegums veidots no apmestas koka pārseguma konstrukcijas, ar dažās telpās atsegtām koka sijām. Pārseguma sijas izmērs: 280 x 280 mm.

Ēkai ir divslīps jumts. Jumta slīpumu robežās no $30 < \alpha < 35$. Jumta nesošā konstrukcija veidota no koka spārēm un jumta saišķa atbalstsistēmas. Spāru solis ~ 600 - 700 mm, sijas šķērsriezums: 200 x 200 mm. Tā kā ēkas 4. stāvā ir ierīkots mansarda stāvs, tad daļa jumta konstrukcijas atrodas šajās telpās. Jumta konstrukcijas elementi ir attīrīti, apstrādāti ar laku, nav konstatētas palielinātas deformācijas, nav konstatētas trupes pazīmes.

Jumts ir veidots kā nesiltināts jumts ar skārda jumta segumu. Saskaņā ar ēkas inventarizācijas lietā sniegto informāciju, skārda jumta segums ir apstrādāts ar antikorozijas pārklājumu, bet jumta segums ir sācis korodēt. Jumts virs ieejas kāpņu telpā (telpas Nr. 1 (901) un Nr. 1 (005)) ir neapmierinošā stāvoklī. (sīkāk skatīt apsekojuma punktu Nr. 4.8.2.)

Jumtam ir uzstādītas sniega barjeras un lietusūdens novadīšanas sistēma - skārda.

Ēkai ir divas iekšējās un divas ārējās kāpnēs. Gan iekšējās, gan ārējās kāpnēs ir veidotas no dzelzsbetona.

Pēc ēkas apsekojuma izdarīts secinājums, ka kopējais ēkas tehniskais stāvoklis ir vērtējams apmierinoši, jo būvkonstrukciju nolietojums ir 40,02 %. Konstrukcijām nav konstatētas būtiskas atkāpes no Būvniecības likuma 9. pantā izvirzītajām prasībām (atskaitot atsevišķas konstrukcijas, sīkāk skatīt p.7.3. un šī apsekojuma 4.daļu).

7.3. secinājumi un ieteikumi.

1) Mehāniskās stiprība un stabilitāte

Kopējais ēku būvkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir vērtējams apmierinoši un atbilstoši būvniecības likumam. Nav konstatētas atkāpes no mehāniskās stiprības un stabilitātes. Nepieciešams veikt pagraba nesošo sienu un pagraba pārseguma konstrukcijās konstatēto plaisu monitoringu, veikt padziļinātu izpēti.

2) Ugunsdrošība

Ēka atbilst ugunsdrošības prasībām, atbilstoši LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošības" prasībām.

3) Vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums

Nav konstatēti faktori, kas var kaitēt lietotājam vai videi.

4) Lietošanas drošība un vides pieejamība

Ēka ir uzskatāma par drošu, jo nav konstatētas būtiskas atkāpes no mehāniskās stiprības un stabilitātes pamatu, sienu un pārseguma konstrukcijās. Nepieciešams veikt pagraba nesošo sienu un pagraba pārseguma konstrukcijās konstatēto plaisu monitoringu, veikt padziļinātu izpēti.

Vides pieejamības prasības nav nodrošinātas.

5) Energoefektivitāte

Ēka neatbilst energoefektivitātes prasībām. Esošo ailu aizpildījumu (ar izņēmumu - metāla un alumīnija stikla pakešu ārdurvis), pārsegumu (ar izņēmumu – jumta pārsegums) un ārsienu konstrukcijas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.

Neatliekamie darbi

1. Veikt pagraba nesošo sienu un pagraba pārseguma (telpas Nr. 11 un Nr. 12) konstrukcijās konstatēto plaisu monitoringu, veikt padziļinātu izpēti, nepieciešamības gadījumā veikt sienu un pārseguma pastiprināšanu. Tai skaitā veikt pamatu horizontālās un vertikālās hidroizolācijas atjaunošanu. [apjoms ~ 10,5 m²]

Darbi, kas iekļaujami remontdarbu plānā/sarakstā

2. Veikt pagraba nesošās sienas (telpa Nr. 9) apdares atjaunošanu, nepieciešamības gadījumā veikt sienas pastiprināšanu. Tai skaitā veikt pamatu horizontālās un vertikālās hidroizolācijas atjaunošanu. [apjoms ~ 5 m²]
3. Veikt nesošo sienu (telpa Nr. 1 (telpu grupa 901)) apdares atjaunošanu, nepieciešamības gadījumā veikt pastiprināšanas darbus. [apjoms ~ 8 m²]

4. Veikt pagraba telpas Nr. 13 pārseguma atjaunošanu, pirms tam veicot vājo betona slāņu nokalšanu, metāla atsegtu konstrukciju attīrīšanu un apstrādi ar pretkorozijas aizsardzības līdzekļiem. [apjoms ~ 5 m²]
5. Veikt jumta virs ieejas kāpņu telpā (telpas Nr. 1 (901) un Nr. 1 (005)) seguma atjaunošanu. [apjoms ~ 15 m²]
6. Veikt nesošās sienas vitrīnas ailes pastiprinājuma (telpa Nr. 1) metāla konstrukciju attīrīšanu, apstrādāšanu ar pretrūsas aizsarglīdzekļiem un apdares atjaunošanu. [apjoms ~ 3 m²]
7. Veikt kāpņu Nr. 1 un Nr. 2 (āra kāpnes) apdares atjaunošanu – nomainīt flīžu segumu. [apjoms ~ 85 m²]
8. Veikt kāpņu sānu daļas un atbalstsienas apdares atjaunošanu. [apjoms ~ 16 m²]
9. Veikt kāpņu Nr. 3 apdares atjaunošanu. [apjoms ~ 65 m²]
10. Atjaunot esošo ventilācijas sistēmu pagrabā un 1.stāvā. [apjoms: ventilācijas iekārta L=2000m³/h]
11. Aprīkot ēku ar zibensaizsardzības sistēmu. [apjoms – 1 objekts]

Izstrādāja: Tatjana Millersone, LBS sert. Nr. 3-00058

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

PS "Lūsis V un MV Būveksperti" / Mārtiņš Vidauskis/

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

PROGNOZĒJAMĀS BŪVIZMAKSAS

BŪVIZMAKSAS					
Nr.p.k.	Būvdarbu nosaukums	Mērvienība	Daudzums	Vienības izmaksas (EUR)	Kopā (EUR)
1	Pagraba nesošo sienu un pārsegumu (telpās Nr. 11 un Nr. 12) plaisu atjaunošana (t.sk. plaisu monitorings)				
1.1.	Plaisu monitorings, aizpildīšana, apdares atjaunošana	kpl	5,00	1340,00	6700,00
2	Pamatu atjaunošana				
2.1.	Grunts norakšana, bedres izrakšana pa ēkas perimetru (pamatu hidroizolācijas un siltumizolācijas ieklāšanai), t.sk. bedres sienu pastiprināšana no inventāra elementiem	m3	52,50	147,85	7762,13
2.2.	Pamatu virsmas apdares atjaunošana	m2	12,50	26,00	325,00
3	Pagraba pārseguma konstrukcijas atjaunošana (telpa Nr. 13)				
3.1.	Pagraba pārseguma plātņu betona aizsargkārtas plaisu, apdares atslāņojumu un mitruma uzslāņojuma attīrīšana līdz stabilai pamatkonstrukcijai, plaisu aizpildīšana, aizsargkārtas atjaunošana	m2	5,00	6,65	33,25
4	Vitrīnas ailas pastiprinājumu atjaunošana un aizsardzība				
4.1.	Atsegto metāla pastiprinājumu pretrūsas apstrāde, aizsargkrāsojuma atjaunošana	kpl	1,00	261,41	261,41
4.2.	Virsmas apdares atjaunošana	m2	3,00	26,00	78,00
5	Fasādes atjaunošana				
5.1.	Kāpņu Nr.1 sānu daļas un atbalstsienas apdares esošo plaisu un mitruma uzslāņojuma attīrīšana līdz pamatkonstrukcijai, plaisu aizpildīšana, apmetuma atjaunošana	m2	16,00	5,27	84,32
5.2.	Kāpņu Nr.1 sānu daļas un atbalstsienas apdares apmetuma ierīkošana	m2	16,00	11,29	180,64
5.3.	Kāpņu Nr.1 sānu daļas un atbalstsienas krāsošana ar ūdens dispersijas krāsu uz silikona bāzes (Sakret SKF vai ekvivalents)	m2	16,00	11,87	189,92
5.4.	Ārējo kāpņu flīžu apšuvuma atjaunošana, t.sk. esošo flīžu demontāža, pakāpienu virsmu izlīdzināšana, flīžu pretslīdes apstrāde)	m2	85,00	42,16	3583,60
6	Iekšējās apdares atjaunošana				

6.1.	Pagraba telpas Nr. 9 sienas apdares atjaunošana - apmešana un krāsošana, t.sk. virsmu sagatavošanas darbi: špaktelēšana, slīpēšana, gruntēšana un krāsošanu.c.	m2	5,00	57,00	285,00
6.2.	Telpas Nr. 1 (telpu grupa 901) sienu apdares atjaunošana - apmešana un krāsošana, t.sk. virsmu sagatavošanas darbi: špaktelēšana, slīpēšana, gruntēšana un krāsošanu	m2	8,00	57,00	456,00
6.3.	Kāpņu Nr.3 apdares atjaunošana, t.sk. kāpņu attīrīšana, pakāpienu labošana, bojāto vietu aizpildīšana, virsmu sagatavošana un krāsošanu)	m2	65,00	57,00	3705,00
7	Jumta seguma atjaunošana				
7.1.	Jumta seguma nomaiņa - jumta segums analogs esošajam, t.sk. difūzijas plēves ieklāšana	m2	15,00	32,18	482,70
8	Elektroapgādes tīklu atjaunošana				
8.1.	Zibensaizsardzības sistēmas izbūve (Kabelis ar dubulto izolāciju IsCon 750 SW 1x35mm ² ; Zemējuma stieņi 20mm ar uzgaļiem; Alumīnija apaļvads RD 8-ALU ar stiprinājumiem un savienojošām detaļām; Zibens uztvērēja stieņi ar stiprinājumiem pie jumta; Pārējie montāžas izstrādājumi)	kpl	1,00	5230,00	5230,00
9	Ventilācijas sistēmas atjaunošana				
9.1.	Esošās ventilācijas sistēmas pagrabā un 1. stāvā atjaunošana (t. sk. ventilācijas iekārta L=2000m ³ /h)	kpl	1,00	8750,00	8750,00
10	Saistītās izmaksas				
10.1.	Būvniecības iecers dokumentācijas vienkāršotas atjaunošanas izstrāde ar autoruzraudzību	kpl	1	5200,00	5200,00
11	Būvdarbu organizēšanas izmaksas	kpl	1,00	2500,00	2500,00
Kopā (bez PVN):					45806,97
*PIEZĪME: Minētās būvmaksas orientējošas, tās var mainīties būvprojekta izstrādes gaitā, atbilstoši būvuzņēmēja darba metodēm un būvniecības tirgus situācijai					

Izstrādāja: Tatjana Millersone, LBS sert. Nr. 3-00058

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

PS "Lūsis V un MV Būveksperti" / Mārtiņš Vidauskis/

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

Fakta konstatācijas akts

par ēkas Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā tehnisko stāvokli

Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga

Dokumenta datums ir tā
elektroniskās parakstīšanas datums

Administratīvā ēka, Krišjāņa Barona iela 21A, Rīgā, 0100 021 2004 001

/Objekta nosaukums, adrese, kadastra apzīmējums/

Komisijas sastāvā: Dāvis Barbars, būveksperts, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ
tehniskās uzturēšanas daļa

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Natālija Jaunzeme, NĪ pārvaldnieks, VAS "Valsts nekustamie
īpašumi" Īpaša statusa un komercobjektu apsaimniekošanas sektors

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Mārtiņš Dziedātājs, siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģiju
ekspluatācijas inženieris, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ
tehniskās uzturēšanas daļa

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Kārlis Gulbis, vadošais elektroinženieris, VAS "Valsts nekustamie
īpašumi" NĪ tehniskās uzturēšanas daļa

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Rolands Koindži-Ogli, vājstrāvu tīklu un iekārtu ekspluatācijas
inženieris, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ tehniskās
uzturēšanas daļa

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Evija Parfjonova, ugunsdrošības un civilās aizsardzības speciālists,
VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ tehniskās uzturēšanas daļa

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Sastādīja šo aktu par sekojošo:

1. Konstatētie fakti:

1.1. 2024. gada 21. martā un 10. aprīlī veikta ēkas Krišjāņa Barona ielā 21A, Rīgā vizuālā apsekošana ar mērķi novērtēt ēkas konstrukciju un inženiertīklu tehnisko stāvokli, apzināt galvenos nākotnē (turpmāko ~10 gadu laikā) veicamos darbus.

2. Secinājumi par konstatētajiem faktiem:

2.1. Būvkonstrukcijas, iekšējā un ārējā apdare:

2.1.1. Bruģētajā iekšpagalmā nokrišņu laikā veidojas apjomīgas peļķes, lietus ūdens netiek pienācīgi novadīts. Bruģa segumā izveidojušies iesēdumi, pagalmā izbūvētie lietus ūdens kanalizācijas trapi pilnvērtīgi nefunkcionē. Lai nokrišņu laikā piekļūtu ēkas ieejai, pagalmā izbūvētas laipas.



Nepieciešams veikt iekšpagalma seguma un lietus ūdens kanalizācijas sistēmas atjaunošanu/pārbūvi. Izmaksas (saskaņā ar AS “Būvuzņēmums Restaurators” sniegto tāmi) 13 932,34 EUR (bez PVN);

2.1.2 Ievērojami bojātas iekšpagalmā esošās ēkas centrālās ieejas kāpnes – korodējušas kāpņu balstisijas, dzelzsbetona pakāpieniem novērojama erozija, flīzes daudzviet neatgriezeniski bojātas, uz kāpnēm veidojas bioloģiskais apaugums.





Nepieciešams veikt kāpņu atjaunošanu/pārbūvi.

Kāpņu atjaunošanas izmaksas esošajā veidolā (saskaņā ar AS “Būvuzņēmums Restaurators” sniegto tāmi) 34 936 EUR (bez PVN).

Veicot ieejas mezgla atjaunošanu, pārbūvi, būtu ieteicams uzlabot ēkas vides pieejamību, piemērām, izbūvējot pacelāju. Ieejas mezgla pārbūves (t.sk. projekta dokumentācijas izstrāde), lai nodrošinātu vides pieejamību, provizoriskās izmaksas ~110 000 EUR (bez PVN);

2.1.4. Arī pagalmā esošās kāpnes, kas ved uz pagrabu, ievērojami bojātas – vairākiem pakāpieniem salūzušas, zudušas flīzes, redzama erozija, atbalstsienas apdare bojāta mitruma iedarbības rezultātā, nav izbūvētas margas, kas noejas kāpnes norobežotu no iekšpagalma.



Nepieciešams veikt kāpņu atjaunošanu. Provizoriskās izmaksas ~23 000 EUR (bez PVN);

2.1.5. Ēkas kāpņu telpas ieejas vienstāvīgā apjoma lēzenais skārda seguma jumts korodējis, bojāts. Jumtam nav sakārtota lietus ūdens novadīšana.



Nepieciešams veikt jumta seguma maiņu, t.sk. nomainot/sakārtojot jumta lietus ūdens notek sistēmu. Jumta seguma nomaiņas darbus būtu racionāli apvienot ar pārseguma siltināšanu. Jumta platība ~30m². Provizoriskās izmaksas ~12 000 EUR (bez PVN);

2.1.6. Ēkas iekšpagalma fasādē 2. un 3. stāvā esošajiem koka oderlogiem nolietojies, bojāts ārējo vērtnu krāsojums, tiem nav atbilstošs blīvējums, logu energoefektivitāte ir zema, tie neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām.



Pārredzamā nākotnē būtu jāveic koka logu atjaunošana vai nomaiņa. Koka logu skaits – 10 gab. Provizoriskās izmaksas ~40 000 EUR (bez PVN);

2.1.7. Ēkas cinkoto skārda lokšņu jumta segumu daudzviet klāj korozija. Jumtā izbūvētas jumta logu izbūvēs ar divslīpju jumtiņiem. Augšstāvā savulaik jumta izbūvju zonās notikusi nokrišņu iekļūšana ēkā, kā rezultātā lokālās zonās bojāta iekštelpu apdare. Veikti lokāli remontdarbi, lai nokrišņu iekļūšanu novērstu, bet, saskaņā ar nomnieku sniegtajām ziņām, vēl joprojām atsevišķās zonās spēcīga lietus laikā nokrišņu mitrums bojā iekštelpu apdari. Pārredzamā nākotnē būtu ieteicams veikt jumta seguma nomaiņu, izveidojot kvalitatīvus jumta izbūvju, u.c. pieslēgumus. Jumta seguma nomaiņas ietvaros jāveic arī lietus ūdens notek sistēmas nomaiņa. Atsevišķās zonās esošās lietus ūdens teknes korodējušas, deformējušas. Lietus ūdens notek sistēma nav sakārtota – pagalma fasādē notekcaurule nokrišņus novada uz vienstāvēgā apjoma lēzenā jumta, veicina tā bojāšanos, tālāk ūdens tiek novadīts iekšpagalma lietus ūdens kanalizācijā, kas pilnvērtīgi nefunkcionē. Lietus ūdens notek sistēma nav sakārtota arī ēkas aizmugures fasādē.

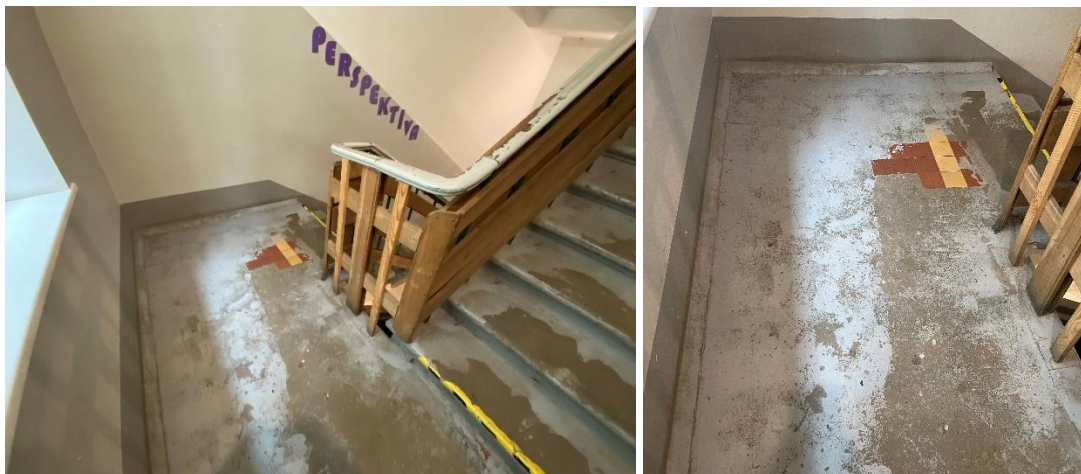




Ēkas pamatapjoma jumta seguma nomaiņas (t.sk. projekta dokumentācijas izstrāde, jumta izbūves, lietus ūdens notek sistēma, sniega barjeras, u.c. aprīkojums) apjoms ~250m². Provizoriskās izmaksas ~150 000 EUR (bez PVN);

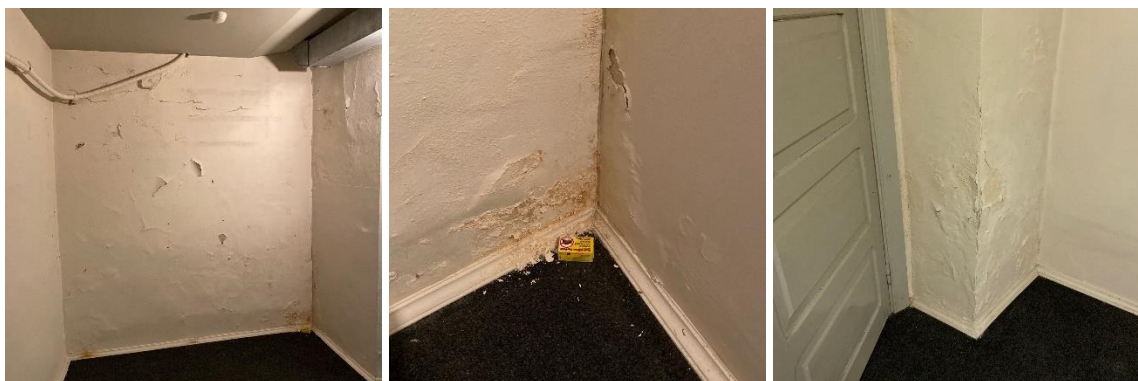
2.1.8. Kāpņu telpā krāsotas flīzētās grīdas, pakāpieni un margas. Kāpņu telpas sienu, griestu, pakāpienu, margu un grīdu krāsojums, kā arī kāpņu marķējums daudzviet nodilis.





Nepieciešams veikt kāpņu un kāpņu telpas apdares - krāsojuma atjaunošanu. Aptuvenais apjoms ~80m². Provizoriskās izmaksas ~35 000 EUR (bez PVN);

2.1.9. Ja nākotnē paredzēts ekspluatēt pagrabstāva telpas, nepieciešams izbūvēt pamatu hidroizolāciju, jo pašlaik pagraba sienās novērojama izteikta kapilārā mitruma un sāļu izplatība, kā rezultātā ievērojami bojāta pagraba sienu apdare. Pagraba pārseguma velvēs un sienās redzamas plaisas. Plaisas izteiktākas pagraba ziemeļu daļā, kas piekļaujas īpašumam Blaumaņa ielā 20. Plaisas radušās ēkas daļu nevienmērīgas sēšanās rezultātā, ko, visticamāk izraisījušas izmaiņas pamatnes gruntī, iespējams – dēļ ēkas tuvumā savulaik veiktiem būvdarbiem. Uz plaisām savulaik uzstādītas ģipša kontrolmarkas, daļai marku redzams 2018. gada datējums. Ģipša kontrolmarkām redzamas neliela atvēruma plaisas, bet nav zināms kad tieši deformācijas radušās un kāda ir to dinamika. Būtu ieteicams uz markām uzstādīt plaisu lineālus vai sensorus, lai varētu izdarīt secinājumus par to attīstības dinamiku. Ja plaisu monitorings liecina, ka plaisu dinamika ir apstājusies, jāveic plaisu aizpildīšana un apdares atjaunošana. Ja tiek konstatēts, ka deformāciju attīstība turpinās, jāveic attiecīgi konstrukciju pastiprināšanas darbi. Pagrabā izbūvēta mehāniskā ventilācija, bet tā netiek lietota, nav zināms vai ventilācijas sistēma ir darba kārtībā, dažviet novērojama pelējuma veidošanās dēļ nepietiekamas gaisa apmaiņas. Veicot pamatu hidroizolāciju, ieteicams veikt arī to siltināšanu. Lokālās zonās jāveic pagraba pārseguma siju pretkorozijas apstrāde.







Pagrabtelpu pielāgošanas ekspluatācijai (t.sk. pamatu hidroizolācija, plaisu zonu remonts, apdares atjaunošana, ventilācijas sakārtošanas. Provizoriskās izmaksas ~100 000 EUR (bez PVN);

2.1.10. Atkarībā no plānotā telpu pielietojuma un nomnieku vajadzībām, jāveic kosmētiskais remonts – iekšējās apdares atjaunošana; **Pilna iekštelpu kosmētiskā remonta provizoriskās izmaksas ~180 000 EUR (bez PVN);**



2.1.11. Lokālās zonās bojāta iekšpagalma fasādes PVC lokšņu apdare. Nepieciešams veikt lokālus remontdarbus, tālākā nākotnē ieteicams veikt fasāžu atjaunošanu, izvērtējot arī iespējas veikt ārsienu siltināšanu, lai uzlabotu ēkas energoefektivitāti.

Provizoriskās izmaksas lokāliem remontdarbiem ~5000 EUR (bez PVN), fasādes/-žu atjaunošanai, ietverot siltināšanu ~100 000 EUR (bez PVN).



2.2. Elektroapgāde:

2.2.1. Kr. Barona 21A – elektroapgāde ir apmierinošā stāvoklī;

2.2.2. Objektam ir veikti elektromērījumi. Mērījumos fiksētie defekti ir novērsti, par ko sastādīts atsevišķs akts;

2.2.3. Elektroinstalācijas pārbūves nepieciešamība var rasties pielāgojot telpas nomnieka specifiskam vajadzībām, kas jāizskata individuāli;

2.2.4. 2024.g. remontdarbu plānā paredzēta attālināti nolasāmu skaitītāju uzstādīšana.

Provizoriskās izmaksas līdz 1000 EUR (bez PVN).

2.3. UATS:

2.3.1. UATS nav izbūvēta visā ēkā (tikai bērnu dārza telpās 2., 3. st. un 4. st. nomnieka telpās), kā arī nav izpilddokumentācija un ugunsdrošībai nozīmīgas inženiersistēmas PNA;

2.3.2. Ir jāizprojektē un jāizbūvē vienota UATS atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem un standartiem;

2.3.3. Provizoriskais UATS kalpošanas laiks +/- 10 gadi. **Provizoriskās izmaksas vienotas jaunas UATS projektēšanai un izbūvei ~30 000 EUR (bez PVN).**

2.4. Siltumapgāde:

2.4.1. Ēkas siltumapgādi nodrošina AS "Rīgas siltums" ārējie siltumtīkli, siltumnesējs ir ūdens ar aprēķina temperatūru 118/70;

2.4.2. Ēkas pagrabstāvā atrodas automatizēts individuālais siltuma mezgls, kura siltuma patēriņu uzskaita siltuma skaitītājs, kura dati ir attālināti nolasāmi. Siltummezglā pēc atdalītas shēmas tiek sagatavots siltumnesējs ēkas apkures vajadzībām ar aprēķina temperatūru 80/60. Siltummezgla apkures regulators ir aprīkots ar attālinātu vadību. Ēkas apkures sistēma tiek papildināta no ārējā siltumtīkla;

2.4.3. Siltummezgla tehniskais stāvoklis ir labs.

2.5. Apkure

2.5.1. Ēkā izbūvēta divcauruļu sūkņa cirkulācijas apakšējās sadales apkures sistēma no kompozītmateriāla daudzslāņu caurulēm D40x4; D32x3; D25x2.5; D20x2; D16x2, kā sildķermeņi izmantoti tērauda radiatoru ar sānu pieslēgumu;

2.5.2. Ēkas 1.stāva apkuri nodrošina atsevišķs apkures kontūrs, ēkas stāvos no stāvvadiem izbūvētas horizontālas apkures sistēmas;

2.5.3. Radiatoru siltuma atdevi lokāli regulē termostatiskie vārsti pēc tajos iestatītās telpas temperatūras;

2.5.4. Apkures sistēmas tehniskais stāvoklis ir labs.

2.6. Ūdensapgāde:

2.6.1. Ēkas ūdensapgādi nodrošina aukstā ūdens pievads no ēkas Kr. Barona ielā 21. Aukstā ūdens pievads nav pieslēgts ārējam ūdensapgādes tīklam paralēli ēkas Kr. Barona iela 21 pieslēgumam, līdz ar to atslēdzot ēku Kr. Barona ielā 21 tiek atslēgta arī ūdens padeve ēkai Kr. Barona 21a. Ēkā izbūvēta aukstā ūdens sadales sistēma no kompozītmateriālu daudzslāņu caurulēm D25x2.5; D20x2; D16x2. Karstais ūdens sanitāros mezgļos tiek sagatavots ar elektrisko karstā ūdens tīlpuma sildītāju palīdzību;

2.6.2. Ūdensapgādes tehniskais stāvoklis kopumā ir labs.

Rekomendācija - Izveidot ēkā Kr. Barona ielā 21 pēc komercuzskaites ūdens skaitītāja paralēlu ēkas Kr. Barona ielā 21A aukstā ūdens pievadu. Izmaksas līdz 3000 EUR (bez PVN), kuras precizējam, veicot izbūvi.

2.7. Kanalizācija:

2.7.1. Ēkas pagrabstāvā atrodas keramikas caurules (orientējoši Dn250) kanalizācijas izvads, kuram pievienots neliels pagrabstāva ķeta kanalizācijas cauruļu Dn100 guļvads. Kanalizācijas stāvvadi izbūvēti no PVC iekšdarbu kanalizācijas caurulēm D110, kuriem pievienotas sanitārtehniskās iekārtas (sēdposti, izlietnes u.c.);

2.7.2. Kanalizācijas sistēmas un tai pievienoto sanitārtehnisko iekārtu tehniskais stāvoklis kopumā novērtējams kā labs.

2.8. Ugunsdrošība:

Kopuma ugunsdrošības stāvoklis ēka ir apmierinošs, tika konstatētas atsevišķas nepilnības.

Veicamie darbi:

2.8.1. Izvēkt no elektrosadales telpā degtspējīgos priekšmetus;

2.8.2. Pagrabstāvā un 4. stāvā nodrošināt ugunsdzēsības aparātu tehniska stāvokļa apskati un apkopi;

2.8.3. Nodrošināt ugunsdrošības instruktāžu.

Tuvākajā desmitgadē veicamie ieguldījumi, lai nodrošinātu ēkas pilnvērtīgu ekspluatāciju un pielāgošanu nomnieku vajadzībām, provizoriski kopumā lēšami ap 800 000 EUR (bez PVN).

Akts sastādīts uz 12 (divpadsmit) lapām.

Komisijas locekļi:

Dāvis Barbars

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Natālija Jaunzeme

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Mārtiņš Dziedātājs

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Kārlis Gulbis

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Rolands Koindži-Ogli

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

Evija Parfjonova

/vārds, uzvārds/

/paraksts/*

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000212004	-	563832	9263	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	563832
Kopplatība:	0.0326
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	563832 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1137758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	563832 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1137758 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000212004	1/1	158106	Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	158106
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0326
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	158106 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	177800 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0326
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pjāvu 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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0326

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.0056	ha
Noliktavu apbūve	1002	0.0005	ha
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0265	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
2	-	061001	Rīgas elektrotīkliem piederoši 3 ievadi	0.00	-
3	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
4	-	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0326	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	15.10.1997

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000212004001	1/1	405480	Krišjāņa Barona iela 21A, Rīga, LV-1011	Administratīvā ēka

Kadastrālā vērtība (EUR):	405480
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	405480 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	959915 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	708.2
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1902
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.10.2016

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	708.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	622.1
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	622.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	618.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.4
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	86.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	86.1
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	4
Pazemes stāvu skaits:	1

Nolietojums (%):	26
Nolietojuma aprēķina datums:	26.10.2016

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000212004001001	Krišjāņa Barona iela 21A - 1, Rīga, LV-1011
Kadastrālā vērtība (EUR):	148061
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	148061 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	350513 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	17
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	258.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	258.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	255.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	3.4
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	Tirdzniecības zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.47	3.47	3.47	114.1	-
2	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	11.5	-
3	Veikals	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.06	3.06	3.06	10.9	-
4	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.34	2.34	2.34	4.6	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.64	2.64	2.64	6.3	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.47	2.47	2.47	2.2	-
7	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	1.4	-
8	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	1.0	-
9	Ārtelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	1.0	-
10	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.11	1.6	2.61	48.3	-
11	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.62	2.57	2.67	9.7	-
12	Tirdzniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.57	2.5	2.64	31.1	-
13	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.58	2.52	2.64	4.7	-

14	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	1.79	1.73	1.84	1.0	-
15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	4.0	-
16	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	1.4	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.52	2.46	2.58	5.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 17.12.2013

01000212004001002

Krišjāņa Barona iela 21A - 3, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	69336
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	69336 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	164145 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pirmsskolas izglītības iestāde
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	24.10.2016
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	121.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	121.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	121.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Pasākumu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.29	1.44	3.13	39.8	-
2	Medpunkts, administrācija	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.38	1.59	3.16	7.3	-

3	Administrācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.15	3.15	3.15	12.2	-
4	Grupas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.08	3.08	3.08	10.6	-
5	Grupas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.08	3.08	3.08	20.2	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.66	2.66	2.66	1.3	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.63	2.63	2.63	1.3	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.62	2.62	2.62	2.2	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.82	2.82	2.82	4.0	-
10	Garderobe	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.85	2.85	2.85	9.1	-
11	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.89	2.89	2.89	13.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 24.10.2016

01000212004001003

Krišjāņa Barona iela 21A - 5, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	56224
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	56224 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	133102 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	98.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	98.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	98.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Birojs	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.04	0.69	3.38	55.7	-
2	Birojs	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.03	0.67	3.38	36.1	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.02	2.02	2.02	1.0	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.5	0.84	2.15	5.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 12.12.2013

01000212004001004

Krišjāņa Barona iela 21A - 4, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	70710
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	70710 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	167400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pirmsskolas izglītības iestāde
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	123.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	123.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	123.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.46	3.11	30.4	-

2	Rotaļu guļamistaba	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.29	1.47	3.11	41.9	-
3	Rotaļu guļamistaba	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.11	3.11	3.11	19.4	-
4	Darbinieku tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.63	2.63	2.63	1.3	-
5	Bērnu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.62	2.62	2.62	1.3	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.51	2.51	2.51	2.1	-
7	Sanmezlgs	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.92	2.92	2.92	4.2	-
8	Ēdienu sadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.89	2.89	2.89	9.5	-
9	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.91	2.91	2.91	13.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bīdē		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 14.12.2013

01000212004001005

Krišjāņa Barona iela 21A - 6, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	6069
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	6069 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	14370 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Administratīvā telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.6
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	10.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	10.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.84	2.84	2.84	10.6	-
---	----------	-----------------------	---	------	------	------	------	---

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	12.12.2013
---------	------------

01000212004001006 Krišjāņa Barona iela 21A - 2, Rīga, LV-1011

Kadastrālā vērtība (EUR):	5783
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5783 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13688 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1252 - Noliktavas, rezervuāra, bunkura, silosa telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	10.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	10.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.62	2.57	2.67	10.1	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums:	17.12.2013
---------	------------

01000212004001901 -

Kadastrālā vērtība (EUR):	49297
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	49297 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	116706 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	11
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.12.2013
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	86.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
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.):	86.1
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	86.1
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	Priekštelpa ar kāpņu telpu	Koplietošanas iekštelpa	1	3.6	3.6	3.6	19.8	-
2	Sardzes dienesta telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.92	2.92	2.92	4.0	-
3	Telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.92	2.92	2.92	0.3	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.16	3.16	3.16	16.4	-
5	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	3.13	3.13	3.13	16.7	-
6	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	4	2.21	2.21	2.21	3.5	-
7	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.03	1.6	2.45	9.7	-
8	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.52	2.45	2.58	5.3	-
9	Elektrosadales telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.53	2.46	2.59	6.1	-
10	Iekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.61	1.51	1.71	2.5	-
11	Iekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.61	1.51	1.71	1.8	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	265.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3242.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1902	-	30

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Tērauda (skārda), polimēru loksnes, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā	-	1902	-	30
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1902	-	30
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1995	-	13
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1995	-	13

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Cits		Nav iespējams pārbaudīt
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 24.10.2016

01000212004002	1/1	246	-	Betona bruģakmens laukums
----------------	-----	-----	---	---------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	246
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	246 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	43 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	48.0
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2000
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.03.2014
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	48.04
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	70
Nolietojuma aprēķina datums:	21.03.2014

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	-	48.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Garums	-	10.7 m	-	-
Platums	-	4.5 m	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2000	-	70

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003294758	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"	1/1	juridiska persona	01000212004	Talejas iela 1, Rīga, LV-1026

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.