



2024.gada 09.septembrī

Atzinums par savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu,
kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34
un 13.janvāra ielā 25,**
tirgus vērtību

SIA «Rīgas nami»

Ļoti cienītās kundzes un augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši savstarpēji saistītu nekustamo īpašumu, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34 un 13.janvāra ielā 25,** novērtēšanu.

Vērtēšanas Objekts ir:

1. Nekustamais īpašums ar kadastra Nr.0100 003 0076, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34,** reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3764, un sastāv no:
 - zemes gabala kad.apz.0100 003 0076 ar kopējo platību 2 104 m²;
 - sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001 ar kopējo platību 2 875,2 m²;
 - biroja ēkas kad.apz.003 ar kopējo platību 185,6 m².
2. Zemes nekustamais īpašums ar kadastra Nr.0100 003 0079, kas atrodas **Rīgas pilsētā, 13.janvāra ielā 25,** reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9517, un sastāv no neapbūvēta zemes gabala kad.apz.0100 003 0079 ar kopējo platību 260 m².

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

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

Darām Jums zināmu SIA «INTERBALTIJA» atzinumu, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34 un 13.janvāra ielā 25,** 2024.gada 03.jūlijā* visvairāk iespējamā:

tirgus vērtība ir **2 010 000** (divi miljoni desmit tūkstoši) **eiro.**

Aprēķinātā tirgus vērtība balstīta uz ēku un zemes gabalu nosacīto cenu, iegūtās nosacītās tirgus vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabalu nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2024.gada 03.jūlijā*** ir **750 009 EUR, t.sk. zemes gabala kad.apz.0100 003 0076 nosacītā tirgus vērtība ir 667 521 EUR un zemes gabala kad.apz.0100 003 0079 nosacītā tirgus vērtība ir 82 488 EUR.**

Ar zemes gabalu saistītās apbūves ietverot ekspluatācijai nepieciešamos pārējos zemes gabalā esošus uzlabojumus – nosacītā tirgus vērtība **Objekta apskates dienā, 2024.gada 03.jūlijā*** ir **1 259 991 EUR, t.sk. sociālās aprūpes centra kad.apz.001 nosacītā tirgus vērtība ir 1 175 667 EUR un biroja ēkas kad.apz.003 nosacītā tirgus vērtība ir 84 324 EUR.**

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Marks Tarvids,
Valdes loceklis

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

SATURS

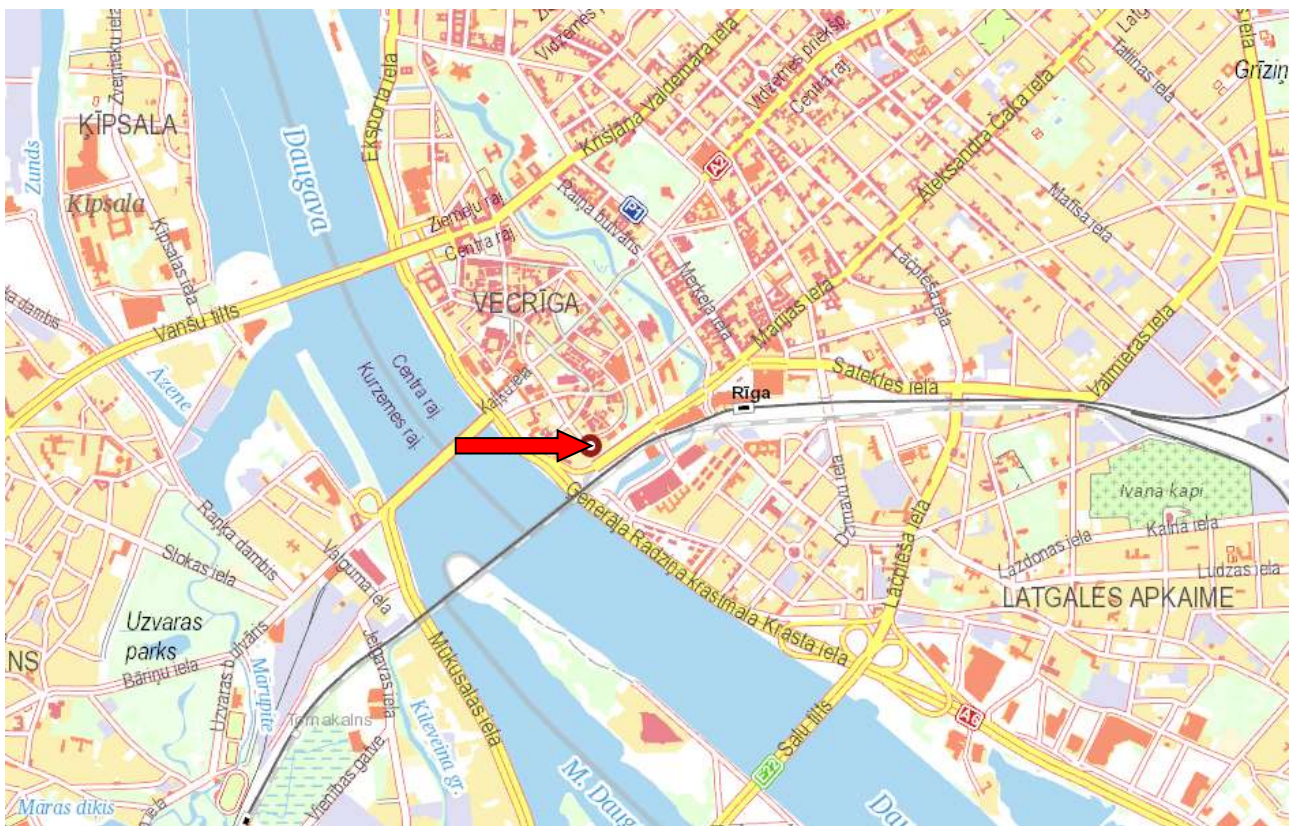
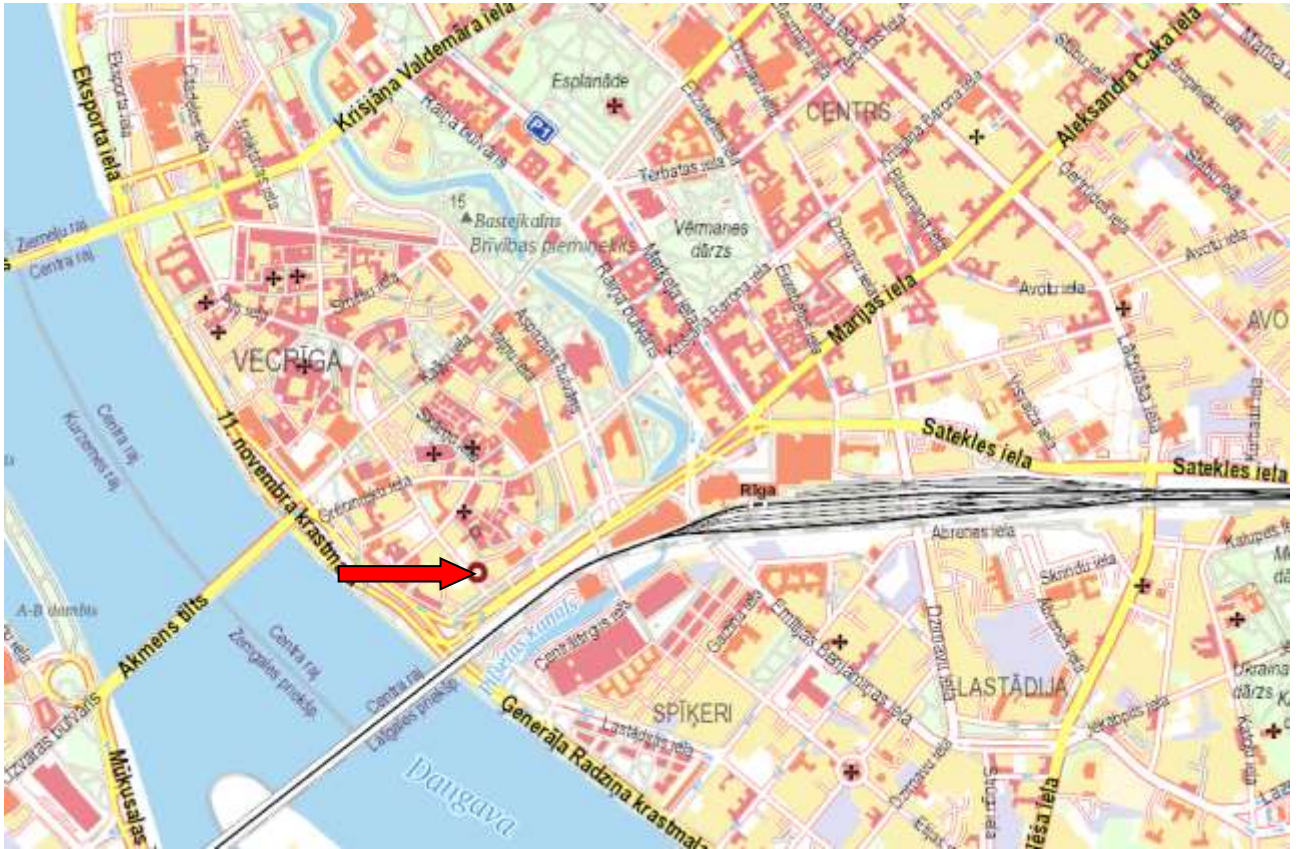
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra
 - 4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana
 - 4.3 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001 apraksts
 - 4.3.2 Biroja ēkas kad.apz.003 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.5.3 Iegūto rezultātu saskaņošana un apkopojums
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Savstarpēji saistīti nekustamie īpašumi, kas atrodas Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34 un 13.janvāra ielā 25.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	SIA "Rīgas nami"
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 03.jūlijā.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Saskaņā ar Zemesgrāmatām - SIA "Rīgas nami", reģ.Nr.40003109638 – 1 domājamā daļa.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	<p>Vērtēšanas Objekts ir:</p> <ol style="list-style-type: none"> Nekustamais īpašums ar kadastra Nr.0100 003 0076, kas atrodas Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.3764, un sastāv no: <ul style="list-style-type: none"> zemes gabala kad.apz.0100 003 0076 ar kopējo platību 2 104 m²; sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001 ar kopējo platību 2 875,2 m²; biroja ēkas kad.apz.003 ar kopējo platību 185,6 m². Zemes nekustamais īpašums ar kadastra Nr.0100 003 0079, kas atrodas Rīgas pilsētā, 13.janvāra ielā 25, reģistrēts Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.9517, un sastāv no neapbūvēta zemes gabala kad.apz.0100 003 0079 ar kopējo platību 260 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Sociālās apkalpošanas centrs, kas apskates dienā netiek izmantots un biroja ēka.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	<p>Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā no 2006.gada līdz 2018.gadam:</p> <ul style="list-style-type: none"> zemes gabals kad.apz.0100 003 0076 atrodas publiskās apbūves teritorijā; zemes gabals kad.apz.0100 003 0079 atrodas centru apbūves teritorijā. <p>Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8).</p>
1.10 Labākais izmantošanas veids	Optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša sociāla/publiska un komerciāla rakstura apbūve.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	<p>Zemesgrāmatu apliecību datorizdrukas.</p> <p>Zemes robežu plāna kopija.</p> <p>LR Valsts zemes dienesta (VZD) Lielrīgas reģionālās nodaļas Nekustamā īpašuma vērtēšanas biroja (NĪVB) izsniegtā Telpu grupas tehniskās inventarizācijas lietu kopijas.</p> <p>Nekustamā īpašuma nodokļu maksājumu paziņojuma kopija.</p> <p>Apdrošināšanas polise.</p>

	<p>Ēku apsekošanas akti. LR Valsts zemes dienesta (VZD) datubāzes izdruka (www.kadastrs.lv). Informācija no attīstības plāna (www.rdpad.lv).</p>
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Saskaņā ar Zemesgrāmatu (kad.Nr.0100 003 0076): levērot LR likuma "Par telekomunikācijām" 19.panta noteikumus; Zemesgabalā atrodas "Rīgas elektrotīklu" elektrisko kabeļu tīkli 1 kv.m. platībā; "Rīgas gāzes" gāzes vads; Termofikācijas pārvaldes siltumtīkli.</p> <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (kad.Nr.0100 003 0076): Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 1 m²; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi; Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 2 104 m².</p> <p>Saskaņā ar Zemesgrāmatu (kad.Nr.0100 003 0079): Zemes gabala īpašuma tiesības aprobežotas ar telekomunikācijām.</p> <p>Saskaņā ar www.kadastrs.lv datiem (kad.Nr.0100 003 0079): Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju; Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – 260 m².</p>
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001 inventarizācijas lietas plānā izdarīta atzīme – konstatētas patvaļīgās būvniecības pazīmes – telpu grupas kad.apz.001 telpā Nr.1, telpu grupas kad.apz.010 telpās Nr.1-Nr.5, telpu grupas kad.apz.011 telpās Nr.1–Nr.12, telpu grupas kad.apz.012 telpās Nr.1-Nr.5, telpu grupas kad.apz.013 telpās Nr.2, 3, 7, 8, 9, 10, 11 – pārbūve – saskaņota projekta dokumentācija nav uzrādīta.</p> <p>Apskates dienā vērtētājs konstatēja, ka sociālās apkalpošanas centrā kad.apz.001 ir nesaskaņotas pārbūves – izbūvētas un aizbūvētas vairākas loga ailes un izbūvētas vairākas durvju ailes.</p>
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	<p>- nomas līgumi; - hipotēkas, ķīlas atzīmes, parādi vai citi iepriekš neminēti lietu tiesības ierobežojoši apgrūtinājumi.</p>
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	-

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



© Jāņa sēta

Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritoriālais plānojums (spēkā esošs)



publiskās apbūves teritorija³



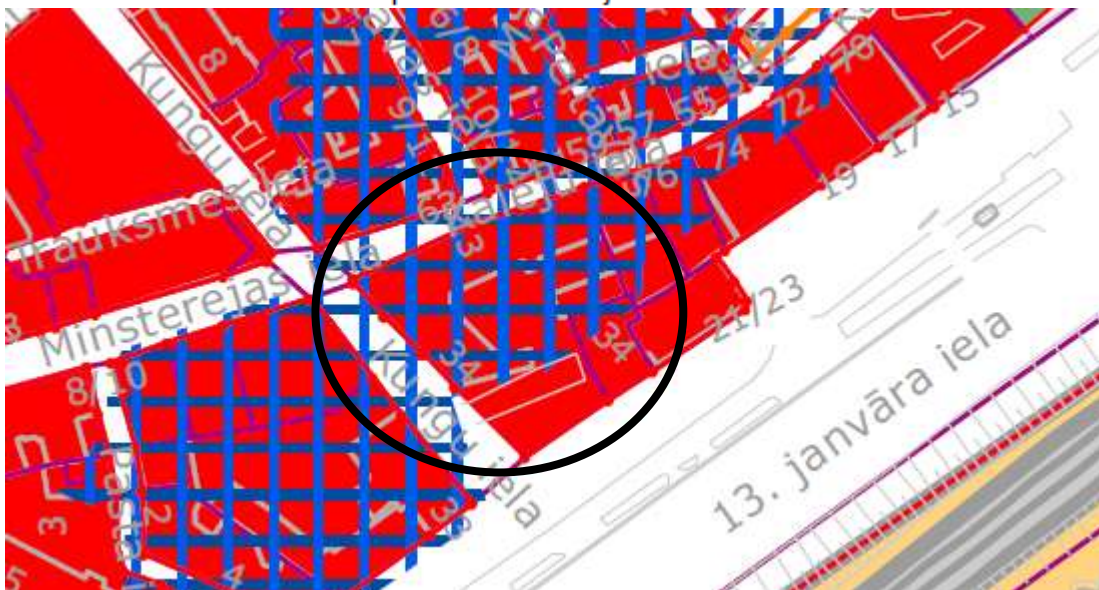
centru apbūves teritorija²



perimetrālās apbūves teritorija

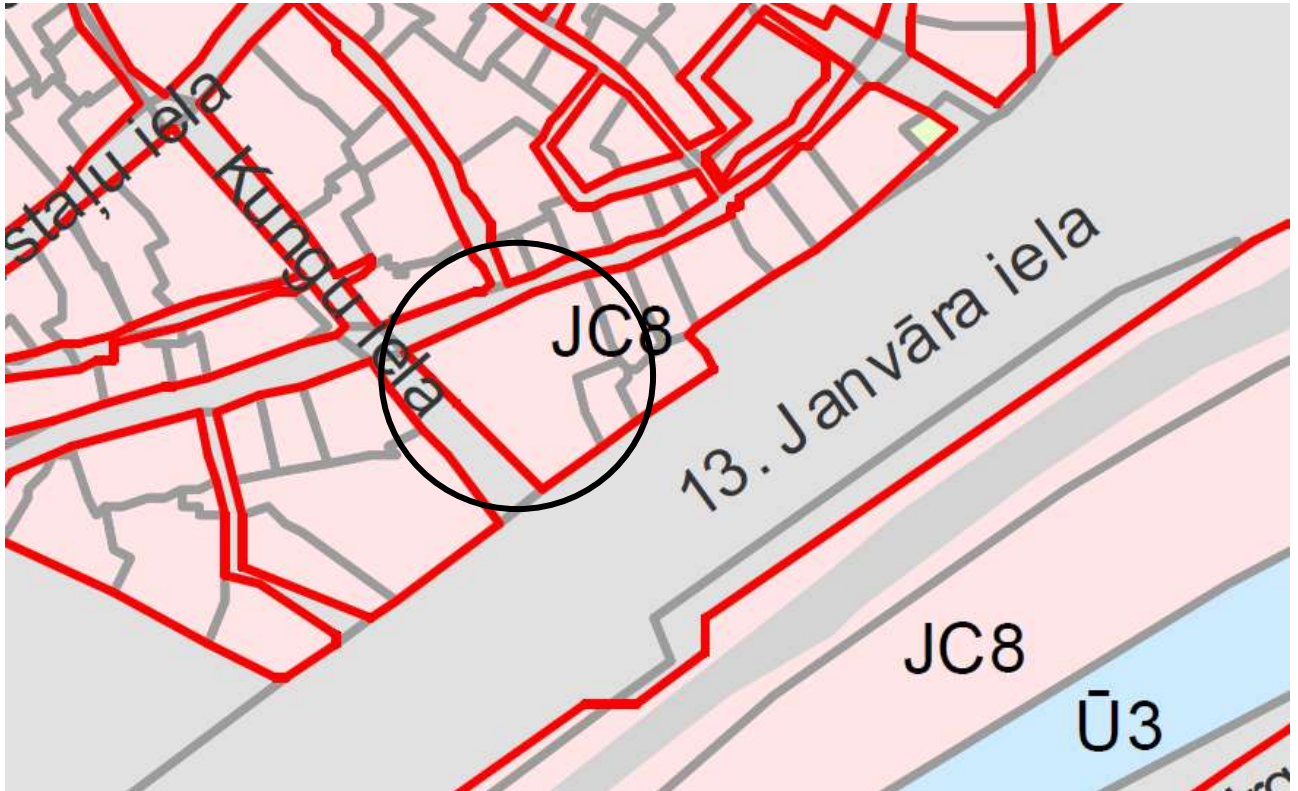


kultūrvēsturiski nozīmīga, autentiska pilsētvides teritorija

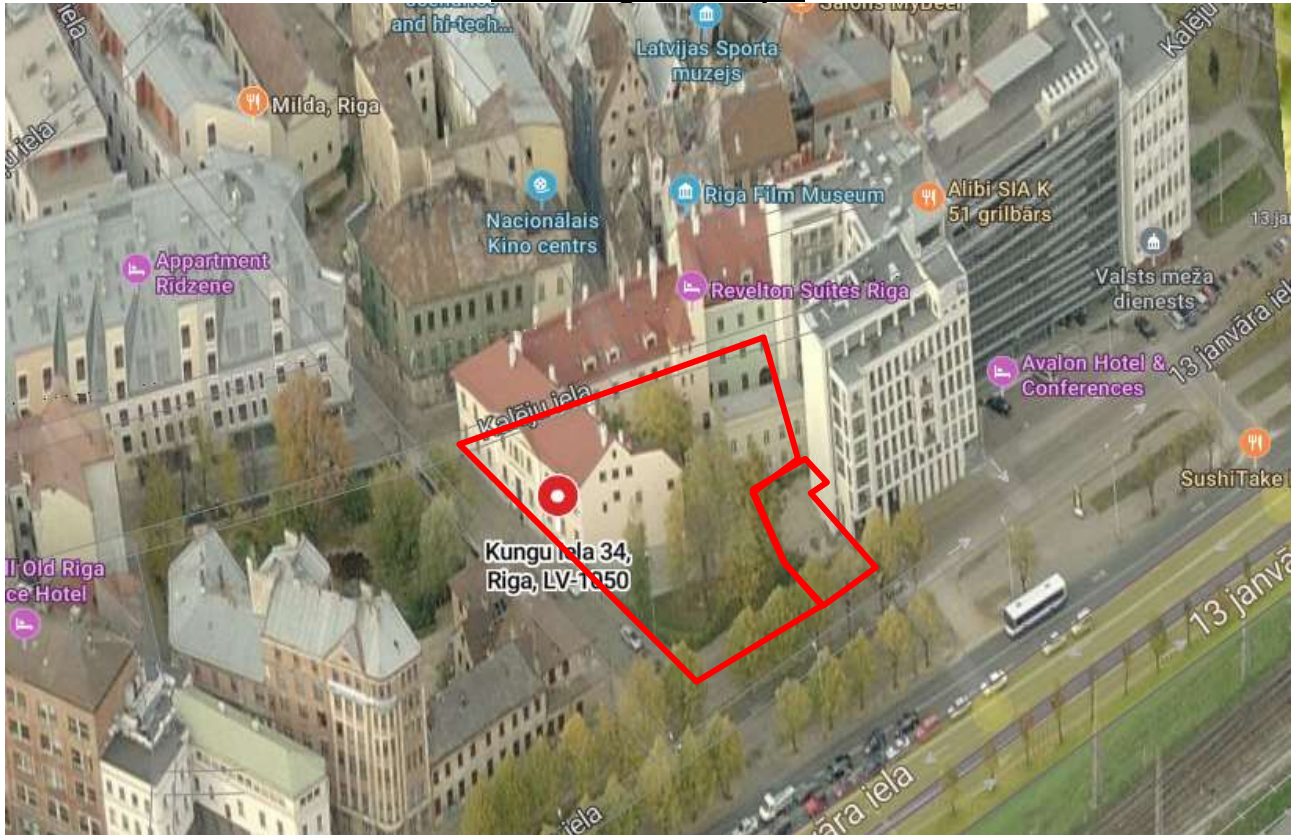


Rīgas pilsētas teritoriālais plānojums no 2021.gada (spēkā esošs)

Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)



www.bing.com/maps/



3. FOTOATTĒLI

Piebraucamais ceļš



Sociālās apkalpošanas centrs kad.apz.001





1.stāvs















2.stāvs







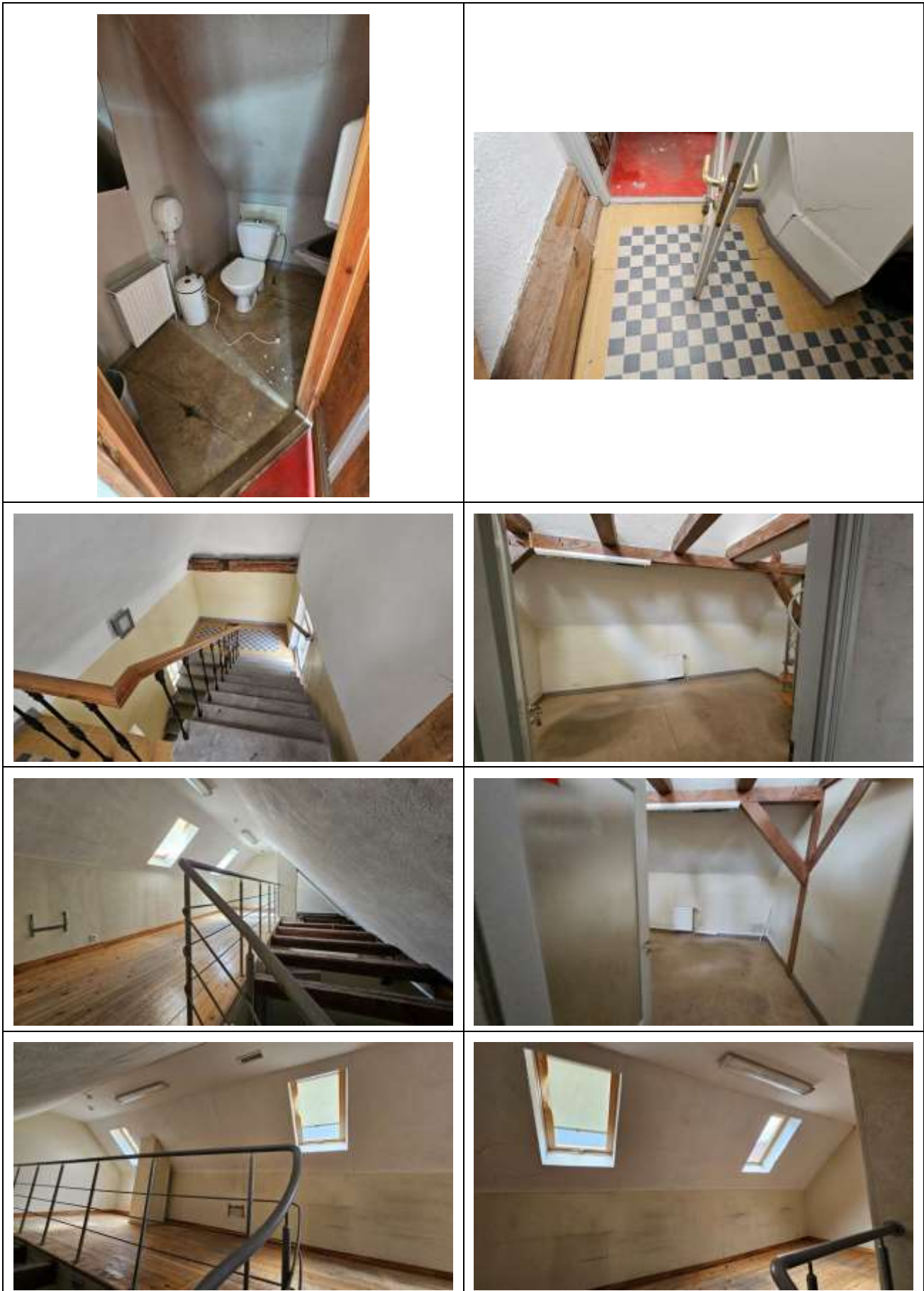


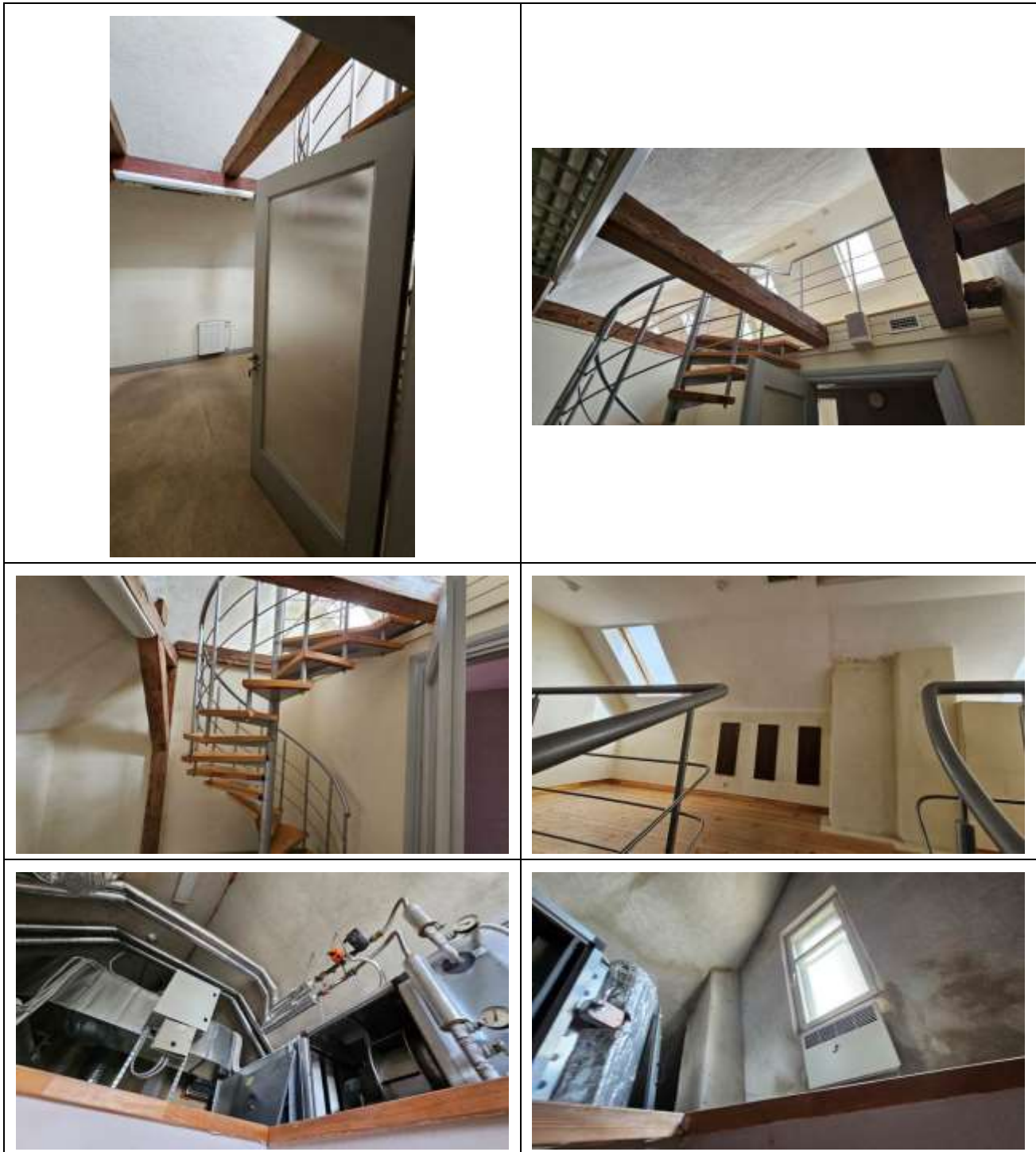
3., 4. un 5.stāvs



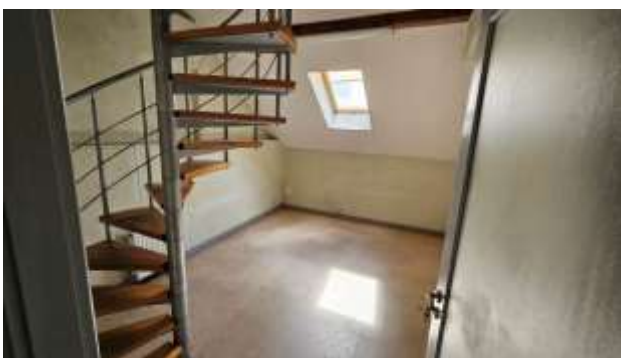








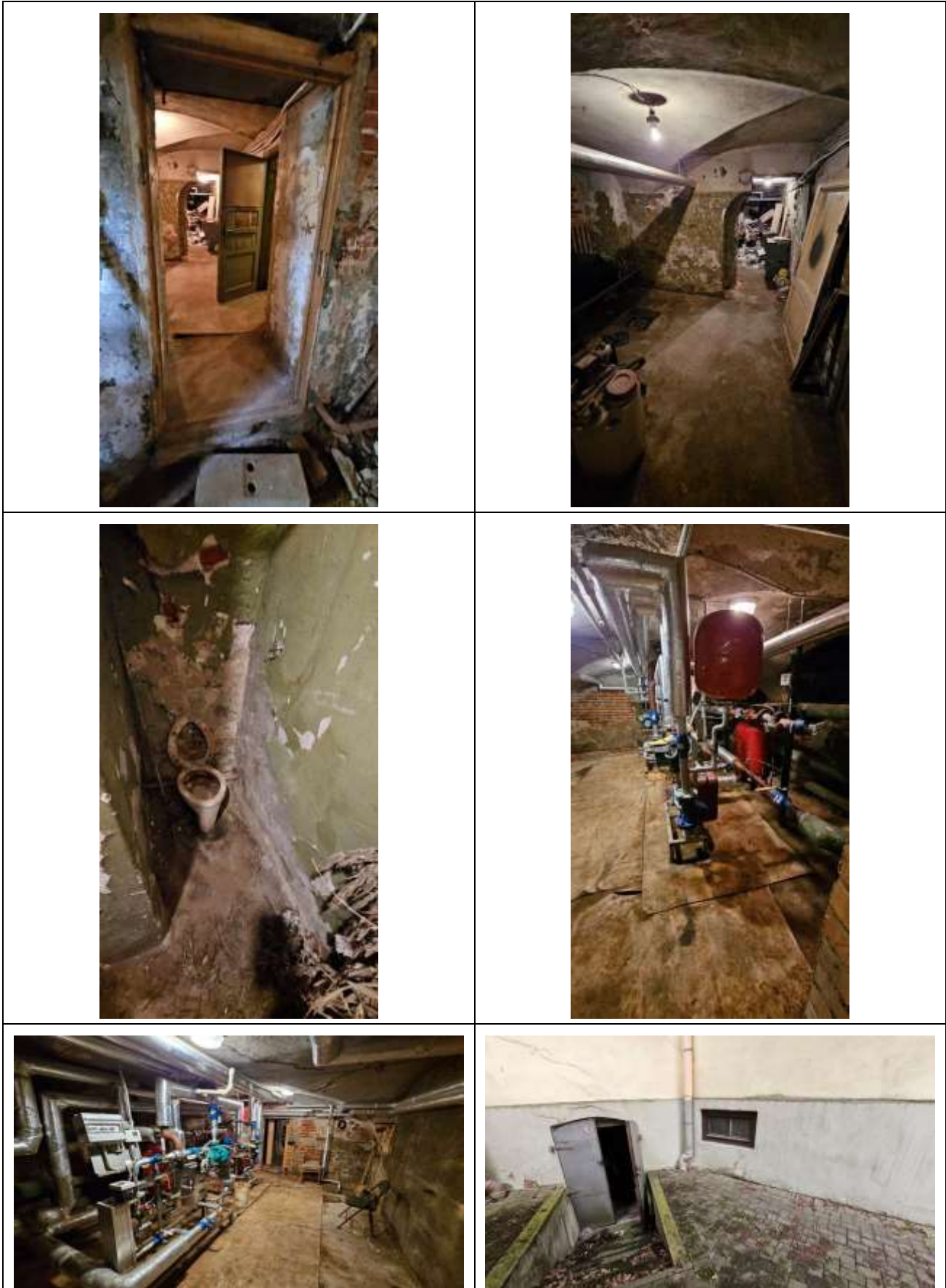






Puspagrada stāvs









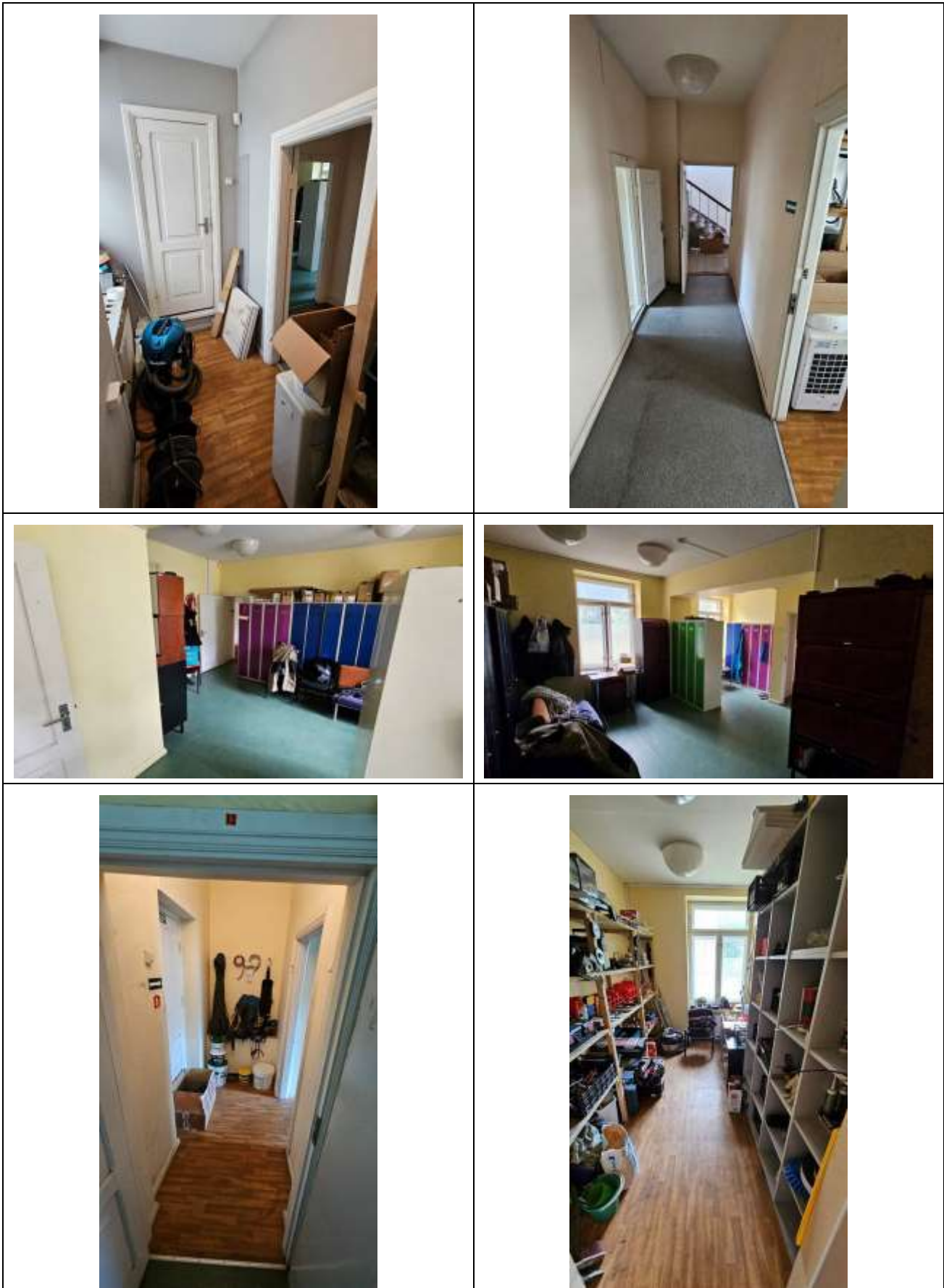


Biroja ēka kad.apz.003









2.stāvs





Pagraba stāvs



Teritorija un labiekārtojums





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Rīgas pilsētā, Vecrīgā, Kalēju un Kungu ielu krustojumā.

Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, trolejbusu un tramvaja maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz 13.janvāra ielas. Līdz autoostai un dzelzceļa stacijai "Rīga" ir aptuveni 2 km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -		X			
Darba vietu pieejamība-		X			
Iepirkšanās vietu pieejamība-		X			
Skolu pieejamība-		X			
Sabiedriskā transporta pieejamība-	X				
Atpūtas vietu pieejamība-		X			
Labiekārtojuma atbilstība-		X			
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Rīgas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals kad.apz.0100 003 0076 ar kopējo platību 2 104 m² un kadastra numuru 0100 003 0076 un zemes gabals kad.apz.0100 003 0079 ar kopējo platību 260 m² un kadastra numuru 0100 003 0079, kopā 2 364 m².

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa pašvaldībai piederošām Kungu un Kalēju ielām, kas klātas ar bruģakmens ceļu segumu, gājēju celiņi klāti ar dekoratīvā bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kungu un Kalēju ielās ir vidējas intensitātes. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir		nav	X
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabaliem plānā ir neregulāra forma un tie ir ar līdzenu reljefu.

Zemes gabalu konfigurācija un reljefs ir piemērots sociāla/publiska un komerciāla rakstura apbūves uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Iebraukšanas ceļš un autostāvvietas pagalmā klāti ar bruģakmens ceļu segumu.

Vērtēšanas Objektā no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta sētu. Vārti – metāla konstrukcijas. Vārtu un sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Zemes gabala kad.apz.0100 003 0079 no blakus esošā zemes gabala kad.apz.0100 003 0076 ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta sētu. Sētu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ierīkots zālājs, atsevišķi stāvoši koki, bruģēti laukumi.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Citas izbūves/tīkli	-	-

4.2.5 Apkārtējā apbūve un infrastruktūra

Blakus esošajos zemes gabalos atrodas daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, viesnīcas, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve.

4.2.6 Zemes gabala perspektīvā atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā no 2006.gada līdz 2018.gadam:

- zemes gabals kad.apz.0100 003 0076 atrodas publiskās apbūves teritorijā;
- zemes gabals kad.apz.0100 003 0079 atrodas centru apbūves teritorijā.

5.3. Publiskās apbūves teritorija

469. Publiskās apbūves teritorija (P) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir tādu būvju būvniecība, kuras izmanto publiskiem, sabiedriskiem vai sociāliem nolūkiem, un kas paredzēta valsts vai pašvaldības iestāžu, reliģijas, izglītības, kultūras, zinātnes, ārstniecības, sociālās aprūpes un rehabilitācijas un citu līdzīga rakstura iestāžu izvietojumam. Publiskās apbūves teritorijā ir izdalītas publiskās apbūves teritorijas ar apstādījumiem (AP), kurās papildus piemēro Noteikumu 481. un 482.punktu.

470. Publiskās apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

- 470.1. sabiedriska iestāde;
- 470.2. izglītības iestāde;

- 470.3. kultūras iestāde;

- 470.4. zinātnes iestāde;

- 470.5. ārstniecības iestāde;

- 470.6. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;

- 470.7. sporta būve;

- 470.8. transporta infrastruktūras objekts;

- 470.9. dzīvnieku viesnīca, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu.

473. Esošas apbūves rekonstrukcijas gadījumā, veicot paredzētās būves publisko apspriešanu, bet jaunas būvniecības gadījumā – ar lokālplānojumu vai detālplānojumu var noteikt atšķirīgu zemesgabala maksimālo apbūves intensitāti un minimālo brīvo teritoriju, ievērojot citas Noteikumu prasības.

5.1. Centru apbūves teritorija

442. Centru apbūves teritorija (C) ir teritorija, kur atļautā izmantošana ir intensīva jaukta apbūve ar daudzveidīgām komerciāla rakstura funkcijām un māju būvniecība, bet nav atļauta teritorijas izmantošana ražošanas funkcijām.

443. Centru apbūves teritorijā atļauta šādu būvju būvniecība un izmantošana:

443.1. komerciāla rakstura objekts;

443.2. izglītības iestāde;

443.3. sabiedriska iestāde;

443.4. kultūras iestāde;

443.5. zinātnes iestāde;

443.6. ārstniecības iestāde;

443.7. sociālās aprūpes un rehabilitācijas iestāde;

443.8. daudzdzīvokļu nams;

443.9. sporta būve;

443.10. tirdzniecības un pakalpojumu objekts;

443.11. prāmju terminālis un kruīza kuģu terminālis Plānojuma grafiskās daļas plānā „RVC un tā aizsardzības zonas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana” norādītajās attiecīgo piestātņu vietās;

443.12. transporta infrastruktūras objekts;

443.13. veicot paredzētās būves publisko apspriešanu:

443.13.1. transportlīdzekļu novietne;

443.13.2. mehānisko transportlīdzekļu remontdarbnīca (t.sk. automazgātava);

443.13.3. degvielas uzpildes stacija, tikai ārpus RVC un Ķīpsalas vēsturiskās daļas robežām;

443.13.4. 110 kV un 330 kV apakšstacija;

443.13.5. dzīvnieku viesnīca.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8).

4.5.8. Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)

4.5.8.1. Pamatinformācija

872. 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.

4.5.8.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

873. Savrupmāju apbūve (11001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

874. Rindu māju apbūve (11005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

875. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

876. Biroju ēku apbūve (12001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
877. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
878. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
879. Kultūras iestāžu apbūve (12004): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
880. Sporta būvju apbūve (12005): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
881. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
882. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
883. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
884. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.
885. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

886. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

887. Labiekārtota ārtelpa (24001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

888. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

889. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos.

4.5.8.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
890.		98	95	95		98	95

98. Atbilstoši Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānošanas dokumentiem.

4.5.8.5. Citi noteikumi

891. Teritorijā ievēro Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos noteiktās prasības.

Avots: www.rdpad.lv

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001 apraksts

Ēka celta 1850.gadā, renovācija/būves atjaunošana veikta 2006.gadā. Nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā. Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrēts jaunbūves statuss, tādēļ vērtējot tiek pieņemts, ka ēka ir nodota ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" un mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs, atsevišķi konstruktīvie elementi ir pirmsavārijas stāvoklī (skat. zemāk kopsavilkumu no 2016.gada tehniskās apsekošanas akta).

4.1. Tehniskais nolietojums

Veicot sociālās apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu ielā 34 (kadastra apzīmējums: 01000030076001) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu (vispārīgo vizuālo apskati) konstatēts, ka ilgstošas ekspluatācijas laikā (no 1754.gada), neveicot regulārus kārtējos remontus, dabas un klimatisko faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības rezultātā, daļa ēkas konstrukciju ir nolietojusies, neatgriezeniski bojāta, deformējusies un atrodas **neapmierinošā, sliktā un pirmsavārijas** tehniskā stāvoklī, turpina bojāties un nespēj pilnvērtīgi pildīt paredzētās funkcijas.

Apsekošanas brīdī (2016.gada februārī – martā) **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī ir šādas ēkas konstrukcijas vai konstruktīvie elementi:

- pamati un pāļu pamatne;
- pagraba sienas un pārsedzes;
- ievērojami saplaisājušie virszemes sienu posmi un pārsedzes;
- pagraba pārsegumi;
- starpstāvu pārsegumi.

Divas durvju ailu daļēji sagrautās arkveida pārsedzes pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.4, telpām Nr.4 un Nr.5, metāla pārsedze pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.2 ar mūra izdrupumiem tās balstvietā, visvairāk deformētā pagraba pārseguma velve virs telpu grupas Nr.10 telpām Nr.1 un Nr.2 un arka virs telpu grupas Nr.13 telpas Nr.12, ka arī pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādes (galasienas) deformētā zona ar pārsedzēm atrodas **pirmsavārijas** tehniskā stāvoklī, kuru rezultātā draud iestāties pēkšņs neprognozējams pilnīgs vai daļējs darbības zudums.

Pagrabā dažām ailēm un ievērojamiem caurumiem komunikāciju izlaišanai trūkst pārsedzes.

Daudzām koka un metāla konstrukcijām nav nodrošināta uguns aizsardzība.

Daļa metāla elementu nav apstrādāta ar pretkorozijas līdzekļiem.

Koka elementi nav apstrādāti vai ir nepietiekoši apstrādāti ar antiseptiķiem.

Lielākā daļa no ēkas norobežojošām konstrukcijām neatbilst Latvijas būvnormatīvā LBN 002 – 15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” noteiktajām prasībām.

Kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko

nolietojumu 55%.
4.2. Secinājumi un ieteikumi
<p>Analizējot tehniskās apsekošanas materiālus, konstatēts, ka panākt ēkas apsekoto konstrukciju atbilstību Būvniecības likumā 9.panta otrajā daļā noteiktajām būvēm izvirzītām būtiskām mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībām visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā, ņemot vērā prognozējamās iedarbes uz būvi, iespējams veicot to pārbūvi, atjaunošanu vai restaurāciju, nomainot vai pastiprinot visus nolietojušos un deformējušos konstruktīvos elementus, norobežojošās un nesošās konstrukcijas.</p> <p>Būves pārbūve, atjaunošana vai restaurācija tehniski ir iespējama un veicama pēc atsevišķi izstrādāta un Vispārīgos būvnoteikumos paredzētā kārtībā saskaņota un akceptēta būvprojekta.</p> <p>Izstrādājot būvprojektu, obligāti jāparedz konstruktīvi risinājumi un pasākumi, lai izslēgtu pamatu turpmāko sēšanos, sienu deformēšanās (plaisāšanas) iespējas, energoefektivitātes paaugstināšanai un plānojuma sakārtošanai atbilstoši jaunajām funkcijām un pasūtītāja prasībām.</p> <p>Neapmierinošā, sliktā un pirmsavārijas tehniskā stāvoklī esošās ēkas konstrukcijas pastiprināmas pēc izstrādāta būvprojekta risinājumiem, kura ietvaros jāparedz šādi galvenie būvdarbi:</p> <ul style="list-style-type: none">• kompleksā pamatu un pamatnes pastiprināšana;• horizontālā un vertikālā pamatu un pagraba sienu hidroizolācija, pagraba sienu sanācija;• saplaisājušo sienu pastiprināšana, izvēloties optimālāko no zināmajiem tehniskajiem paņēmieniem (mūrī iebūvētas metāla sijas, sticgras, savilces, aptveres utml.). Plaisas aizdrīvēt zem spiediena ar remontjavu;• pagraba sienu un stabu mūra remonts ar šuvju un izdrupušo ķieģeļu aizziešana, izcirsto caurumu pastiprināšana un aizmūrēšana;• deformēto pārsedžu pastiprināšana un izbūvēšana;• pagraba un starpstāvu pārsegumu pastiprināšana vai nomaīņa. <p>Sakarā ar to, ka apsekošanas gaitā ir konstatēti bojājumi, kas rada būtisku apdraudējumu, ēkas īpašniekam pirms ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas uzsākšanas, nepārtraucot ekspluatāciju, neatliekami jāveic ārpuskārtas remonts, lai nodrošinātu ēkas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, kura gaitā nepieciešams veikt šādus darbus:</p>

- divu durvju ailu daļēji sagrauto arkveida pārsedžu pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.4, ka arī telpām Nr.4 un Nr.5 (skat. shēmu lapā VAS – 1) pastiprināšanu, izmantojot metāla elementus, vai to nostiprināšanu durvju ailē ar pagaidbalstiem;
- mūra atjaunošanu metāla pārsedzes pagrabā (starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.2) balstvietā (skat. shēmu lapā VAS – 1), vai tukšumu aizpildīšanu ar javu vai betonu;
- visvairāk deformēto pagraba pārsegumu velves virs telpu grupas Nr.10 telpām Nr.1 un Nr.2 un arkas virs telpu grupas Nr.13 telpas Nr.12 (skat. shēmu lapā VAS – 1) nostiprināšanu ar pagaidu balstiem;
- pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādes (galasienas) saplaisātās zonas un tajā esošo deformēto pārsedžu (skat. shēmu lapā VAS – 2) nostiprināšana ar mūrī iebūvētām metāla sijām, stiegrām, savilcēm u.tml.

Apskates dienā vērtējais konstatēja, ka sociālās apkalpošanas centrā kad.apz.001 ir pārbūves – izbūvētas un aizbūvētas vairākas loga ailes un izbūvētas vairākas durvju ailes.

Ēka apskates dienā netiek izmantota.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – bloķējas ar blakus esošu ēku kad.apz.0100 003 0081 008.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	999,0
Kopējā telpu platība, m ²	2 875,2

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
Puspagraba stāvs	Pagraba telpas, koplietošanas telpas, siltummezgls, tualete	580,0	2,0-2,35
1.stāvs	Kabineti, tiesas zāle, koplietošanas telpas, tualetes, tualetes priekštelpas, arhīvi, darba telpas, dušas telpa, dežūras telpa, sekretariāti, lifta telpa, garderobe	694,6	2,0-14,45
2.stāvs	Kabineti, tiesas zāle, koplietošanas telpas, tualetes, tualetes priekštelpa	745,6	3,8
3.stāvs	Kabineti, atpūtas telpa, arhīvi, apspriežu zāle, koplietošanas telpas, tualetes, priekštelpa, palīgtelpa	581,3	1,95-2,95
4.stāvs	Kabineti, arhīvs, noliktava, palīgtelpas, koplietošanas telpas	245,1	2,0-2,6
5.stāvs	Kabinets	28,6	2,05

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Tehniskais stāvoklis noteikts, balstoties uz tehniskajiem apsekošanas atzinumiem (skat. pielikumā) un apskati dabā.

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Ķieģeļu mūris	Neapmierinoši
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Apmierinošs/neapmierinošs un pirmsavārijas stāvoklis (saplaisājušo sienu posmi un pārsedzes)
Nenesošās starpsienas	Mūris, koka, riģipsis	Apmierinošs/neapmierinošs (saplaisājušo sienu posmi)
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Neapmierinošs/pirmsavārijas stāvoklī (pagrabā)
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Apmierinoša/vietām neapmierinoša
Jumta konstrukcija	Daudzslīpa koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Cinkotā skārda	Apmierinošs
Logu ailes	Koka, koka pakešu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka, metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka	Apmierinošs
Kāpnes	Betona, koka, metāla konstrukcijas ar koka pakāpieniem	Apmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Ilgstoši nav veikts kosmētiskais remonts, lielā daļā telpu apdares materiāli fiziski un morāli novecojuši.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	1., 2., 3., 4., 5. stāvā – linolejs, flīzes, koka dēļi. Puspagraba stāvā - betona, koka dēļi, flīzes, linolejs.	Apmierinošs (1., 2., 3., 4., 5. stāvā un puspagraba stāvā)/ neapmierinošs (vietām 1., 2., 3., 4., 5. stāvā)
Sienas	1., 2., 3., 4., 5. stāvā – tapetes, apmetums, krāsojums, flīzes. Puspagraba stāvā - apmetums, bez apdares, krāsotas, flīzes, koka apdare.	Apmierinošs (1., 2., 3., 4., 5. stāvā)/ neapmierinošs (puspagraba stāvā un vietām 1., 2., 3., 4., 5. stāvā)
Griesti	1., 2., 3., 4., 5. stāvā – krāsoti, iekārtie. Puspagraba stāvā - apmetums, bez apdares, koka apdare.	Apmierinošs (1., 2., 3., 4., 5. stāvā)/ neapmierinošs (puspagraba stāvā un vietām 1., 2., 3., 4., 5. stāvā)

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Nosaukums	Mūsdienu prasībām neatbilstoša	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods	X	X	Apmierinošs/neapmierinošs (puspagraba stāvā)
Dušas kabīnes		X	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X (puspagraba stāvā ir, pārējos stāvos izslēgta)	
Siltumapgāde	X (izslēgta)	X (krāsnis – ilgstoši nav izmantotas)
Ūdensapgāde	X (izslēgta)	
Kanalizācija	X (izslēgta)	
Gāzes apgāde	X (izslēgta)	
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā un piespiedu
Citi uzlabojumi		Signalizācija, videonovērošanas kameras

4.3.2 Biroja ēkas kad.apz.003 apraksts

Ēka celta ~1850.gadā. Nav informācijas par ēkas nodošanu ekspluatācijā. Zemesgrāmatā un www.kadastrs.lv nav reģistrēts jaunbūves statuss, tādēļ vērtējot tiek pieņemts, ka ēka ir nodota ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" un mūsdienu laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir neapmierinošs (skat. zemāk kopsavilkumu no 2016.gada tehniskās apsekošanas akta).

4.1. Tehniskais nolietojums

Veicot biroja ēkas Rīgā, Kalēju ielā 78 (kadastra apzīmējums 01000030076003) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu (vispārīgo vizuālo apskati) konstatēts, ka ilgstošas ekspluatācijas laikā, neveicot regulārus kārtējos remontus, dabas un klimatisko faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības rezultātā, daļa ēkas konstrukciju ir nolietojusies, neatgriezeniski bojāta, deformējusies un atrodas **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī, turpina bojāties un nespēj pilnvērtīgi pildīt paredzētās funkcijas.

Apsekošanas brīdī (2016.gada februārī – martā) **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī ir šādas ēkas konstrukcijas vai konstruktīvie elementi:

- pamati un pāļu pamatne;
- pagraba pārsedzes;
- pagraba un bēniņu pārsegumi;
- atsevišķi jumta konstrukciju un kāpņu elementi.

Daudzām metāla un koka konstrukcijām nav nodrošināta uguns aizsardzība.

Metāla elementi nav apstrādāti ar pretkorozijas līdzekļiem.

Koka elementi nav apstrādāti ar antiseptiķiem, vai to apstrāde ir nepietiekoša.

Visas ēkas norobežojošām konstrukcijām neatbilst Latvijas būvnormatīvā LBN 002 – 15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” noteiktajām prasībām.

Kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko nolietojumu 50%.

4.2. Secinājumi un ieteikumi

Analizējot tehniskās apsekošanas materiālus, konstatēts, ka panākt ēkas apsekoto konstrukciju atbilstību Būvniecības likumā 9.panta otrajā daļā noteiktajām būvēm izvirzītām būtiskām mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībām visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā, ņemot vērā prognozējamās iedarbes uz būvi, iespējams veicot to pārbūvi, atjaunošanu vai restaurāciju, nomainot vai pastiprinot visus nolietojušos un deformējušos konstruktīvos elementus, norobežojošās un nesošās konstrukcijas.

Būves pārbūve, atjaunošana vai restaurācija tehniski ir iespējama un veicama pēc atsevišķi izstrādāta un Vispārīgos būvnoteikumos paredzētā kārtībā saskaņota

un akceptēta būvprojekta.

Izstrādājot būvprojektu, obligāti jāparedz konstruktīvi risinājumi un pasākumi, lai izslēgtu pamatu turpmāko sēšanos, sienu deformēšanās (plaisāšanas) iespējas, energoefektivitātes paaugstināšanai un plānojuma sakārtošanai atbilstoši jaunajām funkcijām un pasūtītāja prasībām.

Neapmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas konstrukcijas pastiprināmas pēc izstrādāta būvprojekta risinājumiem, kura ietvaros jāparedz šādi galvenie būvdarbi:

- **kompleksā** pamatu un pamatnes pastiprināšana;
- horizontālā un vertikālā pamatu un pagraba sienu hidrolizolācija, pagraba sienu sanācija;
- saplaisājušo sienu remonts ar plaisu aizdrīvēšanu zem spiediena ar remontjāvu;
- pagraba sienu remonts ar šuvju aizziešanu;
- bojātu pūrsedžu pagraba, pārsegumu, ka arī kāpņu un jumta elementu pastiprināšana vai nomaiga.

Sakarā ar to, ka apsekošanas gaitā ir konstatēti bēniņu siju ievērojamie trupes bojājumi, kas var radīt būtisku apdraudējumu, ēkas īpašniekam pirms ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas uzsākšanas, nepārtraucot ekspluatāciju, jāveic bēniņu pārseguma siju detalizētā izpēte, veicot to atsegšanu, atlikušā šķērsriezuma noteikšanu un nestspējas pārbaudes aprēķinus. Siju atsegšanu rekomendējams veikt pilnībā, aizvācot uz koka konstrukcijas aizpildījuma uzbērtā izolācijas slāņa no izdedžiem.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – iekšpagalms.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	104,4
Kopējā telpu platība, m ²	185,6
Iekštelpas, m ²	184,4
Ārtelpas, m ²	1,5

Telpu eksplikācija:

Stāvs	Nosaukums	Platība, m ²	Augstums, m
pagrabs	Saimniecības telpas, kāpņu telpa	63,2	1,9
1.stāvs	Kabineti, gaiteni, tualete, dušas telpa, priekštelpas, pieliekamais, kāpņu telpa, ārtelpa	65,9	2,8
2.stāvs	Kabineti, pieliekamais, tualete, gaitenis, kāpņu telpa	56,5	2,9 - 2,95

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Tehniskais stāvoklis noteikts, balstoties uz tehniskajiem apsekošanas atzinumiem (skat. pielikumā) un apskati dabā.

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Ķieģeļu mūris	Neapmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūris, koka	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Neapmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Apmetums, krāsojums	Apmierinošs/vietām neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Vienslīpa koka spāru konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Cinkotā skārda	Apmierinošs
Logu ailes	Koka	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka, metāla	Apmierinošs
Iekšējās durvis	Koka	Apmierinošs
Kāpnes	Betona	Neapmierinošs

Telpu iekšējā apdare:

Telpās nepieciešams kosmētiskais remonts.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas	1.,2.stāvā – flīzes, linolejs, lamināts. Pagrabā – betona, bez apdares.	Apmierinošs/neapmierinošs (vietām pagrabā)
Sienas	1.,2.stāvā – tapetes, krāsotas, flīzes. Pagrabā – apmetums, krāsotas, bez apdares.	Apmierinošs/neapmierinošs (vietām pagrabā)
Griesti	1.,2.stāvā – krāsoti, tapetes. Pagrabā – betona, bez apdares.	Apmierinošs/neapmierinošs (vietām pagrabā)

Sanitārtehniskās ierīces:

Nosaukums	Mūsdienīgu prasībām neatbilstoša	Mūsdienīgu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne	X		Neapmierinošs
Ūdens maisītāji	X		Neapmierinošs
Klozetpods	X		Neapmierinošs
Dušas kabīne		X	Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X*	
Siltumapgāde	X* (Rīgas siltums)	X (elektrība)
Ūdensapgāde	X*	
Kanalizācija	X*	
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi		Signalizācija, videonovērošanas kameras

*biroja ēkai kad.apz.003 centralizētā elektrība, siltumapgāde, ūdensapgāde un kanalizācija tiek nodrošinātas no sociālās apkalpošanas centra kad.apz.001.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

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

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena pieeja vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

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

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

Izmaksu pieeja tika izmantota, lai izdalītu zemes gabala un apbūves nosacītās vērtības.

Vērtētāju rīcībā nav renovācijas darbu tāmes, tādēļ prognozēt būvizmaksas nav iespējams un ienākumu pieeja nav pielietojama.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

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

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu Rīgas vēsturiskajā centrā un tā aizsardzības zonā no 2006.gada līdz 2018.gadam:

- zemes gabals kad.apz.0100 003 0076 atrodas publiskās apbūves teritorijā;
- zemes gabals kad.apz.0100 003 0079 atrodas centru apbūves teritorijā.

Saskaņā ar spēkā esošo Rīgas teritoriālo plānojumu no 2021.gada, vērtējamais īpašums atrodas jauktas centra apbūves teritorijā (JC8).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido daudzdzīvokļu mājas, darījumu apbūve, tirdzniecības objekti, viesnīcas, cita komerciāla un sabiedriska rakstura apbūve, esošo apbūvi – sociālās apkalpošanas centrs un biroja ēka, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša sociāla/publiska un komerciāla rakstura apbūve.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Pamazām Latvijas ekonomika stabilizējas – inflācija krītas un prognozē, ka 2024.gadā tā samazināsies līdz ~1,5%, taču Latvijas Banka prognozē, ka iekšzemes kopprodukta pieaugums solās būt vājš – 1,8% (avots: <https://www.bank.lv/darbibas-jomas/monetaras-politikas-istenosana/prognozes>).

Elektroenerģijas cenas arī ir stabilizējušās – lai gan tās joprojām ir augstas, tās ir zemākas nekā pirms gada. Tas arī ir viens no galvenajiem iemesliem, kāpēc inflācijas līmenis pazeminās. Eiropas Centrālā banka pagaidām nolēma nepazemināt procentu likmi, bet tirgū pastāv cerība, ka tās līdz gada beigām tiks samazinātas līdz ~2%. Tomēr lielu optimismu tas neievieš, jo pastāv liela nenoteiktība gan ģeopolitiskajā situācijā, gan Eiropas Centrālās bankas politikā. Pozitīvajām prognozēm ir potenciāls piepildīties tad, ja neradīsies jauni satricinājumi – tiks veicināts arī patēriņa pieaugums.

Biroju telpu tirgus

Lielo biroju īpašniekiem (īpaši ēkās ar zemāku energoefektivitāti) rodas grūtības atrast piemērotus nomniekus. Daudz pieprasītāki šobrīd ir mazie biroji, kas pilda uzņēmuma reprezentatīvo un socializēšanās funkciju, kur notiek tikšanās ar klientiem un vadības sanāksmes, kamēr vairums darbinieku strādā pilnībā attālināti vai ievērojot hibrīddarba modeli. Savā ziņā investori jau ir samierinājušies ar biroju tirgū notiekošo restrukturizāciju un to, ka pieprasījums pēc lielām platībām samazinās, bet pēc mazākām – pieaug, tāpēc fokusā iezīmējas citi biroju raksturojošie faktori. Potenciālie nomnieki pastiprināti pievērš uzmanību niansēm, kas agrāk tika uzskatītas par sekundārām – piemēram, dabīgās gaismas daudzumam un ēkas energoefektivitātes klasei. Te savukārt rodas nosacīts paradokss; lai gan varētu šķist, ka nomaļam pieejamo biroju esošais piedāvājums ir plašs un topošās jaunās biroju ēkas netiks pilnībā aizpildītas, pieprasījums pēc A klases birojiem saglabājas augsts, jo tajos ievēroti aktuālākie nomnieku standarti, tostarp ļaujot variēt ar plānojumu un pielāgot to uzņēmuma vajadzībām. A klases birojus raksturo ne vien prestiža lokācija, bet arī moderna arhitektūra, augstākās klases ērtības un tehnoloģisko risinājumu integrēšana, tādējādi pamatojot īpašnieku noteiktās nomas maksas par kvadrātmetru. Vidējā noma maksā mēnesī par A klases biroju centrālajā darījumu rajonā tādās pieprasītās apkaimēs kā Skanste, Klusais centrs, Tuvais centrs, Ķīpsala un Āgenskalns svārstās no 13,5-22 EUR/m², B klases birojiem no 10-12 EUR/m², bet C klases birojiem 6-9 EUR/m². Ārpus centrālajiem darījumu rajoniem mēneša noma maksā par A klases biroju ir 12-14 EUR/m², B klases birojiem 9-11 EUR/m², bet C klasei 5-7 EUR/m². (Avots: <https://latvia.lv>)

Key Office Figures in the Baltic States, Q4 2023

Class	Tallinn	Riga	Vilnius
A Class Rents	16.5-22	15.5-18	16.5-21
B1 Class Rents	9.9-16.5	10-15	10.5-15.5
A Vacancy*, %	8-8.5%	24-25%	5-5.5%
B1 Vacancy*, %	10-11%	19-20%	8-8.5%

Source: Colliers

EUR/sqm/month; *-speculative office market vacancy rate

Vacancy Rates



Speculative Office Stock



Rents



Riga Stock Office market Stock dynamics



Vecrīgā pēdējo 2 gadu laikā ir notikuši ~10 darījumi ar namīpašumiem. Darījuma summas ir no 555 000 EUR līdz 2 850 000 EUR, atkarībā no platībām, plānojuma, tehniskā stāvokļa, komunikāciju nodrošinājuma, atrašanās vietas.

Kategorija ↓	Adrese ↓	Stāviņi ↓	Datums ↓	Bēdri ↓	Stāvi ↓	Stāviņi ↓	Pasīvo platība, m² ↓	Zieme, m² ↓	Cena, EUR ↓	Īpaš., EUR/m² ↓	Veids ↓	Proceļi ↓	Sam. datums ↓
Zeme Būve	Saīša iela 10, Rīga	9	28/10/2022	7	2 001	522	2 905 200	1 417	Vērtības	Juridiska persona	1/1	1/1	
Zeme Būve	Kaļķu iela 18/20, Rīga	9	27/07/2023	900	5	3 004	827	2 850 000	949	Discreetbūve	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Kaļķu iela 7, Rīga	9	03/12/2024	900	5	2 027	470	1 800 000	388	Īpaš.	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Kaļķu iela 7, Rīga	9	06/06/2023	900	5	2 027	470	1 672 300	820	Īpaš.	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Imāņu iela 6, Rīga	9	14/03/2023	998	5	1 361	412	1 220 000	696	Īpaš.	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Kaļķu iela 50, Rīga	9	24/10/2023	9	1 063	306	941 000	888	Īpaš.	Juridiska persona	1/1		
Zeme Būve	Arņģiņu iela 3, Rīga	9	24/04/2023	970	5	399	133	825 000	2 124	Discreetbūve	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Elizabetes gāte 2, Rīga	9	07/10/2022	941	4	501	507	688 300	1 373	Īpaš.	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Dakšrocānu iela 8, Rīga	9	16/11/2023	990	5	329	250	629 000	1 167	Īpaš.	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Mācītiešu iela 5, Rīga	9	16/10/2023	923	4	401	344	639 400	1 543	Vērtības	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Kaļķu iela 54, Rīga	9	19/07/2023	901	5	1 348	370	380 000	490	Discreetbūve	Juridiska persona	1/1	
Zeme Būve	Vecpilsētas iela 10, Rīga	9	16/04/2024	9	801	340	350 000	853	Īpaš.	Juridiska persona	1/1		

Darījumi ar līdzīga tipa namīpašumiem Vecrīgā un Rīgas centrā ir no 400 - 700 EUR/kv.m., atkarībā no platībām, plānojuma, tehniskā stāvokļa, komunikāciju nodrošinājuma, atrašanās vietas.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	X		
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...		X	
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...		X	
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...			X
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...			X
6. Ēkas lielums ...	X		
7. Ēkas telpu plānojums ...		X	
8. Piebraukšanas iespējas ...	X		
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	X		
10. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
11. Zemes gabala reljefs ...	X		
12. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	X		
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, pārbūves u.c.) ...			X
15. Īpašuma attīstības potenciāls (publiskas apbūves teritorija) ...			X

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu un izmaksu pieejas.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

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

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums pilsētas rajonā un pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, ēkas telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Analizējot zemesgrāmatā reģistrētos darījumus par vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem pēdējā gada laikā, vērtētāji secināja, ka līdzīgi salīdzināmi darījumi ir notikuši ļoti reti, tādēļ tika izmantots darījums, kas atrodas Centra rajonā, kur ir salīdzināms sastāvs, novietojums, cenu līmenis.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Audēju ielā 7, sastāvs: 1800. gadā būvēta 5-stāvu silikātķieģeļu administratīvā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 2 026,8 m², kas atrodas zemes gabalā ar platību 470 m². Kopumā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, blakus gāzes apgāde, bruģēta piebraukšana, fasāde. Īpašums pārdots 2023.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 1 672 500 jeb 825 EUR/uz pamatēkas m².

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Kalēju ielā 50, sastāvs: 1912. gadā būvēta 5-stāvu silikātķieģeļu administratīvā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 1 083,4 m², kas atrodas zemes gabalā ar platību 305 m². Kopumā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, blakus gāzes apgāde, bruģēta piebraukšana, fasāde. Zemes gabalā atrodas citai personai piederoša transformatoru apakšstacija. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 941 000 jeb 869 EUR/uz pamatēkas m².

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Smilšu ielā 5, sastāvs: 1787.gadā būvēta 5-stāvu māla ķieģeļu bankas ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 1 360,9 m², kas atrodas zemes gabalā ar platību 412 m². Kopumā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī (nedaudz sliktāks par vērtēšanas objektu), atjaunota fasāde un restaurēti logi. Komunikācijas: elektrība, centralizēta kanalizācija un ūdensapgāde, blakus gāzes apgāde, bruģēta piebraukšana, fasāde. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 1 220 000 jeb 896 EUR/uz pamatēkas m².

Vērtējamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 672 500		941 000		1 220 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2023.gada jūnijs	1.00	2023.gada novembris	1.00	2023.gada marts	0.95
C. ... zemes īpašuma tiesības ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 672 500		941 000		1 159 000	
Zemes kopējā platība, m ²	470		305		412	
Ēkas kopējā platība, m ²	2 026.80		1 083.40		1 360.90	
Ēkas kopējās platības 1 m ² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	825.19		868.56		851.64	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.90	Labāks	0.95	Labāks	0.90
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Līdzīgs	1.00	Labāks	0.95	Sliktāks	1.02
6. Ēkas lielums ...	Mazāks	0.95	Mazāks	0.90	Mazāks	0.92
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Mazāks	1.05	Mazāks	1.05	Mazāks	1.05
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
14. Apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, pārbūves u.c.) ...	Mazāki	0.99	Līdzīgi	1.00	Mazāki	0.99
15. Īpašuma attīstības potenciāls (publiskas apbūves teritorija) ...	Labāks	0.90	Labāks	0.90	Labāks	0.90
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-21%	Kopējā korekcija	-25%	Kopējā korekcija	-22%
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	651.90		651.42		664.28	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	655.9					
	Platība, m ²		Aprēķinātā vērtība, EUR			
Vērtējamie zemes gabali	2364		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā			
Vērtējamās ēkas	3060.80		2 007 579			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	2 010 000					

Vērtējamā īpašuma (zemes gabala) tirgus vērtības aprēķins apskates dienā

Salīdzināmo zemes gabalu objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. Nekustamā īpašuma Rīgā, Dzirnauvu ielā 26, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 163 m², uz kura atrodas 1920.gadā būvēta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 353,3 m², 1880.gadā būvēta mūra dzīvojamā ēka kad.apz.002 ar kopējo platību 470,6 m² un 1895.gadā būvēta mūra dzīvojamā māja kad.apz.004 ar kopējo platību 24,2 m², kas ir rekonstruējamas (apbūve tiek uzskatīta par zemes gabala apgrūtinājumu). Zemes gabals atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Piebraukšana pa bruģētu ceļu. Komunikācijas: elektrība, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2022.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 610 000 EUR.

Objekts Nr.2. Nekustamā īpašuma Rīgā, Tērbatas ielā 72, sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3 646 m². Zemes gabals atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: uz Tērbatas ielas elektrība, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, gāzes apgāde. Īpašums pārdots 2021.gada novembrī, pārdošanas cena bija 2 178 000 EUR.

Objekts Nr.3. Nekustamā īpašuma Rīgā, Stabu ielā 24 un 26, sastāvs: zemes gabali ar kopējo platību 1 232 m², uz kuriem atrodas 1900.gadā būvēta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka kad.apz.001 ar kopējo platību 182,7 m², 1900.gadā būvēta koka konstrukcijas dzīvojamā ēka ar kopējo platību 134,7 m², 1900.gadā būvēta dzīvojamā ēka ar kopējo platību 429 m² (dabā nav konstatēta), 1910.gadā būvēta dzīvojamā ēka ar kopējo platību 64,9 m² (dabā nav konstatēta), inženierbūves: laukums ar mīksto segumu 450 m² platībā un 150 m² platībā. Dzīvojamās ēkas ir renovējamas/rekonstruējamas (apbūve tiek uzskatīta par zemes gabala apgrūtinājumu). Zemes gabals atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Piebraukšana pa asfaltētu ceļu. Komunikācijas: elektrība, centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija, uz Stabu ielas gāzes apgāde. Īpašums piedāvājumā 2024.gada jūlijā, piedāvājuma cena ir 999 900 EUR.

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	610 000		2 178 000		999 900	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1.00	Pārdevums	1.00	Piedāvājums	0.70
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada jūlijs	1.00	2021.gada novembris	1.00	Piedāvājumā 2024.gada jūlijā	1.00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	610 000		2 178 000		699 930	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 163		3 646		1 232	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	524.51		597.37		568.13	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0.98	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00	Līdzīgas	1.00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0.95	Lielāks	1.05	Mazāks	0.95
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00	Līdzīga	1.00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00	Līdzīgs	1.00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas, apbūve u.c.) ...	Lielāki	1.10	Līdzīgi	1.00	Lielāki	1.10
10. Īpašuma attīstības potenciāls (publiskas apbūves teritorija) ...	Labāks	0.95	Labāks	0.90	Labāks	0.95
Kopējā salīdzināmo objektu korekcija	Kopējā korekcija	-2%	Kopējā korekcija	-5%	Kopējā korekcija	0%
Zemes gabala koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	514.02		567.50		568.13	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	549.9
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	2 364
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	1 300 000

Indikatīvi:

Nekustamā īpašuma Rīgas pilsētā, Minsterejas ielā 2, bn, Kungu ielā 33, sastāvs: zemes gabali ar kopējo platību 3 241 m² (kopā četras zemes vienības), uz kuriem atrodas divas restaurējamas ēkas un viena rekonstruējama ar kopējo platību 1566,4 m². Zemes gabali atrodas centra apbūves teritorijā, ar prasībām ievērot perimetrālās apbūves noteikumus. Bruģēta piebraukšana, blakus gabalos pieejamas centralizētās komunikācijas. Īpašums ir pārdots 2019.gada septembrī, pārdevuma cena bija 2 400 000 EUR.

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins, izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V_{\text{īpašumam}} = V_{\text{zemei}} + V_{\text{apbūvei}}, \text{ kur}$$
$$V_{\text{apbūvei}} = V_{\text{līdzvērtīgai jaunai apbūvei}} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietošanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālceņās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir nenovēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvizmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvizmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m^2 vai tilpuma 1m^3 . Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Analizējot vairāku celtniecības organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu ēku būvizmaksas vidēji ir $1\,500 - 2\,000\text{ EUR /m}^2$, rēķinot uz pilnu ēkas grīdas laukumu.

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins

Ēkas nosaukums	Sociālās aprūpes centrs kad.apz.001	Biroja ēka kad.apz.003
Ēkas platība, m ²	2875.20	185.6
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	1750.00	1750.00
Ēkas aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	5 031 600	324 800
Gatavības pakāpe	100%	100%
Jaunās ēkas pašreizējā vērtība, EUR	5 031 600	324 800
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:		
fiziskais vērtību zudums	55%	50%
funkcionālais vērtību zudums	10%	10%
ārējo faktoru ietekme	0%	0%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	709	788
Ēkas faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	2 037 798	146 160

Apbūves vērtība, EUR	2 183 958
Zemes vērtība, EUR	1 300 000
Nekustamā īpašuma kopējā vērtība noapaļoti, EUR	3 483 958

5.5.3 legūto rezultātu saskaņošana un apkopojums

Aprēķina pieeja	legūtā tirgus vērtība	Svara koeficients	Rezultāts
Salīdzināmo darījumu pieeja	2 010 000	1	2 010 000

	Vērtības ar izmaksu pieeju	Proporcijas	Tirgus vērtība proporcionāli, EUR
Zemes vērtība, EUR	1 300 000	37%	750 009 (t.sk. zemes gabala kad.apz.0100 003 0076 nosacītā tirgus vērtība ir 667 521 EUR un zemes gabala kad.apz.0100 003 0079 nosacītā tirgus vērtība ir 82 488 EUR)
Sociālās aprūpes centrs kad.apz.001 vērtība, EUR	2 037 798	58%	1 175 667
Biroja ēka kad.apz.003 vērtība, EUR	146 160	4%	84 324

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem, kas ir izklāstīti tekstā;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka vērtēšanas Objekta, kas atrodas **Rīgas pilsētā, Kalēju ielā 78, Kungu ielā 34 un 13.janvāra ielā 25**, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2024.gada 03.jūlijā* ir

2 010 000 (divi miljoni desmit tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītāja vietnieks

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

Vērtētāja asistente

E.Kalniņa

6. PIELIKUMI

Rīgas pilsētas tiesa
Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 3764
Kadastra numurs: 01000030076
Nosaukums:
Adrese/atrašānās vieta: Kalēju iela 78, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 2104 (divi tūkstoši viens simts četri) kv.m. platībā, uz kura atrodas viena 3-stāvu un viena 2-stāvu ēkas. Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300002474016)		2104 m ²
	Žurn. Nr. 1446, lēmums 10.05.1996., tiesnese Ilga Neimane		
2.1.	Grozīt ierakstu Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 1446, 1996) un izteikt šādā redakcijā: Zemes gabals aptver kopā 2104 kv.m. platībā, uz kura atrodas viena 3-stāvu ēka (kadastra apzīmējums 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34)) un viena 2-stāvu ēka (kadastra apzīmējums 0100 003 0076 003 (Kalēju iela 78)). Pamats: 2008.gada 16. jūnija nostiprinājuma lūgums Nr.1-27/RD-08-1903-nd, 2008.gada 12. maija Valsts Zemes dienesta pārejas tabula.		2104 m ²
	Žurn. Nr. 300002474016, lēmums 02.07.2008., tiesnese Ieva Zabarovska		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Uz Latvijas Republikas Rīgas Domes 1996.gada 17.aprīļa uziņas Nr.30-166/425 pamata ir nostiprinātas īpašuma tiesības RĪGAS DOMEI. Zemesgabals bez pašreizējā novērtējuma. Namīpašuma vērtība Ls:45605,16 (četrdesmit pieci tūkstoši seši simti pieci lati, 16 santīmi).	1	
	Žurn. Nr. 1446, lēmums 10.05.1996., tiesnese Ilga Neimane		
2.1.	Persona: Rīgas pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000064250. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Rīgas nami, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003109638.	1	
2.3.	Pamats: 2008.gada 30. septembra Rīgas domes lēmums Nr.4230, 2009.gada 27. aprīļa izraksts no dalībnieku sapulces protokola Nr.3.		
	Žurn. Nr. 300002677271, lēmums 21.05.2009., tiesnese Una Melamedā		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Ievērot LR likuma "Par telekomunikācijām"19.panta noteikumus. Atzīme - Zemesgabalā atrodas "Rīgas elektroīklu" elektrisko		

	kabeļu tīkli 1 kv.m. platībā, "Rīgas gāzes" gāzes vads. Termofikācijas pārvaldes siltumtīkli.		
	<i>Žurn. Nr. 1446, lēmums 10.05.1996., tiesnese Ilga Neimane</i>		
2.1.	Nostiprināta nomas tiesība uz ēku liters Nr.3 līdz 2008.gada 31.maijam. Nomnieks : "CORPOREKS" Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003524679. Pamats: 2003. gada 1. jūlija līgums. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300004478123)		
	<i>Žurn. Nr. 300000633124, lēmums 22.12.2003., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1.	Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr.2.1 (žurnāla Nr.300000633124, 09.12.2003). Pamats: 2017.gada 15.novembra nostiprinājuma līgums Nr.12302.		
	<i>Žurn. Nr. 300004478123, lēmums 23.11.2017., tiesnese Žanna Zujeva</i>		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 04.07.2024 09:33:57.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa 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.

Rīgas pilsētas tiesa
 Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 9517
 Kadastra numurs: 01000030079
 Nosaukums:
 Adrese/atrašānās vieta: 13. janvāra iela 25, Rīga

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 260 (divi simti sešdesmit) kv.m. platību. <i>Žurn. Nr. 7927, lēmums 05.12.1997., tiesnese Līga Eglīte</i>		260 m ²
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
14.2.	Īpašnieks: "Rīgas nami", Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, nodokļu maksātāja kods 40003109638.	1	
14.3.	Pamats: 2012.gada 15.maija Rīgas domes lēmums Nr.4657, 2012.gada 13.novembra ārkārtas dalībniekienu sapulces protokols Nr.7. <i>Žurn. Nr. 300003341759, lēmums 03.12.2012., tiesnese Una Melamedā</i>		
Ieraksta Nr.	II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
Ieraksta Nr.	III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1.	Atzīme- zemes gabala īpašuma tiesības aprobežotas ar telekomunikācijām. <i>Žurn. Nr. 7927, lēmums 05.12.1997., tiesnese Līga Eglīte</i>		
Ieraksta Nr.	III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats		Summa
Ieraksta Nr.	IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi		Summa

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Lienīte Vecriņķe. Pieprasījums izdarīts 15.07.2024 15:05:33.

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

Kunģu ielā 34

Grupa: 003 Grunts: 0076

Zemes kadastra Nr.: 01000030076

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1995. g. "29" novembra izziņai Nr. 5-JP-55498/1,2,4

Robežu plāns sastādīts pēc Rīgas ģeodēziskā centra

izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 2104 m²

Zemes ipašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

1996. gada 10. maijā.

Notalījuma (folijas) Nr. 3764.

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:

Donis Neimāns

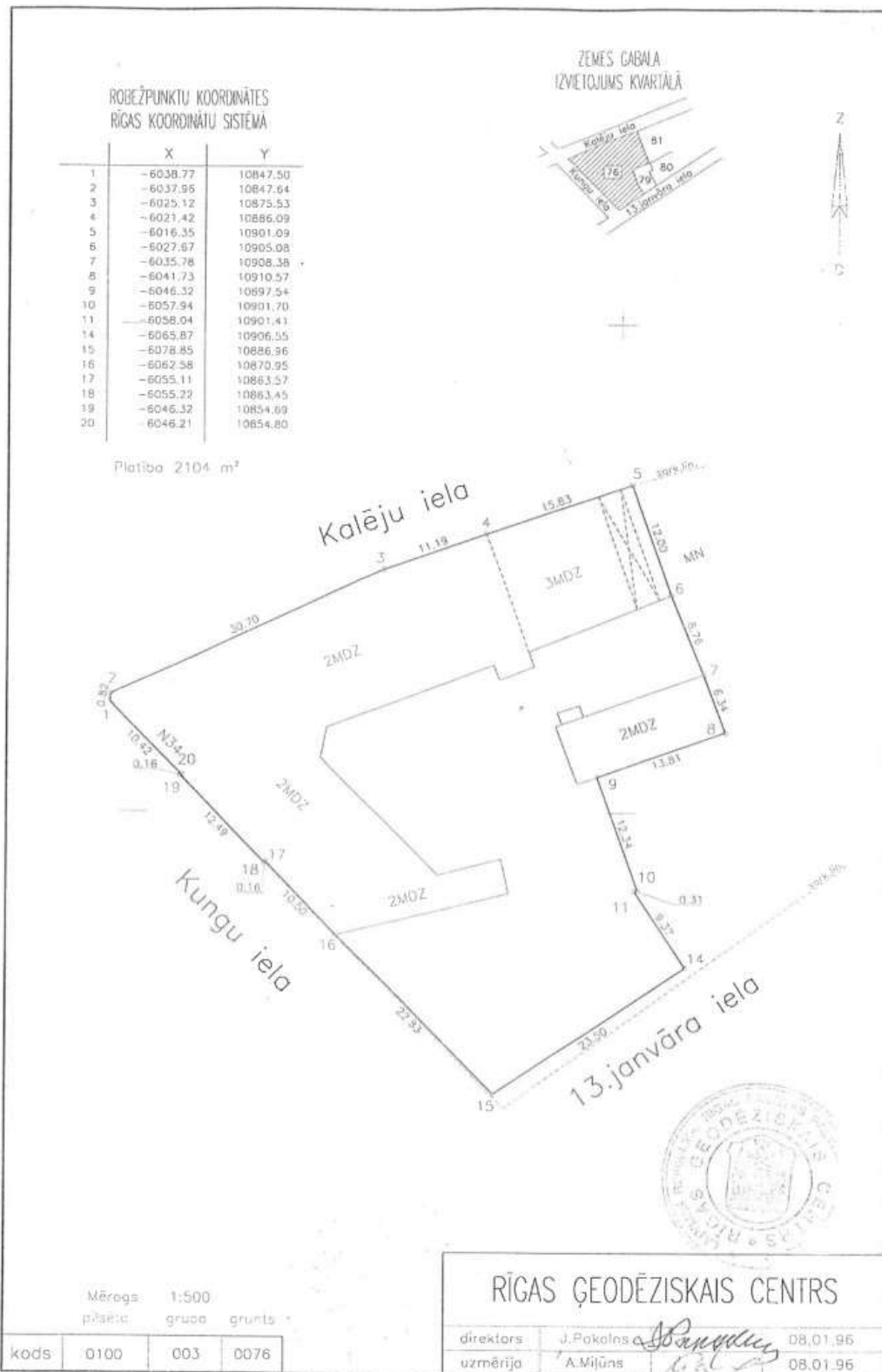
VALSTS ZEMES DIENESTS

Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

T. Račko

10.01.96



6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
01000030076	-	2715467	3764	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	2715467
Kopplatība:	0.2104
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3987277 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	3987277 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītas domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
01000030076	1/1	1646548	Kalēju iela 78, Rīga, LV-1050

Kadastrālā vērtība (EUR):	1646548
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2104
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2314400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2104
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.2104

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccarības objektu apbūve	0801	0.2104	ha

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

1/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	08.01.1996	020801	aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu	0.00	-
2	08.01.1996	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0001	ha
3	08.01.1996	7312060100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
4	08.01.1996	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
5	08.01.1996	140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.2104	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamos daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājamo daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000030076001	1/1	1012529	Kungu iela 34, Rīga, LV-1050	Sociālās apkalpošanas centrs

Kadastrālā vērtība (EUR):	1012529
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1579204 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2875.2
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1850
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2875.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	2773.3
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.):	2773.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2773.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	101.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	101.9
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	16
Virszemes stāvu skaits:	5
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000030076001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	103887
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024

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

2/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	162026 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	17
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	295
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.):	295
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	295
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	3.8	-	-	18.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	13.1	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	15.7	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	15.5	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	16.0	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	16.1	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	15.5	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	16.1	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	40.9	-
30	Tiesas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	57.7	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	21.9	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	19.5	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	13.6	-
34	Tualetes priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	9.3	-
35	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.8	-
36	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	1.6	-
37	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	1.6	-

01000030076001002

-

Kadastrālā vērtība (EUR):

25532

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

3/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	39828 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	72.5
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.):	72.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	72.5
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(-)
1	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	41.3	-
2	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	15.7	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	15.5	-

01000030076001003

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	256830
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	400565 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	39
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	729.3
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.):	729.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	729.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

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

4/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	116.1	-
2	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	13.1	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	18.7	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.0	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.0	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.6	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.1	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.3	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	13.7	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	13.4	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.2	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	16.0	-
13	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.8	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	16.6	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	16.4	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	16.5	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	16.5	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	25.5	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	19.5	-
20	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	25.4	-
21	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.0	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.5	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	15.1	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.8	-
25	Palligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	3.9	-
26	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	26.2	-
27	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	7.9	-
28	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	2.2	-
29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.6	-
30	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	14.6	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	13.1	-

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

5/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	19.5	-
33	Tiesas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	84.5	-
34	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	20.2	-
35	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	17.0	-
36	Tualetes priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	8.1	-
37	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	2.9	-
38	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	1.4	-
39	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.8	-	-	1.4	-

01000030076001004

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	183334
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	285946 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	38
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	520.6
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.):	520.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	520.6
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	3	2.0	-	-	7.5	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.9	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	14.5	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	17.6	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.9	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.8	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	11.3	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	22.6	-

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

6/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	9.7	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	8.1	-
11	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	21.3	-
12	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	4	1.95	-	-	17.4	-
13	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	11.3	-
14	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	11.8	-
15	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	7.6	-
16	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	8.1	-
17	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	9.9	-
18	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	26.0	-
19	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	7.2	-
20	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	9.6	-
21	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	12.0	-
22	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	9.9	-
23	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	57.7	-
24	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	5.0	-
25	Paliģtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	2.5	-
26	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	14.7	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	13.0	-
28	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.6	-
29	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.8	-
30	Apspriežu zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	33.8	-
31	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	9.4	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	15.0	-
33	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	16.9	-
34	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	13.5	-
35	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	0.9	-
36	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	2.8	-
37	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	2.3	-
38	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.4	-	-	35.7	-

0100030076001005		-
Kadastrālā vērtība (EUR):	3662	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5717 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	
Nosaukums:	Biroja telpa	
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa	
Stāvs (piesaistes):	3	

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

7/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	10.4
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.):	10.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	10.4
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(-)
1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.0	-	-	10.4	-

01000030076001006

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	50007
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	77997 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	9
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	142
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.):	142
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	142
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(-)
1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	9.1	-

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

8/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	20.0	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	17.4	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	10.4	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	25.1	-
6	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	15.1	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	14.4	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	19.6	-
9	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.95	-	-	10.9	-

01000030076001007

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4578
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	7138 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	13
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.):	13
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	13
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	4	2.05	-	-	13.0	-

01000030076001008

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	58142
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	90678 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	13
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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

9/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

gads(-):

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	165.1
Dzīvojamu 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
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	165.1
Nedzīvojamu iekštelpu platība (kv.m.):	165.1
Nedzīvojamu 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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.58	-	-	8.1	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	8.6	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	18.5	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	11.0	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	9.2	-
6	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.4	-	-	4.2	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	12.6	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	5	2.05	-	-	28.6	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	11.3	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	10.6	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.0	-	-	11.7	-
12	Halle	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	-	-	6.2	-
13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.6	-	-	24.5	-

01000030076001009

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	4050
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	6317 (pēc kadastra datu stāvoķļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	11.5
Dzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

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.):	11.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	11.5
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	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.0	-	-	11.5	-

01000030076001010

Kadastrālā vērtība (EUR):	47999
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	74870 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	136.3
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.):	136.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	136.3
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	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	19.1	-
2	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	23.2	-
3	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	39.8	-
4	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	13.1	-
5	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	41.1	-

01000030076001011

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

11/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Kadastrālā vērtība (EUR):	45922
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	71617 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	12
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	130,4
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.):	130,4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	130,4
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	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	14.4	-
2	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	10.3	-
3	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	12.0	-
4	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	11.0	-
5	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	2.1	-
6	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	2.2	-
7	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	28.4	-
8	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	3.1	-
9	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	1.2	-
10	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	3.2	-
11	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	34.4	-
12	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.2	-	-	8.1	-

01000030076001012

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	42682
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	66563 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

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

12/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	121.2
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.):	121.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	121.2
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	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	-	-	45.7	-
2	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	-	-	24.3	-
3	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	-	-	5.0	-
4	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	-	-	14.6	-
5	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.35	-	-	31.6	-

01000030076001013

Kadastrālā vērtība (EUR):	64762
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	101006 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Saimniecības telpas
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	12
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	183.9
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.):	183.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	183.9
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0

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

13/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

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	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.0	-	-	3.3	-
2	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	5.2	-
3	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	1.2	-
4	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	4.7	-
5	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	7.8	-
6	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	13.8	-
7	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	18.1	-
8	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	11.8	-
9	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	5.9	-
10	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	5.5	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	1.7	-
12	Pagraba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.15	-	-	104.9	-

01000030076001014

Kungu iela 34 - 1, Rīga, LV-1050

Kadastrālā vērtība (EUR):	85258
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	132969 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	22.10.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	242.1
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.):	242.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	242.1
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	Darba telpa	Nedzīvojamā	1	3.8	-	-	10.2	-

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

14/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

		iekštelpa						
2	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	5.2	-
3	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	1.3	-
4	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	10.1	-
5	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	14.4	-
6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	27.8	-
7	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	29.3	-
8	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	8.4	-
9	Dežūras telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	10.5	-
10	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	1.3	-
11	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	1.1	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	4.5	-
13	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	11.3	-
14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	2.7	-
15	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	8.7	-
16	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	10.8	-
17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	26.7	-
18	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	10.0	-
19	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	10.6	-
20	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	12.1	-
21	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	11.4	-
22	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	13.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bide		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		

01000030076001901

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	12643
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	19724 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-
---	---

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	35.9
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.):	35.9
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	35.9
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(-)
1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	15.7	-
2	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	3.8	-	-	16.3	-
3	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	3	2.0	-	-	3.9	-

01000030076001902

-

Kadastrālā vērtība (EUR):	23243
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	36243 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Koplietošanas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	12.02.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	66
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.):	66
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	66
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(-)
---------------------------	-----------	--------------	-------	--------------	-----------------------	------------------------	-----------------	-----------------------------------

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

16/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	8.5	-
2	Garderobe	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	14.2	-
3	Gaitenis	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	12.9	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	5.6	-
5	Paļģgtelpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.0	-	-	10.3	-
6	Halle	Koplietošanas iekštelpa	1	3.8	-	-	11.3	-
7	Lifta telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	14.45	-	-	3.2	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	999.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	13853.0 kub.m.	-	-

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
2	19.12.1998	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Datu apmaiņas līgums	30.12.2008	-	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija un Valsts zemes dienests
Cita veida dokuments	17.05.2007	2A-7.1/6	valsts zemes dienests
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	14.03.2007	2-DA-07-329-ls	Rīgas domes pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pienēmšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1850	-	50
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1850	-	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1850	-	40
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	-	1850	-	0

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdens apgāde		
Lifti. Pasažieru		

01000030076003	1/1	56390	Kalēju iela 78, Rīga, LV-1050	Biroja ēka
Kadastrālā vērtība (EUR):		56390		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024		

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

17/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdrukā

Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	93673 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	185.6
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2010

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	185.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	103
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.):	103
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	103
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	82.6
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	81.4
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	1.2

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	4
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	45
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000030076003001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	15191
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	25236 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	10
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	50
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.):	50
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	50
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

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

18/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	2.5	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	8.0	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	22.3	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	1.0	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	1.6	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	2.0	-
7	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	0.8	-
8	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	0.9	-
9	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	5.7	-
10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.8	-	-	5.2	-

01000030076003002

Kadastrālā vērtība (EUR):	16103
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	26749 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Biroja telpas
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	7
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	53
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.):	53
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	53
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	2	2.95	-	-	25.8	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	4.1	-

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

19/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

3	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	0.9	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	7.0	-
5	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	4.2	-
6	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	2.6	-
7	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.95	-	-	8.4	-

01000030076003901

Kadastrālā vērtība (EUR):	5894
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	9792 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Kāpņu telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	19.4
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.):	19.4
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	18.2
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	1.2

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-)
1	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.8	-	-	13.8	-
2	Priekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2.8	-	-	0.9	-
3	Ārtelpa	Koplietošanas ārtelpa	1	-	-	-	1.2	-
4	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	2	2.9	-	-	3.5	-

01000030076003902

Kadastrālā vērtība (EUR):	19202
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	31898 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Pagrabis
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	6
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	31.05.2010
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-):	-

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

20/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

gads(-i):

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	63.2
Dzīvojamu 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
Nedzīvojamu telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	63.2
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	63.2
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	Saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	5.4	-
2	Saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	7.5	-
3	Saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	13.0	-
4	Saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	15.4	-
5	Saimniecības telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	8.5	-
6	Kāpņu telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	1.9	-	-	13.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	925.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	104.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.12.1998	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējstāde
Datu apmaiņas līgums	30.12.2008	-	Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija un Valsts zemes dienests
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	14.03.2007	2-DA-07-329-ls	Rīgas domes pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvvalde

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	-	-	60
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biežāks	-	-	-	50
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kieģeļu mūra velves	-	-	-	35
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas	-	-	-	40

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

21/22

6/26/24, 3:59 PM

Ekrānizdruka

pārklājumu					
Reģistrētie labiekārtojumi					
Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)			
Apkure. Centralizētā					
Aukstā ūdens apgāde					
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē					
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša					
Elektroapgāde					
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids					
Karstā ūdens apgāde					
Īpašnieki					
Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003109638	SIA "Rīgas nami"	1/1	juridiska persona	01000030076	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	

7/12/24, 2:13 PM

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000030079	-	201436	9517	Rīga
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		201436		
Kopplatība:		0.0260		
Platības mērvienība:		ha		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		286000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		286000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; 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
01000030079	1/1	201436	13. janvāra iela 25, Rīga, LV-1050

Kadastrālā vērtība (EUR):	201436
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0260
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	286000 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0260
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000

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

1/3

7/12/24, 2:13 PM

Ekrānzdruka

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:	0.0260

Lietošanas mērķi

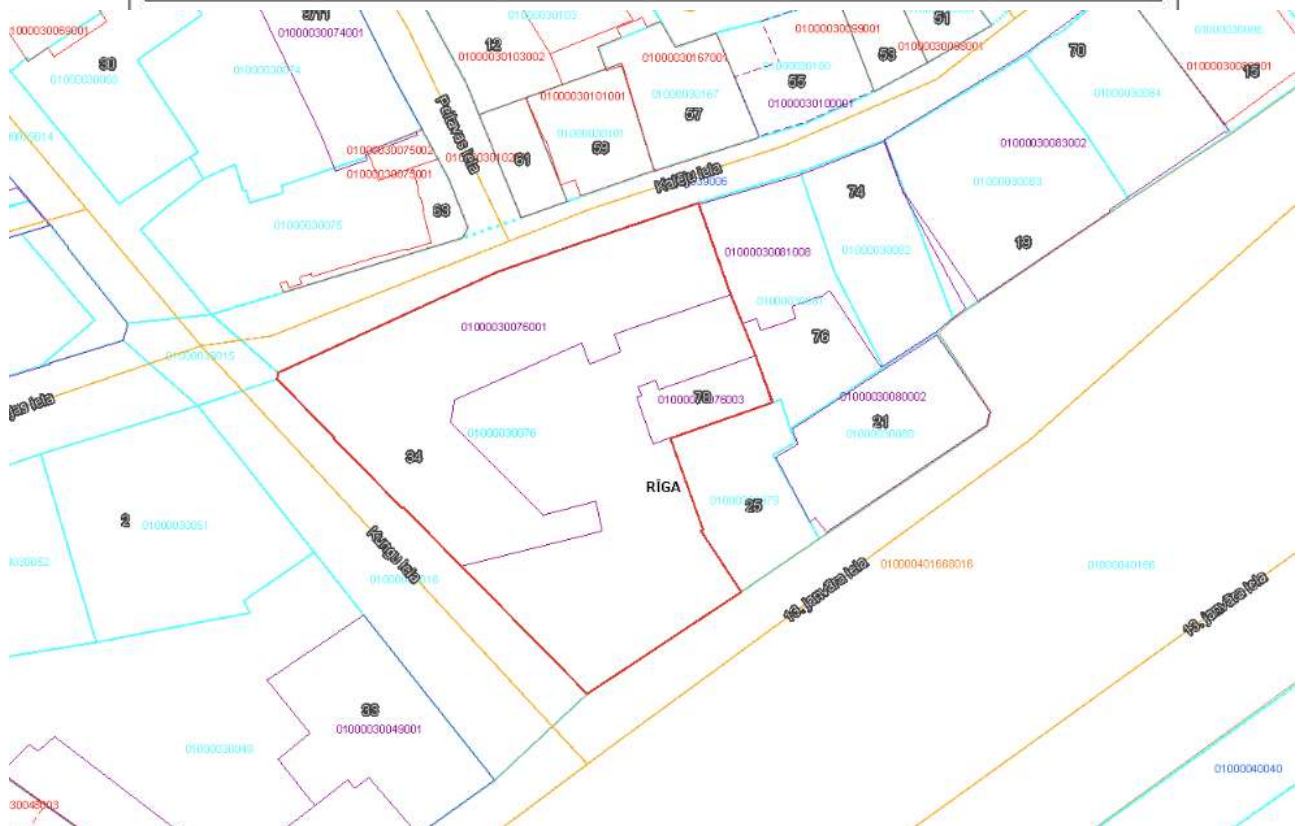
Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komercdarbības objektu apbūve	0801	0.0260	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
2	-	140101	arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0260	ha

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
40003109638	SIA "Rīgas nami"	1/1	Juridiska persona	01000030079	Rātslaukums 5, Rīga, LV-1050
Citi vārdi:				-	
Īpašumtiesību statuss:				Īpašnieks	







90

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	01000030076001-02
Lapu skaits	20
Kadastra apzīmējums	01000030076001
Nosaukums	Sociālās apkalpošanas centrs
Adrese	Kungu iela 34, Rīga

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
NAV (pamatojums)	<i>[Paraksts]</i> (paraksts)	<i>[Paraksts]</i> (Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 01.03.2007

Līga Zake
(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 01.03.2007

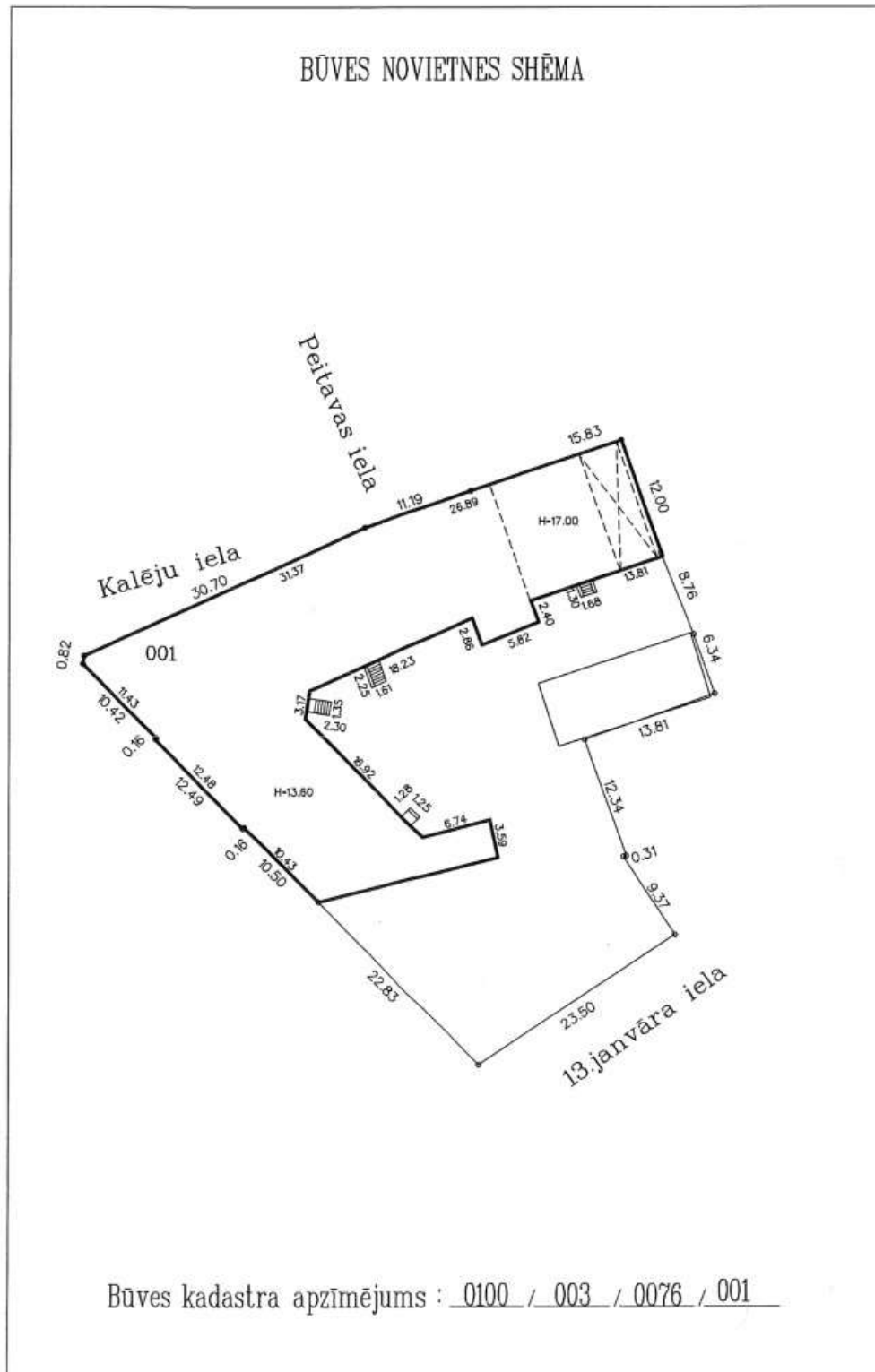
Mārīte Ose
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

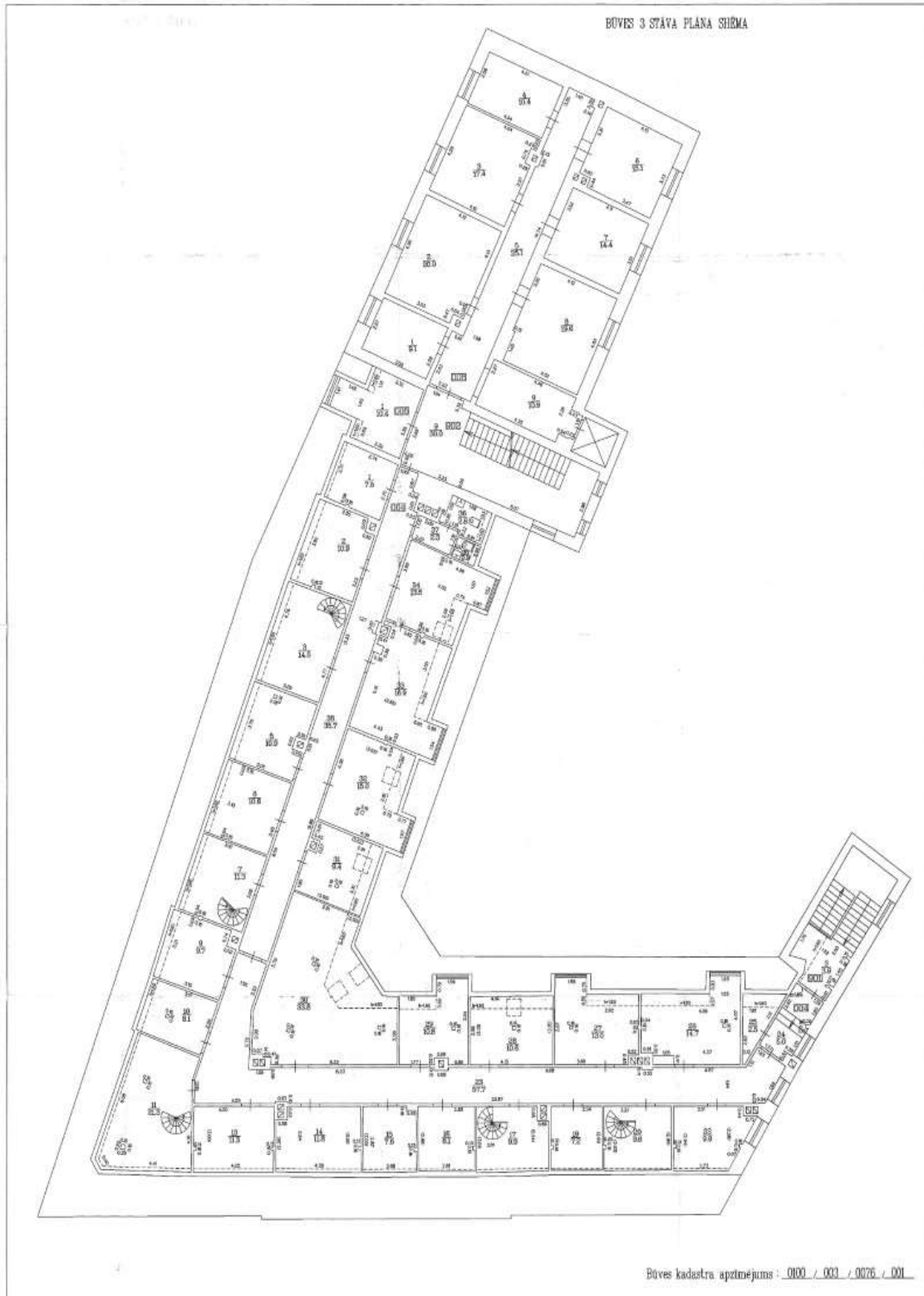
Datums: _____ .gada _____ .

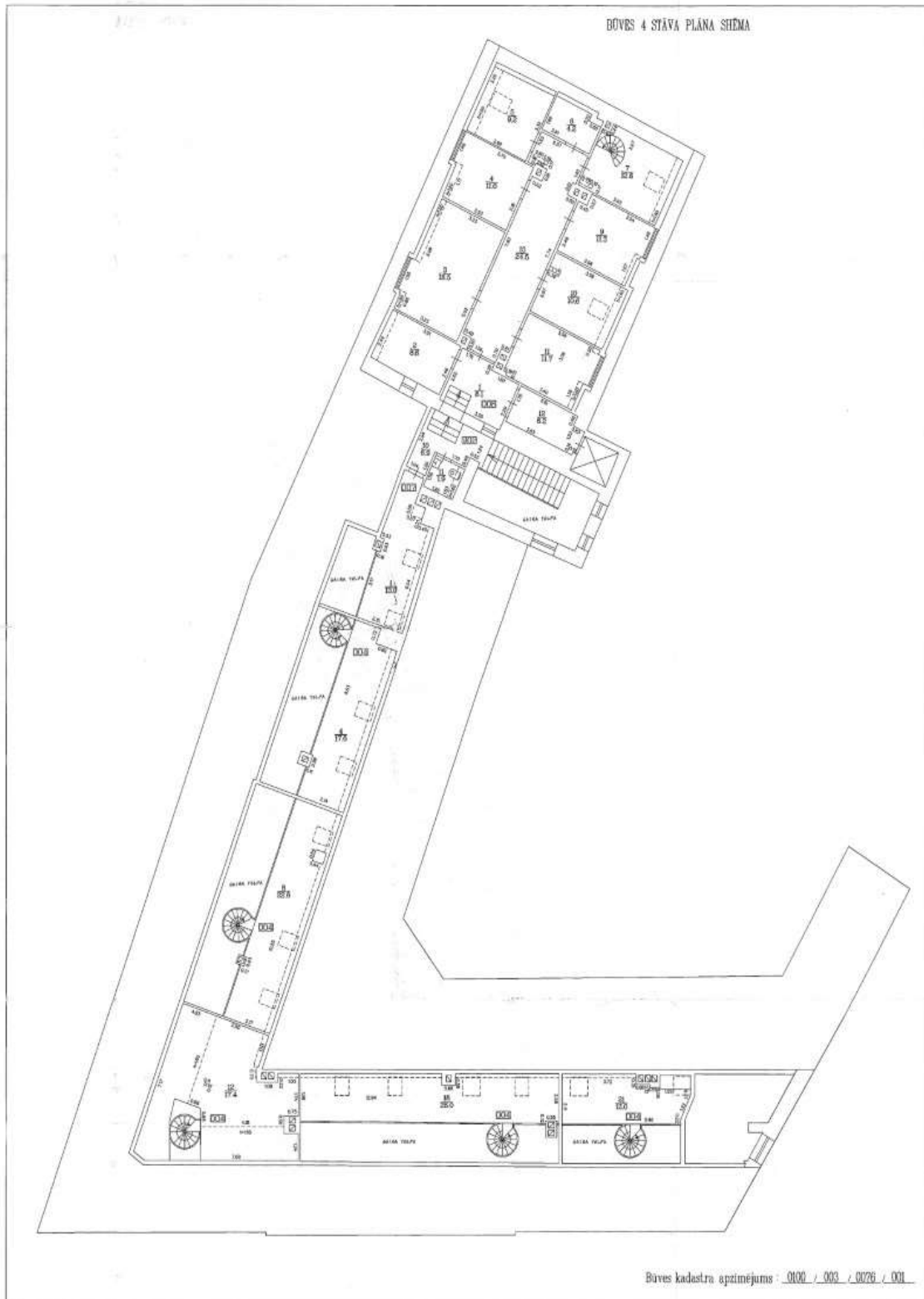


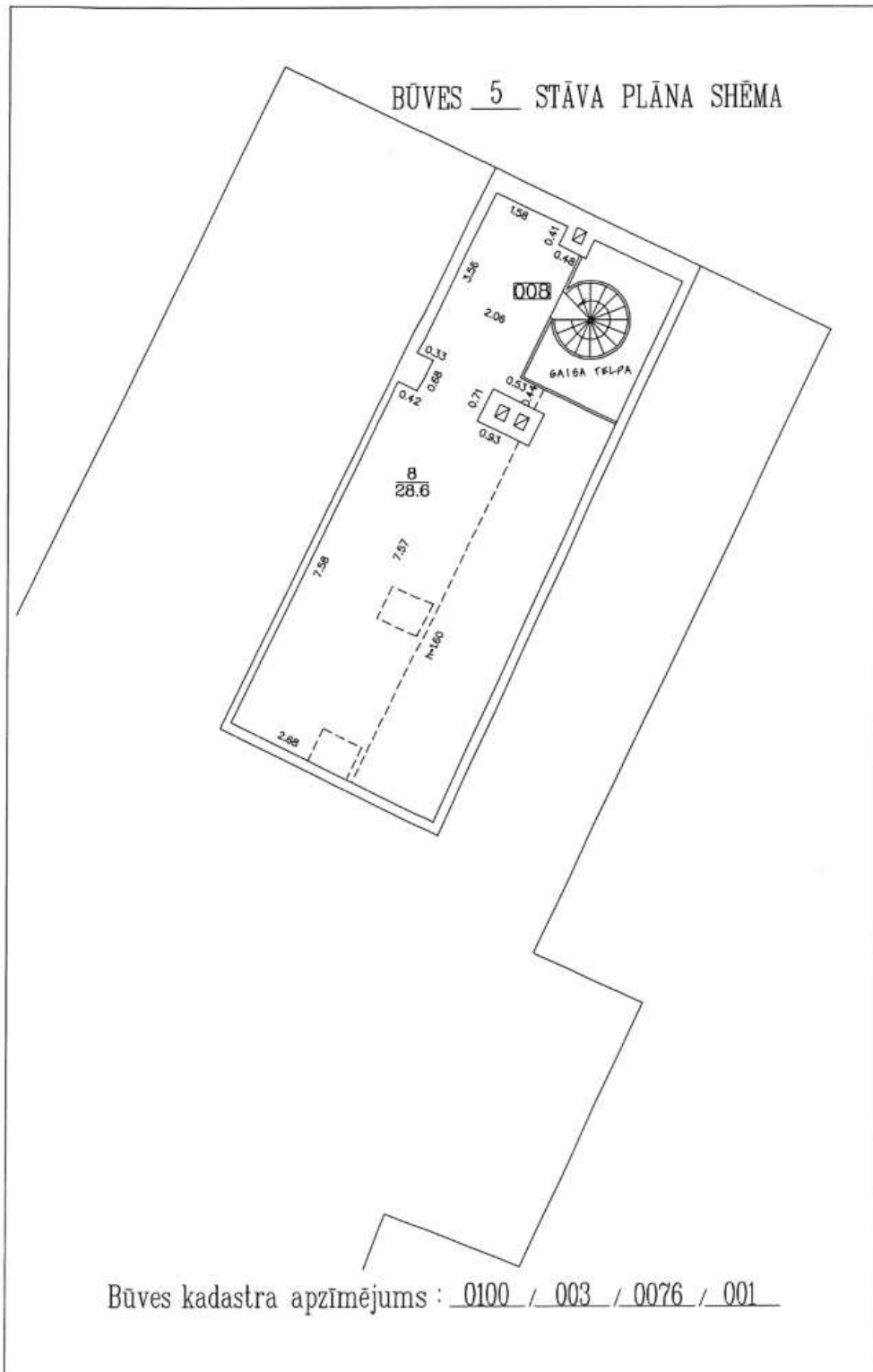












LR VZD LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

TELPU GRUPAS
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Numurs: 01000030076001014-01

Lapu skaits: 6

VZD Lielrīgas reģionālā nodaļā
Atsavināšanas aizliegumi ir
apgrūtinājumi nav reģistrēti.

14-11-2007

I. Verro
I. Verro

TELPU GRUPAS KADASTRA APZĪMĒJUMS

01000030076001014

Biroja telpas
(Telpu grupas nosaukums)

ADRESE: Rīga
Kungu iela 34-1
Pasta indekss LV-1050

Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: *Līga Zaķe* Līga Zaķe

Izpildes datums: 29/10/2007

Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: *Mārīte Ose* Mārīte Ose

Pārbaudes datums: 29/10/2007

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja Būvju kadastrālās
LR VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas vadītājs
Arnis Ļaudanskis

(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

31-11-2007

Datums: _____ . gada " ____ " _____



Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014 Izdrukas datums: 29/10/2007

Lapa Nr. 1 no 5

310000869370

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Kadastrālās uzmērīšanas lietas numurs: 01000030076001014-01
2. Telpu grupas nosaukums: Biroja telpas
3. Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014
4. Telpu grupas adrese: Rīga, Kungu iela 34-1, pasta indekss LV-1050
5. Būves pēdējās apsekošanas datums: 12/02/2007
6. Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Rīgas Nami SIA
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 05/10/2007
8. Kadastrālās uzmērīšanas darbu izpildītāji: Līga Zaķe
9. Izpildes datums: 29/10/2007
10. Kadastrālās uzmērīšanas darbu pārbaudītājs: Mārīte Ose
11. Pārbaudes datums: 29/10/2007
12. Iesnietie dokumenti:
05.10.2007. Nr.404589, Rīgas Nami SIA, Pasūtījuma pieteikums
13. Apsekošanas datums: 22/10/2007
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.):
15. Pasūtījuma pieņēmējs: Dzidra Bērzupe

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014 Izdrukas datums: 29/10/2007 Lapa Nr. 2 no 5

310000869370

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves kadastra apzīmējums: 01000030076001
2. Būves galvenais izmantošanas veids: 1220 Biroju ēkas
3. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
4. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
5. Būves stāvu skaits:
- 5.1. Virszemes: 5
 - 5.2. Pazemes: 1
6. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1850
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 999
10. Būvtilpums (kub.m.): 13853
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 2875.2
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 2773.3
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 2773.3
13. Telpu grupu skaits būvē 16
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014 Izdrukas datums: 29/10/2007 Lapa Nr. 3 no 5

310000869370

INFORMĀCIJA PAR TELPU GRUPU

1. Telpu grupas nosaukums: Biroja telpas
2. Telpu grupas numurs būvē: 014
3. Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa
5. Telpu skaits telpu grupā: 22
6. Telpu grupas novietojums būvē:
 - 6.1. Augstākā stāva numurs: 1
 - 6.2. Zemākā stāva numurs: 1
7. Telpu grupas kopējā platība (kv.m.): 242.1
8. Telpu grupas vidējais augstums (m.): 3.8
9. Telpu grupas labiekārtojums:
 9. 1. Centrālā apkure
 9. 4. Elektroapgāde
 9. 5. Aukstā ūdens apgāde
 9. 6. Karstā ūdens apgāde
 9. 8. Kanalizācija
 9. 9. Tualetes telpa
 9. 10. Vannas (dušas) telpa
11. Apsekošanas datums: 22/10/2007
12. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014 Izdrukas datums: 29/10/2007

Lapa Nr. 4 no 5

310000869370

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.): 242.1

Nedzīvojamo telpu kopējā platība (kv.m.): 242.1

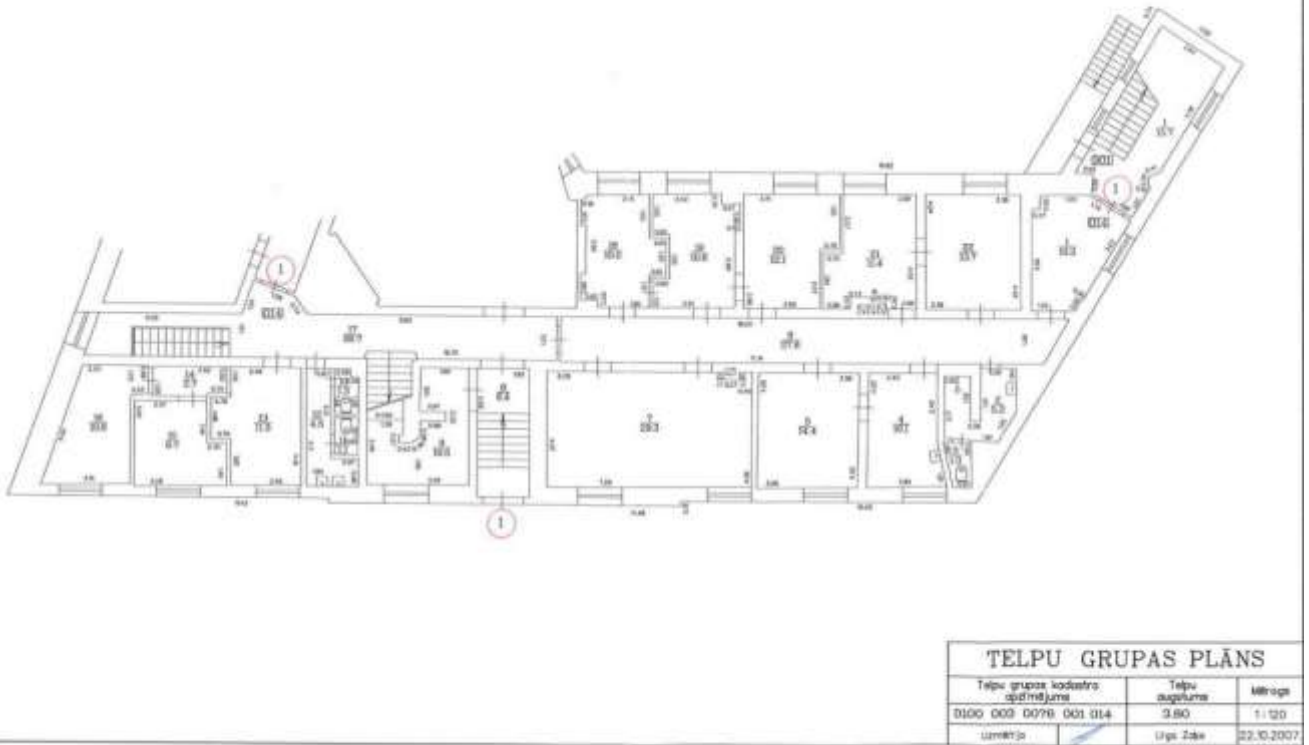
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 242.1

Telpas numurs	Stāvs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvajīgās būvniecības pazīme
1	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.2	3.8	
2	1	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.2	3.8	
3	1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	3.8	
4	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.1	3.8	
5	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.4	3.8	
6	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	27.8	3.8	
7	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.3	3.8	
8	1	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.4	3.8	
9	1	Dežūras telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.5	3.8	
10	1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.3	3.8	
11	1	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.1	3.8	
12	1	Prickštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4.5	3.8	
13	1	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	11.3	3.8	
14	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2.7	3.8	
15	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	8.7	3.8	
16	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.8	3.8	
17	1	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	26.7	3.8	
18	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10	3.8	
19	1	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	3.8	
20	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.1	3.8	
21	1	Darba telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.4	3.8	
22	1	Sekretariāts	Nedzīvojamā iekštelpa	13.7	3.8	

Telpu grupas kadastra apzīmējums: 01000030076001014 Izdrukas datums: 29/10/2007

Lapa Nr. 5 no 5

310000869370



VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....01000030076003
Nosaukums:.....Biroja ēka
Adrese:.....Rīga, Kalēju iela 78
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Ir
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....31.05.2010

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Rīgas reģionālās nodaļas
Rīgas biroja klientu apkalpošanas
konsultante*

A. Plečkēna

(vārds, uzvārds)



(paraksts)

Datums: _____ gada 02 -07- 2010

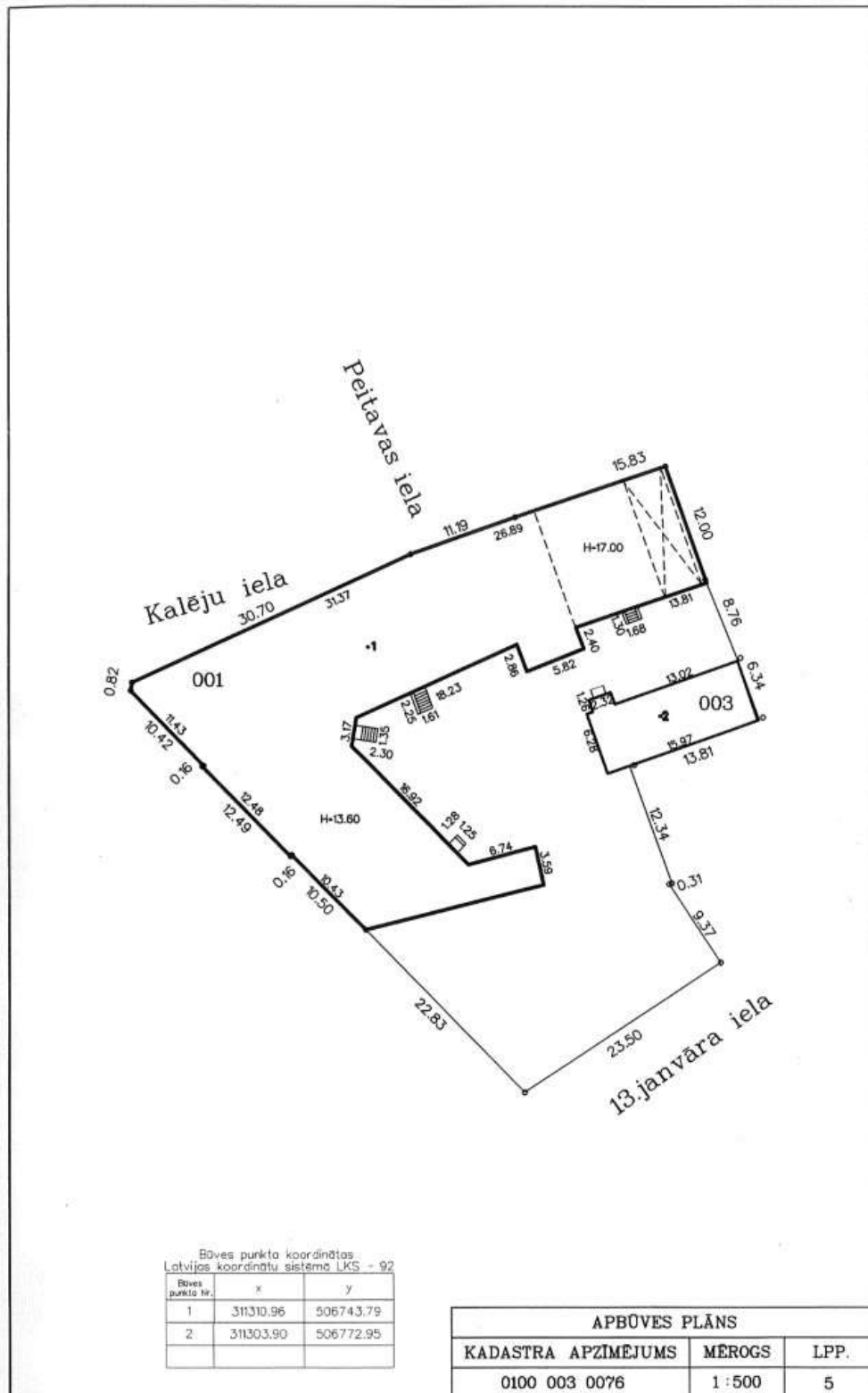
Izdrukas ID: 390001217679

Izdrukas datums: 01.06.2010

1 no 4

Skaidrojumi:

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

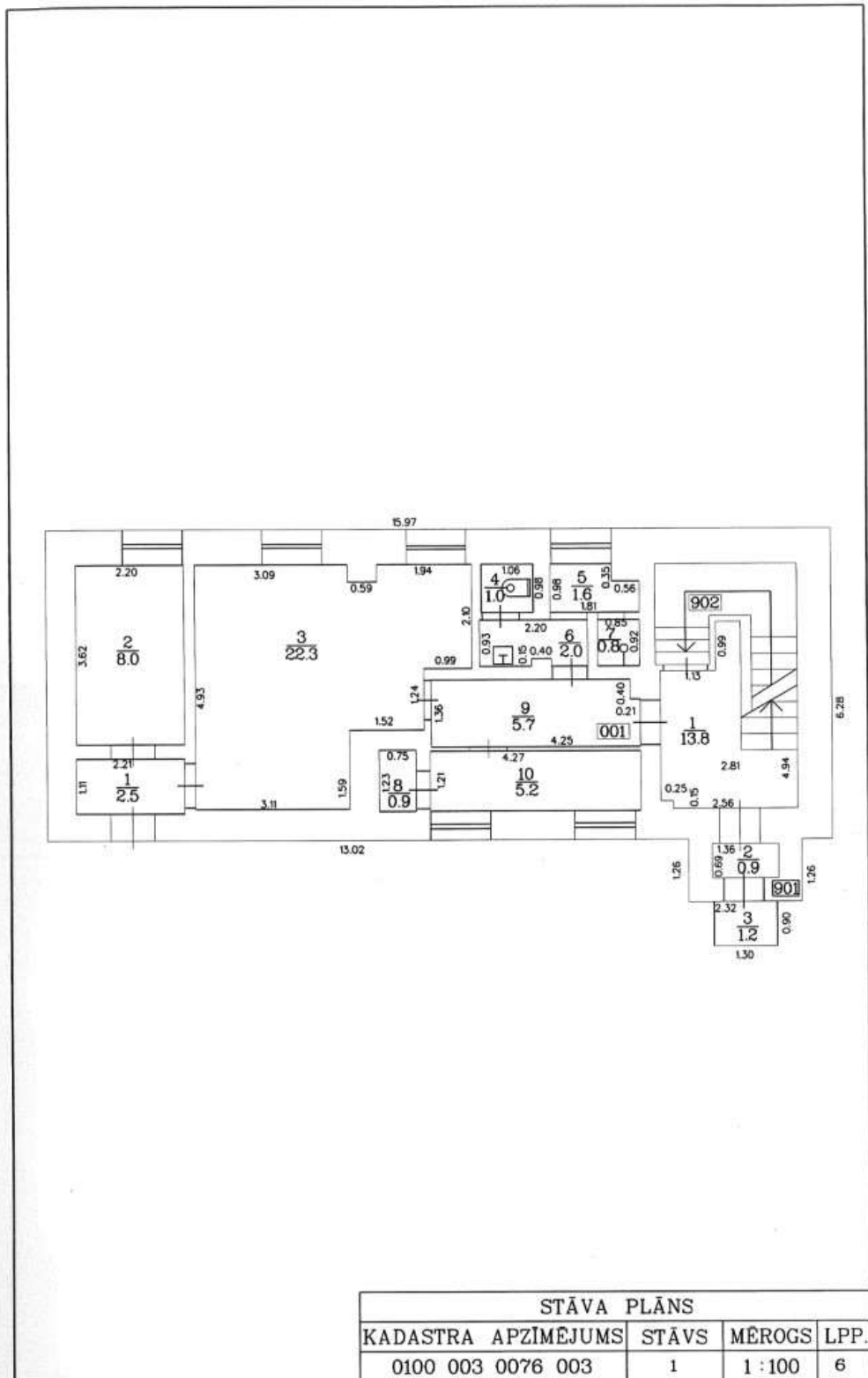


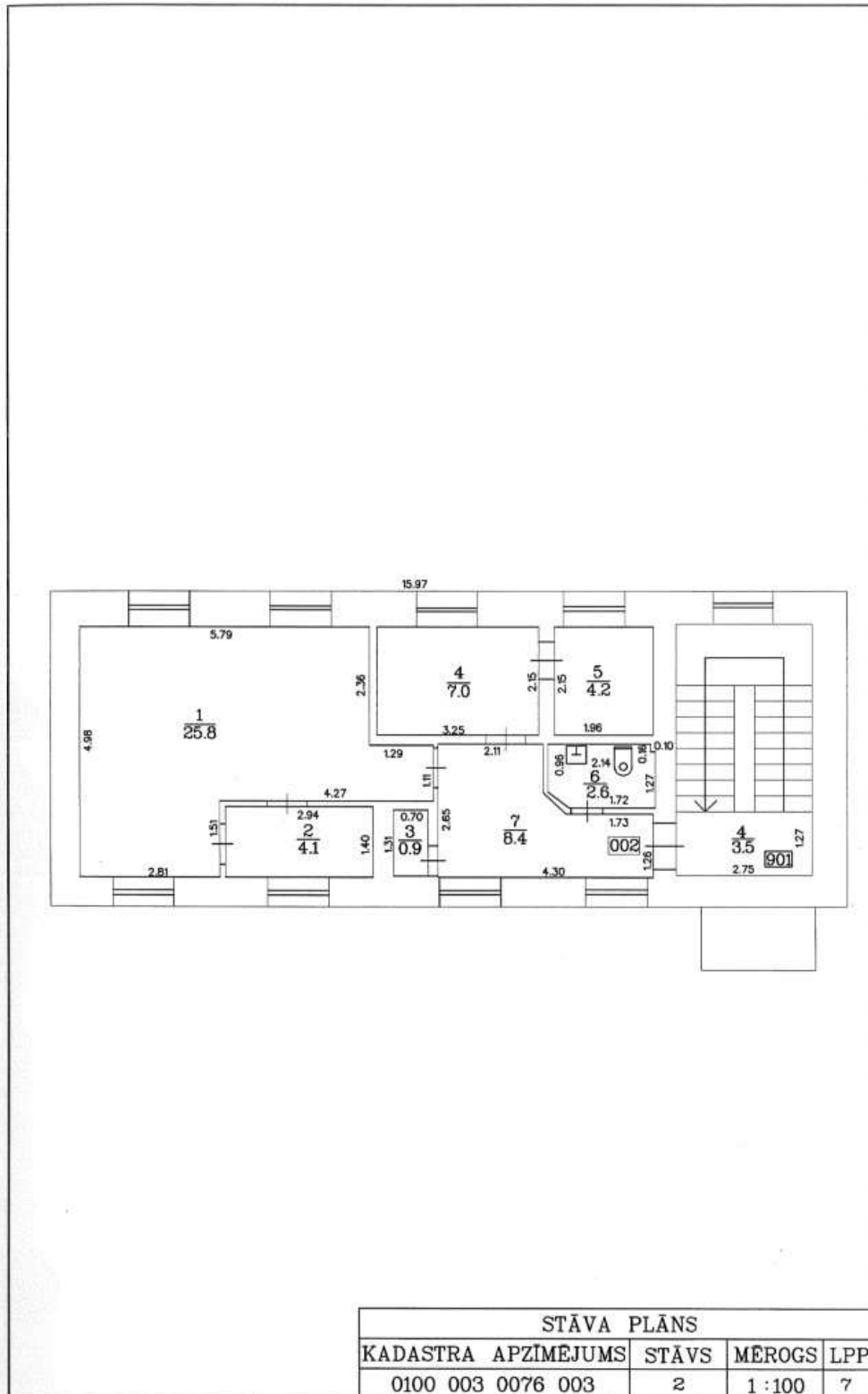
Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

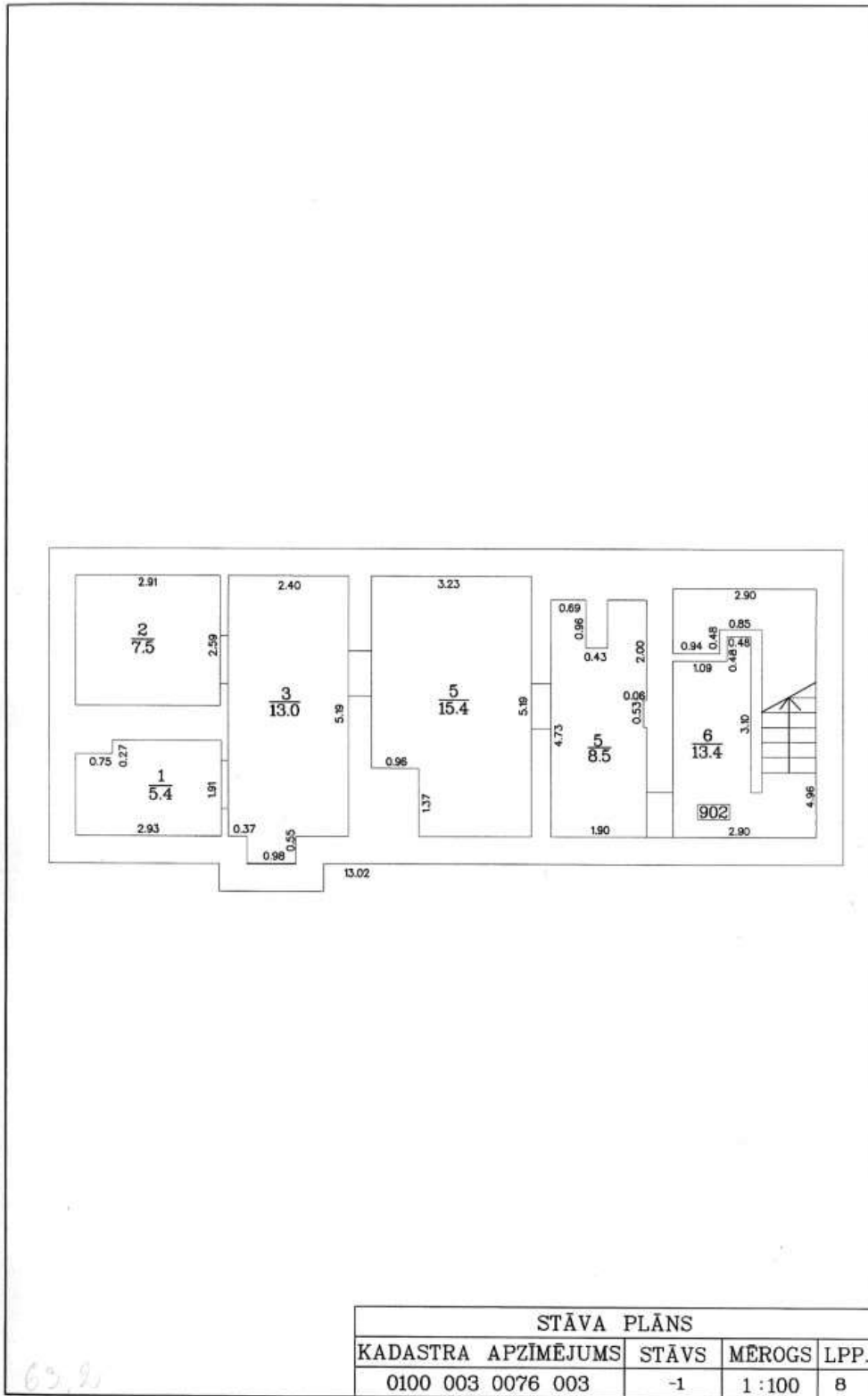
Būves punkta Nr.	x	y
1	311310.96	506743.79
2	311303.90	506772.95

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
0100 003 0076	1 : 500	5









NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APSEKOŠANAS AKTS

22.04.2024.

Nr. RN-2024-436-npa/4.9-5



Kungu iela 34, Rīga
(Īpašuma adrese, nosaukums)



Kalēju iela 78, Rīga
(Īpašuma adrese, nosaukums)

0100 003 0076
(Īpašuma kadastra numurs)

SATURA RĀDĪTĀJS

	Lapas Nr.
OBJEKTA NOVĪETNE RĪGAS ĢEOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ .	3
AEROFOTO RĪGAS ĢEOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ	4
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APSEKOŠANAS AKTS	5
1. Vispārīgas ziņas par nekustamo īpašumu	5
2. Situācijas apraksts	5
2.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34).....	5
2.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (Kalēju 78).....	5
3. Teritorijas labiekārtojums	6
3.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34).....	6
3.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (Kalēju 78).....	6
4. Būves konstrukcijas un daļas	7
4.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34).....	7
4.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (Kalēju 78).....	15
5. Iekšēji inženiertīkli un iekārtas	18
5.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34).....	18
5.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (Kalēju 78).....	21
6. Ārējie inženiertīkli	22
7. Kopsavilkums	22
Secinājumi un ieteikumi	26

**OBJEKTA NOVĪETNE
RĪGAS ĢEOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ**



AEROFOTO RĪGAS ĢEOGRĀFISKĀS INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA APSEKOŠANAS AKTS

1. VISPĀRĪGAS ZIŅAS PAR NEKUSTAMO ĪPAŠUMU *(pievienots atsevišķā failā)*

2. SITUĀCIJAS APRAKSTS

2.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (KUNGU IELA 34)

2.1.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
<i>Atļautā izmantošana, faktiskā izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam</i>	
<p>Vecrīgas arheoloģiskā kompleksa un Rīgas vēsturiskā centra teritorija. Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu – Publiskās apbūves teritorija. Lietošanas mērķa kods 0801 - komercdarbības objektu apbūve (2104,00m²).</p> <p>Faktiskā izmantošana – biroju ēkas, kas daļēji atbilst teritorijas plānojumā noteiktajam (no 01.01.2019. ēka Kungu 34 (0100 003 0076 001) telpas ir atbrīvotas un netiek lietotas).</p>	
2.1.2.	Būves izvietojums zemesgabalā
<i>Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturs</i>	
<p>Nekustamais īpašums ir izvietots Kungu ielas un Kalēju ielas stūrī. Skat. grafisko daļu - novietnes plāna un aerofoto no Rīgas ģeogrāfiskās informācijas sistēmas (RIGIS).</p> <p><i>Būves izvietotas sarkano līniju robežās.</i></p> <p>Apgrūtinājumi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – apgrūtinājuma platība 0,2104ha. 2. Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu. 3. Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. 4. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 4. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - apgrūtinājuma platība 0,0001 ha. 	
2.1.3.	Būves plānojums
<i>Līdzšinējais būves izmantošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves izmantošanas veidam</i>	
<p>Apsekotā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 saskaņā ar ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu ir sociālās apkalpošanas centrs, ar galveno lietošanas veidu - biroju ēka. Ēkas funkcija un izmantošana atbilst paredzētajam izmantošanas veidam daļēji. Ēkai ir pieci virszemes stāvi un viens pazemes stāvs. Būve izmantota atbilstoši galvenajam izmantošanas veidam: biroju ēka (tīpa kods 1220). Apsekošanas brīdī ēkas telpas ir atbrīvotas un ekspluatētas netiek.</p>	

2. 2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (KALĒJU 78)

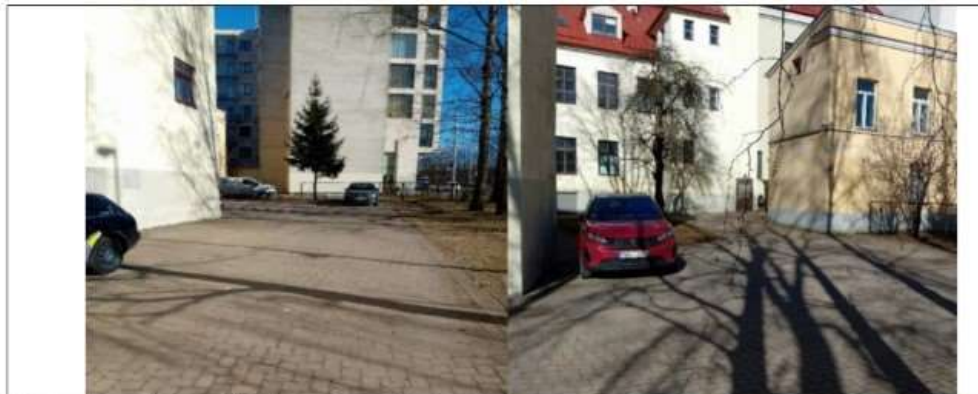
2.2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
<i>Atļautā izmantošana, faktiskā izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam</i>	
<p>Vecrīgas arheoloģiskā kompleksa un Rīgas vēsturiskā centra teritorija. Saskaņā ar Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas plānojumu – Publiskās apbūves teritorija. Lietošanas mērķa kods 0801 - komercdarbības objektu apbūve (185,6 m²).</p> <p>Faktiskā izmantošana – biroju ēkas, kas daļēji atbilst teritorijas plānojumā noteiktajam (no 01.01.2019. ēka Kalēju 78 (0100 003 0076 003) telpas ir atbrīvotas un netiek lietotas).</p>	
2.2.2.	Būves izvietojums zemesgabalā
<i>Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturs</i>	

<p>Nekustamais īpašums ir izvietots Kungu ielas un Kalēju ielas stūrī. Skat. grafisko daļu - novietnes plāna un arofoto no Rīgas ģeogrāfiskās informācijas sistēmas (RIGIS). <i>Būves izvietotas sarkano līniju robežās.</i> Aprūtinājumi: 1. Arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti – aprūtinājuma platība 0,2104ha. 2. Aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu. 2. Aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. 3. Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. 4. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju - aprūtinājuma platība 0,0001 ha.</p>	
2.2.3.	Būves plānojums
<p><i>Līdzšinējais būves izmantošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves izmantošanas veidam</i> Apsekotā ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 saskaņā ar Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietu ir biroju ēka, kuras galvenais lietošanas veids ir biroju ēka. Ēkas funkcija un izmantošana atbilst paredzētajam izmantošanas veidam. Ēkai ir divi virszemes stāvi un viens pazemes stāvs.</p>	

3. TERITORIJAS LABIEKĀRTOJUMS

3.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (KUNGU IELA 34)

3.1.1.	Brauktuves, ietves un celiņi
<p><i>šās teritorijas, segums, materiāls, apdare</i> Brauktuves segums – dabīgais bruģakmens, ietves - betona bruģis ar dabīgā akmens apmalēm. Pieguļošās teritorijas segums labā stāvoklī.</p>	
	
3.1.2.	Speciāli aprīkoti laukumi
<p><i>Speciālo laukumu, segums, materiāls, aprīkojums</i> Pagalmā teritorija daļēji bruģēta – betona bruģis. Pieguļošās teritorijas daļēji ietver zaļo zonu</p>	



3.1.3.	Apstādījumi un mazās arhitektūras formas
<i>Dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras</i>	
Pieguļošās teritorijas daļēji ietver zaļo zonu un kokus.	
3.1.4.	Nožogojums un atbalsta sienas
<i>Nožogojuma veids, materiāls, apdare</i>	
Automātiskie metāla vārti – apmierinošā vizuālā stāvoklī. Norobežota ieeja no Kungu ielas. Pīts metāla sieta žogs apmierinošā stāvoklī.	
3.1.5.	Apgaisojums
Nav.	
3.1.6.	Velo novietnes
Nav.	
3.1.7.	Elektrouzlādes stacija
Nav.	

3.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (KALĒJU 78)

3.2.1.	Brauktuves, ietves un celiņi
<i>šās teritorijas, segums, materiāls, apdare</i>	
Brauktuves segums – dabīgais bruģakmens, ietves - betona bruģis ar dabīgā akmens apmalēm. Pieguļošās teritorijas segums labā stāvoklī.	
3.2.2.	Speciāli aprīkoti laukumi
<i>Speciālo laukumu, segums, materiāls, aprīkojums</i>	
Pagalmā teritorija daļēji bruģēta – betona bruģis. Pieguļošās teritorijas daļēji ietver zaļo zonu	
3.2.3.	Apstādījumi un mazās arhitektūras formas
<i>Dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras</i>	
Pieguļošās teritorijas daļēji ietver zaļo zonu un kokus.	
3.2.4.	Nožogojums un atbalsta sienas
<i>Nožogojuma veids, materiāls, apdare</i>	
Automātiskie metāla vārti – apmierinošā vizuālā stāvoklī. Norobežota ieeja no Kungu ielas. Pīts metāla sieta žogs apmierinošā stāvoklī.	

4. BŪVES KONSTRUKCIJAS UN DAĻAS

4.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (KUNGU IELA 34)

4.1.1.	Ēkas karkass, pamatu veids, to iedziļinājums, pārsegums, izmantotie materiāli, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārsienu aizsardzība pret mitrumu
<p>5-stāvu mūra ēka ar pagrabstāvu. Akmens mūra lentveida pamati, uz koka režģoga un pāļiem. Pagrabstāvā - velvju pārsegumi. Lentveida mūra pamatu apakšējā daļa izbūvēta no laukakmeņiem smilts – kaļķu javā. Saskaņā ar Viktora Kopitina (sertifikāts Nr.3-00305,20-6374) 2016.gada 15.septembra "Tehniskās apsekošanas atzinumu" (turpmāk tekstā – tehniskās apsekošanas atzinums), kas ir pievienots 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt pielikumā Nr.1, konstatēts, ka "koka režģoga un pāļu augšējo galu koksne vietumis ir trupes bojāta pazemes ūdeņu līmeņa sezonālo svārstību rezultātā, kas savukārt izraisīja plaisu rašanos sienās un velvēs. Atsevišķā posmā pagraba grīdas līmenis ir zemāks par pamatu pēdu. Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts." Detalizēts būves konstrukciju un daļu apraksts (t.sk. pagraba, virszemes sienu pārsegumu apraksts) iekļauts iepriekš minētajā dokumentā.</p> <p>Ir veikta ēkas pagraba pārseguma pastiprināšana ar pagaidu balstiem (30.11.2016. SIA "Hansaprojects" Atzinums par sociālās apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu ielā 34 atsevišķu konstrukciju veiktajiem nostiprināšanas darbiem (detaļizēts apraksts - 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt 3.pielikumā).</p> <p>Laikā no 29.11.2017. regulāri (1xmēnesī) tiek veikta pagraba pagaidu balstu konstrukciju pārbaude. Uz raksturīgākajām plaisām ēkas konstrukcijās ir uzstādīti marķieri un tiek veikts plaisu attīstības monitorings 1 x 3 mēnešos.</p> <p>Noniju rādītāju izmaiņas liecina par daļas novērojamo plaisu attīstības dinamiku - atvērumu platumu palielināšanos.</p> <p>Ir saņemts <u>būvspeciālista slēdziens</u>, kas apliecina 04.02.2020. veiktu atsevišķu konstrukciju vizuālo apskati, kuras gaitā tika konstatēts, ka ēka netiek ekspluatēta, turpinās tās atsevišķu ārsienu posmu un pārsedžu deformāciju attīstība, atsevišķās vietās notiek ārsienu apmetuma atslāpošanās (slēdziens pievienots šī akta <u>1.pielikumā</u>).</p> <p>Pamatojoties uz būvspeciālista slēdzienu tika veikta fasādes atslāpojuma noņemšana (akts pievienots šī akta 2.pielikumā), un atbilstoši SIA "Hansaprojects" izstrādātajiem nostiprināšanas darbu risinājumiem, 16.04.2020. tika veikta pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādē (galasienā) esošo deformēto pārsedžu nostiprināšana ar mūrī iebūvētiem metāla leņķprofilēm.</p> <p>24.04.2020. tika saņemts <u>atkārtots būvspeciālista slēdziens</u>, kur konstatēts, ka nepieciešamie darbi ir veikti atbilstoši piedāvātajiem risinājumiem, bet turpmāk līdz ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas darbu veikšanai nepieciešams:</p> <ul style="list-style-type: none"> - veikt plaisu monitoringu (ne mazāk kā 1x kvartālā); - turpmāk veikt regulāru ēkas vizuālo apskati (ar papildus fasāžu pārbaudi), konstatējot defektus – nodrošināt nodauzīšanu vai noseģšanu ar aizsargtīklu. <p>Šī akta 1.-12.pielikumos pievienoti no 08.2021. – 07.2022. SIA "JIMARI" balstu pārbaudes akti, kas apliecina, ka 40 balsti apsekoti un balstu konstrukcijas ir pārbaudītas un tie atbilst būvspeciālista V.Kopitina (sert.Nr. 3-00305) pagrabbstāva pārseguma nostiprinājuma risinājuma definētajām prasībām.</p> <p>2021.gadā tika veikta ēkas konstrukciju padziļināta izpēte, lai sagatavotu darba uzdevumu ēkas konstrukciju atjaunošanas būvprojekta izstrādei, pēc kura realizācijas varētu tikt atsākta ēkas ekspluatācija (SIA "Arhitektoniskās izpētes grupa" veiktās tehniskās apsekošanas atzinums šī akta pielikumā).</p>	



4.1.2. Jumta konstrukcija un materiāls, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls

Jumta segums - gluds divslīpju, cinkotā valcprofila skārda segums ar izbūvētiem bēniņiem un jumta logiem, kas no ārpuses krāsots. Ēkas jumta konstrukcijas lielākoties ir apšūtas, vai aizbūvētas ar ģipškartona loksniem. Kopumā jumta konstrukciju un ieseguma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Lietus ūdens novadīšanas sistēma ir apmierinošā stāvoklī. Uz jumta uzstādītas sniega barjeras.



4.1.3. Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls

Arējie balkoni un lodžijas nav.

4.1.4. Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls, kāpņu laukumi (podestī), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgakāpnes.

Kāpnes – galvenokārt monolitā betona un dzelzsbetona, betona un dzelzsbetona pakāpienu uz metāla laidsijām, ka arī koka konstrukcijas. No trešā uz ceturto un no ceturto uz piekto stāvu kāpnes – metāla-koka vītņi. Atsevišķi pakāpieni ar betona izdrupumiem, nošķēlumiem un plaisām, ka arī ar nodilumu. Kopumā kāpņu konstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.



4.1.5. Starpsieni veidi un konstrukcijas, skaņas izolācija

Ķieģeļu un režģiša karkasa starpsienas, atsevišķās vietās ar plaisām.



4.1.6	Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija
Grīdas segums – lamināts, linolejs, flīzes. Telpās ilgstoši nav veikts kosmētiskais remonts, grīdu segumi fiziski un morāli novecojuši. Telpas ir atbrīvotas un tukšas.	
	
4.1.7.	Logu un durvju, skatlogu (vitrīnu), slēgu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un marķizes
Pirmajā un otrajā stāvā vēsturiskajiem koka logiem ir konstruktīvi un blīvējuma bojājumi. Kopumā – logu stāvoklis ir apmierinošs un to nomaiņa vai remonts šajā ēkā nav prioritārs.	
	





4.1.8. Krāšņu, kamīnu, virtuves pavadu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām

Dūmeni netiek izmantoti kā dūmkanāli. (Ņemot vērā, ka ēka netiek ekspluatēta – dūmkanāli netiek tīrīti).



4.1.9. Iekštelpu kosmētiskā stāvokļa apraksts

Kabinetos un gaitēnos, kā arī piektajā stāvā griestu un sienu apmetumā ir plaisas. Ēkas virszemes stāva telpu kosmētiskais stāvoklis morāli novecojis.



4.1.10. Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls

Fasādes apmestas un krāsotas. Plaisas ārsienās un pārsedzē, starpdzegas un logu ailes taisno līniju lūzums. Ēkas gala fasāde (pret 13.janvāra ielu) ir saplaisājusī. 2016.gada novembrī veikta ēkas gala sienas, fasādes, kas orientēta pret 13.janvāra ielu, plaisu zonas un tajā esošo deformēto pārsedžu nostiprināšana ar mūrī iebūvētām savilcēm. Uz plaisām uzstādīti marķieri un tiek veikts plaisu attīstības monitorings. Aktuālie monitoringa dati iekļauti 05.05.2022. plaisu attīstības monitoringa atskaitē (14.pielikums). 16.04.2020. atbilstoši SIA "Hansaprojects" izstrādātajiem nostiprināšanas darbu risinājumiem, tika veikta pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādē (galasienā) esošo deformēto pārsedžu nostiprināšana ar mūrī iebūvētiem metāla leņķprofilēm.

Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde (turpmāk – Pārvalde) 22.06.2021. atzinumā Nr.NKMP/2021/14.1-03/3386 aicina turpināt uzsāktos darbus, tāpat gada laikā veikt Ēkas fasādes frontona no Kungu ielas puses un minētā ciļņa arhitektoniski māksliniecisko izpēti un pamatojoties uz to, plānot ciļņa un frontona restaurāciju. Arhitektoniski māksliniecisko izpēti un darba plānu ciļņa un frontona restaurācijai iesniegt Pārvaldē.

Pārvaldes 26.07.2022. Atzinumā Nr.14.1-03/3313 Pārvalde pateicās par iesniegtajiem izpētes materiāliem - Ēkas frontona un ciļņa "Sv. Jura ciņa ar pūķi" arhitektoniski māksliniecisko izpēti un SIA „JaunRīga ECO” sagatavoto tehniskās apsekošanas atzinumu (TAA), kas varētu kalpot turpmākajai ēkas atjaunošanas procesa nodrošināšanai.



4.1.11. Vides pieejamība

Nav nodrošinātas LBN 200-21, punkta 3.1., 3.2. prasības.

4. 2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (KALĒJU 78)

4.2.1.	Ēkas karkass, pamatu veids, to iedziļinājums, pārsegums, izmantotie materiāli, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārsienu aizsardzība pret mitrumu
<p>2-stāvu mūra ēka ar pagrabstāvu. Mūra pamati. Pagrabstāvā velvju pārsegumi. Pagraba sienas – dabīgo akmeņu mūris smilts-kaļķu javā apakšējā daļā un māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu vai smilts-kaļķu/cementa javā, daļēji apmestas. Pārsedzes pagrabā – metāla siju. Sienas, galvenokārt to apakšējā daļā, ar mūra šuvju aizpildījuma eroziju, izsāļojumiem, samitrinājuma paliekām un apmetuma atdalīšanos no pamatnes ūdens kapilārās uzsūces rezultātā – hidroizolācijas (horizontālās un ārējās vertikālās) trūkuma dēļ. Pagraba sienu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Metāla pārsedzes ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā ievērojami korozijas bojātas un atrodas sliktā tehniskā stāvoklī. Detalizēts būves konstrukciju un daļu apraksts fiksēts Viktora Kopitina (sertifikāts Nr.3-00305,20-6374) 2016.gada 15.septembra "Tehniskās apsekošanas atzinumā" (24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt 6.pielikums.</p>	

4.2.2.	Jumta konstrukcija un materiāls, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls
<p>Jumts – koka pieslejspāru vienslīpes jumts. Atsevišķiem jumta koka elementiem vizuāli konstatējami bioloģiskie bojājumi – trupes un koksngrauzi. Atsevišķi jumta elementu savienojuma mezgli ir izpildīti nekvalitatīvi. Viecama koka konstrukciju apstrāde ar anitiprēniem. Jumta iesegums – gludā cinkotā skārda, no ārpuses krāsots, virs retināta dēļu klāja. Neraugoties uz konstatētiem defektiem un bojājumiem, jumta konstrukciju un ieseguma tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs. Lietus ūdens novadsistēma apmierinošā stāvoklī.</p>	
	
4.2.3.	Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegu konstrukcija un materiāls.
<p>Vienslīpju skārda jumtiņš virs ieejas durvīm. Stāvoklis – labs. Balkonu un lodžiju nav.</p>	
4.2.4.	Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podestī), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes.
<p>Iekšējās kāpnes no dzelzsbetona ar metāla margām. Ugunsdzēsības kāpņu nav. Saskaņā ar Viktora Kopitina (sertifikāts Nr.3-00305,20-6374) 2016.gada 8.aprīļa "Tehniskās apsekošanas atzinumu" (turpmāk tekstā – tehniskās apsekošanas atzinums), kas ir pievienots 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt pielikumā Nr.2, konstatēts, ka "kāpņu apakšējās daļas laidsijas un sijas, uz kurām tās balstās ievērojami korozijas bojātas ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā. Kopumā kāpņu konstrukciju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs."</p>	



4.2.5. Starpsienveidi un konstrukcijas, skaņas izolācija.

Ievērojot tehniskās apsekošanas laikā konstatēto, noteikts, ka "virszemes sienas – māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu vai smilts-kaļķu/cementa javā, apmetas. Ēkas iekšpusē, izņemot atsevišķas sienas vai to posmus, virs apmetuma izveidota apdare no ģipškartona loksņēm. Pārsedzes virszemes sienās – ķieģeļu mūra un metāla. Daudzās zonās sienu mūra apmetumā konstatētas dažāda rakstura un virziena, galvenokārt pamatu nevienmērīgās sēšanās un apmetuma rukuma plaisas, ar atvēruma platumu līdz ~1.5 mm ... Atsevišķās zonās sienas ir ar mitruma plankumiem un apmetuma atdalīšanos no pamatnes. ... Virszemes sienu un pārsedžu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs".

4.2.6. Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija.

Grīdas segums – flīzes, lamināts. Stāvoklis – apmierinošs.

4.2.7. Logu un durvju, skatlogu (vitrīnu), slēģu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtiņi un markīzes.

Logu stāvoklis - apmierinošs

Durvju stāvoklis - apmierinošs

4.2.8. Krāšņu, kamīnu, virtuves pavardu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām.

Nav.

4.2.9. Iekštelpu Kosmētiskā stāvokļa apraksts

Ēkas virszemes stāva telpu kosmētiskais stāvoklis labs. Pagrabstāva telpu stāvoklis apmierinošs (saus).



4.2.10. Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls.

Fasādes apmestas un krāsotas. Vērojama apmetuma un krāsojuma atdalīšanās (pastiprināti – iekšpagalmā).



5. IEKŠĒJIE INŽENIERTĪKLI UN IEKĀRTAS

5.1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (KUNGU IELA 34)

5.1.1.	<p>Iekšējā aukstā ūdensvads ievads, ūdens mērītājs, cauruļvadi un ietaises. Kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas sistēma</p>
<p>Pilsētas ūdensapgāde un kanalizācijas sistēma sākot ar 2018./2019. ziemas sezonu no pakalpojuma sniedzēja atslēgta un netiek ekspluatēta. Ūdensapgāde atjaunota 2021.gadā – Kalēju 78 ēkas vajadzībām</p>	
	
5.1.2.	<p>Iekšējā karstā ūdens ūdensvada sistēma, cauruļvadi un sūkņi</p>
<p>Karstā ūdens apgādes sistēma sākot ar 2018./2019. ziemas sezonu atslēgta un netiek ekspluatēta.</p>	
5.1.2.	<p>Uguns aizsardzības sistēmas un ugunsdzēsības līdzekļi - automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas, automātiskā ugunsgrēka balss izziņošanas, stacionārās ugunsdzēsības, gaisa virspiediena un dūmu izvades sistēmas, iekšējais ugunsdzēsības ūdensvads, izgaismotas evakuācijas izeju norādes zīmes</p>
<p>Ēkā ir nodrošināta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - iekšējā ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēma, kurā ir divi ūdens spiediena paaugstināšanas sūkņi un 8 ugunsdzēsības krāni; - ar evakuācijas izeju izgaismotām zīmēm; - ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēmu. - ar pārmēsājamiem ugunsdzēsības pulvera aparātiem. <p>Sākot ar 2018./2019. ziemas sezonu ēka Kungu iela 34 netiek ekspluatēta, īpašumam atslēgta ūdens padeve. Ūdens padeve atjaunota 2021. gadā – ēkas Kalēju 78 (003) vajadzībām.</p>	



5.1.4. Siltummezgla iekārta. Apkures sistēmas veids. Būves siltuma zudumi. Centrālapkures sildķermeņu veids.

Ēka ir pieslēdzama centrālajai pilsētas siltumapgādes sistēmai. Sākot ar 2018./2019. ziemas sezonu tā tika atslēgta no AS Rīgas Siltums siltumfikliem. Siltuma padeve daļēji (nodrošinot Kalēju 78 ēkas 003 apkuri, atjaunota 2021. gadā

Ēkas pagrabstāvā izvietota AS "Rīgas siltums" siltumtrase (ekspluatācijas aizsargjosla gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi).



5.1.5. Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi

Ēkas 3.un 4. stāvos ierīkota centralizēta ventilācijas sistēma (2018./ 2019. gadā atslēgta). Nav veikta darbības pārbaude un apkope.



5.1.6. Gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparātūra

Ēka nav gazificēta.

5.1.7. Elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietais, spēka patērētāji, to jauda. Kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, izņemjums un zibensaizsardzības ietais

Ēkas elektroapgāde tiek nodrošināta no AS „Sadales tīkls” transformatoru apakšstacijas: Tarifs: S-6 0,4 kV līnijas, Fāzu skaits: 3, Ievadaizsardzības aparāta lielums: 125 A, Transformatora punkts: TP2334 1.

Kabeļu izolācijas pretestības mērījumi, zemējuma pārejas pretestības mērījumi un zemējuma kontūru pretestības mērījumi veikti 17.01.2022. Zibens aizsardzības ierīču nav. *(Nepieciešams novērst aktā konstatētās neatbilstības).*

5.1.8. Nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi

Rezerves elektroapgādes nav.

5.1.9. Vājstrāvu sistēmas - telekomunikācijas, telpu piekļuves kontroles, apsardzes signalizācijas, videonovērošanas sistēmas

Ir ierīkota apsardzes signalizācijas sistēma, videonovērošanas sistēma.

5.1.10. Liftu skaits un izmantošanas veids, celtspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums. Montāžas gads, raksturojumi, elektroinstalācijas tehniskais stāvoklis


Ēkā atrodas 1 pasažieru lifts, ražotājs KONE S.P.A. (Itālija), reģistrācijas Nr. - 4CL000232, celtspēja 630 kg, montāžas gads 2006, novietojums ēkas iekšējā šahtā, pieturu skaits – 5.

Lifta darbība ir slēgta 2016.gada oktobrī un nav atjaunota (Defektācijas akts, SIA “Otis Latvia”, 20.10.2016, kas pievienots 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt – 7.pielikumā).

5.1.11. Atkritumu vadi un kameras

...
5.1.12. Citas ietaises un iekārtas (energodatu nolasišana)
...

5.2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (KALĒJU 78)

5.2.1.	Iekšējā aukstā ūdensvads ievads, ūdens mērītājs, cauruļvadi un ietaises; Kanalizācijas notekūdeņu novadīšanas sist.
Ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas saistītas ar ēkas Kungu ielā 34 sistēmām.	
	
5.2.2.	Iekšējā karstā ūdens ūdensvada sistēma, cauruļvadi un sūkņi
Karstā ūdens apgāde nodrošināta no elektriskā ūdens sildītāja (boilers).	
5.2.3.	Iekšējās ugunsdzēsības ūdensvada sistēmas veids, cauruļvadi, sūkņu iekārtas, ugunsdzēsības krāni, šļūtenes un stobri. Automātiskās ugunsdzēsības sistēmas veids. Uguns dzēšanai lietojamās vielas.
Telpas ir nodrošinātas ar ugunsdzēsības aparātiem. Ugunsdzēsības ūdensvada nav.	
5.2.4.	Siltummezgla iekārta. Apkures sistēmas veids. Būves siltuma zudumi. Centrālapkures sildķermeņu veids.
Siltummezgls izvietots blakus ēkā Kungu ielā 34.	
5.2.5.	Ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi.
Centralizētas ventilācijas sistēmas nav.	
5.2.6.	Gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparatūra.
Ēka nav gazificēta.	
5.2.7.	Elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, Spēka patērētāji, to jauda. Kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības ietaises.
Elektroapgāde no blakus ēkas Kungu ielā 34, kur elektroapgāde tiek nodrošināta no AS „Sadales tīkls” transformatoru apakšstacijas. Kabeļu izolācijas pretestības mērījumi, zemējuma pārejas pretestības mērījumi un zemējuma kontūru pretestības mērījumi veikti 17.01.2022. (Nepieciešams novērst konstatētās neatbilstības). Zibens aizsardzības ierīču nav.	
5.2.8.	Iekārtas veids, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi.
Rezerves elektroapgādes nav.	
5.2.9.	Vājstrāvas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi.

Rezerves elektroapgāde nav.	
5.2.10.	Liftu skaits un izmantošanas veids, celtspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums. Montāžas gads, raksturojumi, elektroinstalācijas tehniskais stāvoklis.
Lifta nav.	

6. ĀRĒJIE INŽENIERTĪKLI

Ārējie inženiertīkli pakalpojumu sniedzēju bilancē.

7. KOPSAVILKUMS

7.1. Būves tehniskais nolietojums (atbilstoši TA atzinumā noteikto)

1. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001 (Kungu iela 34) - saskaņā ar pēdējo būves tehniskās inventarizācijas lietu (02/03/2007) būves fiziskais nolietojums 40 %.
2. Saskaņā ar Viktora Kopitina (sertifikāts Nr.3-00305,20-6374) 2016.gada 6.aprīļa "Tehniskās apsekošanas atzinumu", kas ir pievienots 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt pielikumā Nr.1, konstatēts: "kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko nolietojumu 55%."
3. Ēka ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 003 (Kalēju 78) - saskaņā ar pēdējo būves tehniskās inventarizācijas lietu (31/05/2010) būves fiziskais nolietojums 45 %.
4. Saskaņā ar Viktora Kopitina (sertifikāts Nr.3-00305,20-6374) 2016.gada 8.aprīļa "Tehniskās apsekošanas atzinumu", kas ir pievienots 24.07.2017. apsekošanas akta Nr.RN-17-6-akt pielikumā Nr.2, konstatēts: "kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko nolietojumu 50%."

7.2. Saņemtie objektu apsekojumu dokumenti (tehniskās apsekošanas atzinumi, Būvniecības valsts kontroles biroja atzinumi, mākslinieciskās izpētes atzinumi, energosertifikāts, monitoringa rezultāti, u.c. (pievienojami pielikumā):

7.2.1. Apsekošanas akta Nr. RN-17-6-akt (24.07.2017.) pievienotie pielikumi:

1. Tehniskās apsekošanas atzinums (Sociālā apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu 34, SIA "Hansaprojects", 15.09.2016.;
2. Rīcības plāns, lai nodrošinātu saglabāšanu ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos;
3. Atzinums par sociālās apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu ielā 34, atsevišķu konstrukciju veiktajiem nostiprināšanas darbiem, SIA "Hansaprojects" 30.11.2016.;
4. Sociālā apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu 34 plaisu attīstības monitoringa atskaite, SIA "Hansaprojects" 20.12.2016.;
5. Sociālā apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu 34 plaisu attīstības monitoringa atskaite, SIA "Hansaprojects" 20.06.2017.;
6. Tehniskās apsekošanas atzinums (Biroja ēka Rīgā, Kalēju 78, SIA "Hansaprojects", 15.09.2016.;
7. Defektācijas akts, SIA "Otis Latvia", 20.10.2016.;
8. Pārbaudes akts Nr.22/8-3.8.1./1493, Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienests;
9. 19.12.2016.Atzinums Nr.4-2.1-2017-34-3963 par publiskas ēkas ekspluatācijas pārbaudi, Būvniecības valsts kontroles birojs, 30.06.2017.

7.2.2. Apsekošanas akta Nr. RN-18-3-akt (19.06.2018.) pievienotie pielikumi:

1. SIA "Hansaprojects" 20.09.2017. "Sociālā apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu 34

- plaisu attīstības monitoringa atskaite” (12.10.2017. Nr.RN-17-710-sd);
2. SIA “AJI Project” 29.11.2017. akts Nr.1 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (03.01.2018. Nr.RN-18-8-npa);
 3. SIA “AJI Project” 27.12.2017. akts Nr.2 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (03.01.2018. Nr.RN-18-8-npa);
 4. SIA “Hansaprojects” 30.01.2018. “Sociālā apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu 34 plaisu attīstības monitoringa atskaite” (nav lietvedība);
 5. SIA “AJI Project” 31.01.2018. akts Nr.3 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (02.02.2018. Nr.RN-18-145-npa);
 6. Būvniecības valsts kontroles biroja 13.02.2018. Lēmums Nr.4-2.5-18/56 “Par Adm. lietvedības izbeigšanu daļā un īpašnieka pienākumu noteikšanu līdz 31.12.2019.” (14.02.2018. Nr.RN-18-103-sd);
 7. Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta 22.02.2018. Lēmums Nr.22/8-3.22.1/15 “Par pārbaudes akta termiņa pagarināšanu līdz 31.12.2018. (26.02.2018. Nr.RN-18-127-sd);
 8. SIA “AJI Project” 28.02.2018. akts Nr.4 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (09.03.2018. Nr.RN-18-317-npa);
 9. SIA “AJI Project” 29.03.2018. akts Nr.5 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (18.04.2018. Nr.RN-18-445-npa);
 10. SIA “AJI Project” 26.04.2018. akts Nr.6 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā”;
 11. SIA “AJI Project” 30.05.2018. akts Nr.7 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā”.

7.2.3. Apsekošanas akta Nr. RN-19-21-akt (25.11.2019.) pievienotie pielikumi:

1. SIA “AJI Project” 28.06.2018. akts Nr.8 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (05.07.2018. Nr.RN-18-371-npa);
2. SIA “AJI Project” 26.07.2018. akts Nr.9 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (02.08.2018. Nr.RN-18-811-npa);
3. SIA “JIMARI” 27.08.2018. akts Nr.1 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (28.09.2018. Nr.RN-18-955-npa);
4. SIA “JIMARI” 25.09.2018. akts Nr.2 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (23.10.2018. Nr.RN-18-1089-npa);
5. SIA “JIMARI” 24.10.2018. akts Nr.3 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (24.10.2018. Nr.RN-18-1142-npa);
6. SIA “JIMARI” 27.11.2018. akts Nr.4 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (19.12.2018. Nr.RN-18-1343-npa);
7. SIA “JIMARI” 27.12.2018. akts Nr.5 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (02.01.2019. Nr.RN-19-1-npa);
8. SIA “JIMARI” 28.01.2019. akts Nr.1 “Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā” (28.01.2019. Nr.RN-19-

- 137-npa);
9. SIA "JIMARI" 26.02.2019. akts Nr.2 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (01.03.2019. Nr.RN-19-354-npa);
 10. SIA "JIMARI" 28.03.2019. akts Nr.3 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (29.03.2019. Nr.RN-19-364-npa);
 11. SIA "JIMARI" 24.04.2019. akts Nr.4 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (26.04.2019. Nr.RN-19-477-npa);
 12. SIA "JIMARI" 28.05.2019. akts Nr.5 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (30.05.2019. Nr.RN-19-604-npa);
 13. AS "Rīgas Siltums" 20.11.2018. vēstule Nr.3-1.3.3.-1.3.1/5606 "Par objektu Kungu 434, Rīgā" (apliecina objekta atslēgšanu no siltumtīkliem) (26.11.2018. Nr.RN-18-672-sd);
 14. SIA "Hansaprojects" 10.12.2018. "Sociālā apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu 34 plaisu attīstības monitoringa atskaite", periods 10.03.2016.-10.12.2018./ 12 mēriju reizes (10.12.2018. RN-18-710-sd);
 15. VKPAI 15.05.2019. Atzinums par objekta uzturēšanu atbilstoši kultūras pieminekļa aizsardzības prasībām (20.05.2019. RN-19-269-sd).

7.2.4. Apsekošanas akta Nr. RN-2021-392-npa/2.9-3 (16.07.2021.) pievienotie pielikumi:

1. SIA "JIMARI" 22.03.2021. akts Nr.9 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (25.03.2021. Nr.RN-2021-138-npa/2.9-1);
2. 08.07.2020. Būvniecības valsts kontroles biroja lēmums Nr.3-2.2/2020/2086-nd "Par piespiedu izpildes procesa atlikšanu (Kungu ielā 34, Rīgā)" (08.07.2020. RN-20-673-SD)

7.2.5. Hronoloģiski turpmāk saņemtie un sekojošos pielikumos pievienotie apsekojuma dokumenti:

1. SIA "JIMARI" 27.08.2021. akts Nr.24 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (27.08.2021. Nr.RN-2021-492-npa/2.9-1);
2. SIA "JIMARI" 30.09.2021. akts Nr.27 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (30.09.2021. Nr.RN-2021-613-npa/2.9-1);
3. SIA "JIMARI" 01.11.2021. akts Nr.30 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (01.11.2021. Nr.RN-2021-706-npa/2.9-1);
4. SIA "JIMARI" 30.11.2021. akts Nr.33 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (30.11.2021. Nr.RN-2021-797-npa/2.9-1);
5. SIA "JIMARI" 23.12.2021. akts Nr.34 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (23.12.2021. Nr.RN-2021-880-npa/2.9-1);
6. SIA "JIMARI" 15.02.2022. akts Nr.1 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (15.02.2022. Nr.RN-2022-118-npa/2.9-1);
7. SIA "JIMARI" 28.02.2022. akts Nr.2 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (28.02.2022. Nr.RN-2022-161-npa/2.9-1);

8. SIA "JIMARI" 28.03.2022. akts Nr.3 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (28.03.2022. Nr.RN-2022-264-npa/2.9-1);
9. SIA "JIMARI" 29.04.2022. akts Nr.4 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (29.04.2022. Nr.RN-2022-338-npa/2.9-1);
10. SIA "JIMARI" 27.05.2022. akts Nr.5 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (27.05.2022. Nr.RN-2022-421-npa/2.9-1);
11. SIA "JIMARI" 29.06.2022. akts Nr.6 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (29.06.2022. Nr.RN-2022-526-npa/2.9-1);
12. SIA "JIMARI" 21.07.2022. akts Nr.7 "Par pagraba pārseguma pagaidu balstu konstrukciju pārbaudi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā pagrabstāvā" (21.07.2022. Nr.RN-2022-594-npa/2.9-1);
13. Tehniskās apsekošanas atzinums (SIA "Arhitektoniskās izpētes grupa", 2021.gads; reģistrēts RN lietvedībā RN-2021-612-sd/2.3-1);
14. Arhitektoniski mākslinieciskā izpēte (SIA "Arhitektoniskās izpētes grupa", 2021.gads; reģistrēts RN lietvedībā RN-2021-612-sd/2.3-1);
15. Ar SIA „JaunRīga ECO” 18.01.2022. noslēgtā PAKALPOJUMU LĪGUMA Nr. RN-2022-15-lī/2.8-1 "par būvprojekta izstrādi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā, nesošo konstrukciju pastiprināšanai (turpmāk – Darbi) un tā realizācijā veicamo autoruzraudzību (turpmāk – Autoruzraudzība)" ietvaros veiktā frontona un ciļņa "Sv.Jura cīņa ar pūķi" Arhitektoniski mākslinieciskā izpēte (reģistrēts RN lietvedībā RN-2022-578-sd/2.3-1);
16. SIA "Hansaprojects" 05.05.2022. Ēku plaisu attīstības monitoringa atskaites (RN-2022-455-sd/2.3-1.)
17. Darbu Pieņemšanas - nodošanas akts pie 2022. gada 9. februāra Līguma Nr. RN-2022-15-lī/2.8-1 par būvprojekta izstrādi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā, nesošo konstrukciju pastiprināšanai
18. SIA „JaunRīga ECO” 05.08.2023. Ēkas Kungu ielā 34, Rīgā, plaisu attīstības monitoringa starpatskaite.

SECINĀJUMI UN IETEIKUMI

Ēka Kalēju ielā 78, Rīgā

1. Ēkas tehniskais stāvoklis un labiekārtojums kopumā labs;
2. Ēkas jumtam nolibijies krāsojums;
3. Ēkas fasādei atdalījies apmetums/krāsojums.

Ēka Kungu ielā 34, Rīgā

Ēka Kungu ielā 34, Rīgā ar kadastra apzīmējumu 0100 003 0076 001, ar 2019.gada 1.janvāri netiek ekspluatēta (plānota nekustamā īpašuma atsavināšana).

Veicamie remonta darbi (Opex)

1. Turpināt veikt plaisu monitoringu (ne retāk kā 1x ceturksnī);
2. Apsaimniekošanas dienestam turpināt veikt regulāru ēkas vizuālo apskati (ar papildus fasāžu pārbaudi), konstatējot defektus – nodrošināt nodauzīšanu vai noseģšanu ar aizsargtīklu;
3. Turpināt veikt pagaidu pārsegumu balstu kontroli;

4. Veikt nepilnību novēršanu elektrotīkainās saskaņā ar elektrotehnisko mērījumu defektu uzskaites aktu;
5. Novērst koka būvkonstrukciju uguns aizsarglīdzekļa bojājumu vietas vai tās ugunsdrošo īpašību zudumus;
6. Pabeigt uzsāktā būvprojekta izstrādi ēkas Kungu ielā 34, Rīgā, nesošo konstrukciju pastiprināšanai (turpmāk – Darbi), turpmāk plānojot Darbu veikšanu, ēkas drošas ekspluatācijas atsākšanai.

Apsekošana veikta: 2024. gada 11. martā

Apsekošanu veica:

SIA „Rīgas nami” nekustamo īpašumu apsekošanas komisija, izveidota ar 14.02.2024. Valdes rīkojumu Nr. RN-2024-7-rs/2.2-1

Aktu sagatavoja:

NĪAK priekšsēdētāja: Tatjana Markeviča

NĪAK loceklis: Ivo Zainutdinovs -Auza

NĪAK loceklis: Mārtiņš Zālītis

NĪAK loceklis: Andris Āboltiņš

Anrijs Rudzis, 3-01701; mob:26400220;

(apsekotājs un tā rekvizīti – fiziskās personas vārds, uzvārds, sertifikāta Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģistrācijas Nr., būvkomersanta reģistrācijas apliecības Nr., juridiskā adrese, tālruņa numurs, elektroniskā pasta adrese)

Tehniskās apsekošanas atzinums

Ēkai Rīgā Kungu ielā 34

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

SIA "RĪGAS NAMI"

RN-2021-107-lī/2.8-9

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Veikt ēkas nesošo konstrukciju vizuāli tehnisko apsekošanu tādā apjomā, lai pasūtītājs varētu izstrādāt detalizētu darba uzdevumu konstrukciju atjaunošanas projekta izstrādei un veikt būvprojekta izstrādi konstrukciju atjaunošanai, lai nodrošinātu Ēkas ekspluatācijas atsākšanu.

Uzdevums izsniegts 2021.gada 31. martā

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2021. gada 15.jūnijā

SIA "RĪGAS NAMI"

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Apsekojumā izmantotā tehniskā stāvokļa novērtējums atkarībā no fiziskā nolietojuma:	
Fiziskais nolietojums, %	Konstrukcijas vai ēkas stāvoklis
Līdz 10 %	Labs
11 – 20%	Visumā apmierinošs
21 – 30%	Apmierinošs
31 – 40%	Nosacīti apmierinošs
41 – 60%	Neapmierinošs
61 – 80%	Pussagruvis
Virs 80%	Avārijas

1. Vispārīgas ziņas par būvi

1.1.	galvenais lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
1.2.	kopējā platība (m ²) 2874.9
1.3.	apbūves laukums (m ²) 999
1.4.	būvtilpums (m ³) 220
1.5.	virszemes stāvu skaits 5
1.6.	pazemes stāvu skaits 1
1.7.	būves kadastra apzīmējums 01000030076001
1.8.	būves īpašnieks -
1.9.	būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)
1.10.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums
1.11.	būves nodošana ekspluatācijā (datums) 1850.g
1.12.	būves konservācijas datums -
1.13.	būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads 2006.g.
1.14.	būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums 01.03.2007
1.15.	cita informācija, kuru apsekotājs uzskata par nepieciešamu

Vispārīgi

Tehniskās apsekošanas atzinums ēkas konstrukcijām Rīgā Kungu ielā 34 sagatavots 2021.gada jūnijā. Apsekošanu veica būvinženieri M.Benfelds, A.Rudzis. Bojājumu pakāpe un apjomi noteikti, vadoties pēc vizuālās apsekošanas un lokāli atsedzot starpstāvu pārsegumus.

Darba uzdevums

Veikt detalizētu ēkas, tai skaitā konstrukciju, tehnisko apsekošanu, fiksējot ēkas faktiskos stāvokli, izdalot zonas, kas atrodas neapmierinošā, sliktā un pirmsavārijas tehniskā stāvoklī. Kopēju un atsevišķu ēkas konstrukciju daļu tehniskā stāvokļa novērtēšana un tehniskā stāvokļa uzlabošanas rekomendāciju izstrādāšana.

Darba apstākļi

Apsekojamās daļas brīvi pieejamas. Tehnisku iemeslu dēļ nebija iespējams apsekot caurbrauktuves konstrukcijas asīs 13-14.

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, zemesgabala platība (m ² – pilsētās, ha – lauku teritorijās)
Saskaņā ar Rīgas pilsētas teritorijas plānojumu, apsekotais objekts tiek izmantots atbilstoši teritorijas plānojumam. Nekustamais īpašums Rīgā, Kungu ielā 34 (kadastrs Nr.01000030076001) atrodas Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijā (RVC AZ).	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
Biroju ēka novietota zemesgabala ZR stūrī.	
2.3.	būves plānojums
Ēku plānā veido "L" burta formas apjoms ar divslīpju jumtu. Garākā ēkas fasāde gar Kalēju ielu. Galvenās ieejas ēkā izbūvētas Kalēju ielā un Kungu ielā. Ēkā iespējams nokļūt arī no pagalma pagraba ieejām un pagalmā esošā lifta.	

3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām

3.1. brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi

Segums, materiāls, apdare

Ēkai izbūvēts bruģēts pagalmis ar apzaļumotu teritoriju un vietu automašīnu novietošanai. Iebraukšana pagalmā no Kungu ielas D puses. Gar kalēju ielu izbūvēta 1-1.7m plata bruģēta ietve. Gar Kungu ielu izbūvēta 1.7 – 2m plata bruģēta ietve.

3.2. bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi

Segums, materiāls, apdare

Nav konstatēti

3.3. apstādījumi un mazās arhitektūras formas

Dekoratīvie stādījumi, zāliens, lapenes, ūdensbaseini, skulptūras

~10m attālumā no Kungu ielas korpusa D gala fasādes aug koki (bērzi, liepas, ozoli). Iekšpagalmā arī aug koki. Tuvākais no tiem 3.5m attālumā no iekšpagalma fasādes.

3.4. nožogojums un atbalsta sienas

Veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare

No Kungu ielas D pusē izbūvēti metāla iebraucamie vārti un gājēju vārtiņi. Žoga un vārtu konstrukcija viegli korodējusi.

Noejas kāpnēm uz pagrabu pagalma pusē izbūvētas betona un ķieģeļu mūra atbalstsienas. To biezums 150-300mm. Atbalstsienų virsma klāta ar bioapaugumu. Vietām sienās konstatētas konstruktīvas plaisas, ķieģeļu erozija un apjoma atdalīšanās no ēkas sienas. Atbalstsienų tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4. Būves daļas

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

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām

4.1.	pamati un pamatne	55%
<p>Pamatu veids, to iedzīninājums, izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība, hidroizolācija, drenāža, būves aizsargapmales, ārsienu aizsardzība pret mitrumu.</p> <p>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>Tehniskās apsekošanas laikā pamatu atsegšana un grunts izpēte netika veikta. Dati par grunts sastāvu, pamatu un virspamatu konstrukcijām iegūti no 2004.g veiktās tehniskās apsekošanas, 2005.g veiktās arheoloģiskās uzraudzības, 2004.g izstrādātā būvprojekta BK sadaļas, 2004.g veiktās Arhitektoniskā mākslinieciskās inventarizācijas un 2016.g. veiktā ēkas vizuālā apsekojuma slēdziena.</p> <p>Apsekotajām ēkas daļām izbūvēti lentveida laukakmens/dolomīta pamati, kas mūrēti ar grants kaļķu javu. Šuves ķīlētas ar ķieģeļu un māla dakstiņu lauskām, kā arī sīkšķembām. Dažādos laika periodos būvētām ēkas daļām mūra pamatu daļa izbūvēta atšķirīgi. Vietām izbūvētas atspaidu arkas un pamati veidoti ar pakāpēm. Arheoloģiskās uzraudzības laikā Kungu ielas fasādē atsegts pamatu posms, kur pie BAS +1.83m atzīmes zem mūra pamatiem likta 200mm bieža tēsta koka brusa. Zem brusas konstatēti koka pāļi D=300mm. Arī citos avotos minēts, ka ēka būvēta uz koka režģzoga un koka pāļiem. Gruntsūdens līmenis šajos atsegumos konstatēts pie BAS +1.55m. Pēc tā var secināt, ka atsevišķas pāļu un režģzoga daļas var būt trupējušas. Jāievērtē arī apstākļi, ka apkārt izbūvēto jaunbūvju pagrabu uzturēšanai veikto gruntūdens atsūkņēšanas iespaidā, gruntsūdens līmenis pazeminājies un esošajos koka pāļos noris trupēšanas procesi.</p> <p>Grunts ap atsegtajiem pamatiem pārsvarā tumša zeme ar smiltis un būvgružu maisījumu līdz pat pamatu pēdai. Vēsturiski gar ēkas Kungu ielas korpusa D fasādi bijis Rīdzenes upes kanāls, kas aizbērts ~1861.g. Pēc arheoloģiskās uzraudzības (2004.g) fotoattēliem, redzams, ka pamatu virsmas tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs. Daudz erodējušu ķieģeļu, akmens fragmentu un šuvojuma. 2006.g. Pārbūvju laikā veikta pamatu vertikālās hidroizolācijas izbūve un pamatu siltināšana no ārpuses. Domājams, labota arī erodējušo daļu virsma.</p> <p>Gan ēkas fasādēs, gan nesošajās iekšsienās, kā arī pagraba velvju pārsegumos konstatētas ievērojamas pamatu sēšanās izraisītas konstruktīvas plaisas. Visievērojamākās plaisas konstatētas tieši gar Kungu ielas korpusa D fasādi. Plaisu attīstību ietekmē arī blakus esošo tramvaju, vilciena un automašīnu pārvietošanās.</p> <p>Pamatu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</p>		
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	560%
<p>Pagraba un virszemes nesošo sienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums). Konstruktīvās shēmas. Galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsriezums. Mūra vājinājumi. Plaisu atvēršanu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati. Atdalošā un tvaika izolācija. Koksnes bioloģiskie bojājumi. Sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti. Kontrolzondēšanas rezultāti. Ailu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvietas, citi raksturojošie rādītāji</p>		

Pagraba sienas

Pagraba sienas mūrētas no dedzinātiem māla pilnķieģeļiem (70x135x260mm) grants-kaļķu javā. Sienu biezums 1000-1300mm. Atsevišķās pagraba telpās redzams virspamatu akmens sienas mūrējums. Sākotnējā apjoma (asīs 1-5) pagraba sienu konstrukcijas vietām papildinātas ar 1846.g māla pilnķieģeļu sienām un 20.gs. 2.p dobo māla ķieģeļu sienām. Lielākoties sienas apmetas ar kaļķu javas apmetumu. Atsevišķās telpās flīžu apdare. Pagraba sienas (asīs 6-10) apšūtas ar dekoratīvu koka apdari. Sienu virsmu bojājumi šajā zonā nav nosakāmi.

Vairākās pagrabu nesošajās sienās sekundāri izlauzti fragmenti komunikāciju ierīkošanai. Lielākie vājinājumi veikti, izbūvējot D600mm siltumtrases caurules. Lai pasargātu caurules, no mūra spiediena, tās liktas tērauda caurules ietvarā. Pastiprinoša pārsedze izbūvēta tikai pret Kungu ielu. Pārsedzes nav izbūvētas nesošajai sienai asī (C) un Kungu ielas korpusa D gala sienai. Šajās zonās sienas nosēdušās un saplaisājušās, radot plaisas arī telpu pārsegumos. Arī citviet komunikāciju izbūvei ļoti pavirši izlauzti nesošo sienu posmi. Vietām, atsevišķi posmi laboti, pēc iepriekš veiktu tehnisko apsekojumu piezīmēm. Kapilārā mitruma iedarbībā pagraba sienu apakšējām daļām konstatēta apjomīga apmetuma un mūrējuma erozija. Uz mūra virsmas veidojas izsāļojumi. Ķieģeļu virsma vietām drūpoša. Visizteiktākie šāda tipa mūra vājinājumi pagraba ārsienām asīs (A-E). Lielākie ārsienu erozijas vājinājumi 20.gs 2.p laboti ar dobo ķieģeļu piemūrējumiem cementa javā. Vietām mūri konstatēti korodējuši un atslāņojušies kalta metāla enkurojuma elementi. Pamatiem sēžoties, sienas konstruktīvi saplaisājušās.

Pagraba ailu pārsedzes veidotas smailloka ķieģeļu arkas formā. Vairākās vietās pārsedzēs konstatētas plaisas. Konstatēti komunikāciju izbūves radīti pārsedžu vājinājumi. Vietām, šie vājinājumi, pēc iepriekšējo tehnisko apsekojuma rekomendācijām, laboti. Sekundāri izbūvēto dobo ķieģeļu garensienām izbūvētas tērauda IPE 160 pārsedzes. To virsma viegli korodējuši.

1. un 2. stāva nesošās sienas

Nesošās ārsienas mūrētas no dedzināta māla pilnķieģeļiem grants kaļķu javā. Virzienā uz augšu ārsienu biezums samazinās, pārseguma līmeņos veidojot ~100mm platu plauktu, pārseguma siju balstīšanai. 1.stāvā ārsienu biezums 550-800mm. 2.stāvā 450-750mm. Pārseguma nobalstīšanai 1. un 2.stāvā katra korpusa garenvirzienā izbūvētas nesošās mūra un koka karkasa sienas (gaiteņa sienas). Sienu biezums ~300mm. Mūra sienas apmetas ar kaļķu javu. Koka sienas uz skaliņiem un niedrām apmetas ar kaļķu javu. 2007.g veiktās pārbūves laikā 1. un 3.stāvā izbūvētas papildus mūra nesošās sienas. Logailas pārsegtas ar smailloka un ķīļveida ķieģeļu pārsedzēm. Vietām pārsedzes saplaisājušās. Gala fasādes asī (A) 1.,2. un 3.stāva logailu pārsedzes pastiprinātas ar tērauda leņķdzelzs elementiem 150x150x8mm un ķīmiskajiem enkuriem M16.

Abos stāvos sienas nosēdušās un deformējušās. Konstatētas caurejošas sēšanās plaisas. Atsevišķās telpās konstatēti mitruma izraisīti sienu apdares bojājumi. 20.gs. 2p. ēkas 1.stāvā asīs 11-13; K-L demontētas nesošās koka karkasa sienas. Tas izraisījis papildus augstāk esošā pārseguma pārslogošanu un augšējo stāvu nesošo sienu deformāciju. Ēkā 2016.g apsekojuma laikā sienām izbūvētas plaisu markas un regulāri veikti kontrolmērījumi. Iepazīstoties ar plaisu monitoringa žurnālu, secināms, ka plaisām novērojama ievērojama attīstības dinamika. Ēkas gala sienai asī A konstatēts 2.8mm plaisu atvērums kopš 2016.g. Plaisu monitoringa slēdzienu skat. pielikumā.

4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	30%
------	---	-----

Kolonnu, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls

1.stāva bijušajā arhīva telpā pa asī nr.12 izbūvēta koka kolonna 430x430mm, kas apšūta ar ģipškartona loksnēm. Pagraba stāvā izbūvētas pagaidu kolonnas (skat. 4.6.sadaļu).

4.4.	pašnesošās sienas	35%
<p>Pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls Ēkas pagraba, un virsējos stāvos konstatētas pašnesošās ķieģeļu mūra, koka karkasa un ģipškartona karkasa sienas. Pagraba stāvā sienām zudis apmetums un konstatēta virsmas erozija. Koka starpsienas vietām satrupējušas. Augstāko stāvu starpsienām konstatēti maznozīmīgi bojājumi. Bēniņu stāvā starp jumta nesošajām konstrukcijām un starpsienām konstatētas plaisas. Šādās vietās apdare vienmēr plaisā. Pašnesošo sienu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.</p>		
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	
<p>Pēc 2006.g. Pārbūves pamatiem no ārpusē izbūvēta vertikālā hidroizolācija un putupolistirola siltinājums. Pamatu horizontālā hidroizolācija netika konstatēta. 2006.g. Pārbūves laikā siltināts jumta stāvs. Starp spārēm likta akmens vate un no iekšpuses naglotas fibrolīta plāksnes, kas blīvētas ar montāžas putām. 1 un 2.stāva norobežojošās konstrukcijas nav siltinātas.</p>		
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	55%
<p>Pagraba, starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls. Nesošo elementu biežums vai šķērsgriezums. Konstatētas deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi. Plaisu atvērumu mērījumu dati. Pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas. Betona stiprība. Metāla konstrukciju un stieģrojuma korozija. Koka ēdes (mājas piepes) un koksngrauzu bojājumi. Kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti. Nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti. Skaņas izolācija <u>Pagraba pārsegums</u> Pagraba telpas pārsegta ar cilindriskām un krusta dedzinātu māla pilnķieģeļu mūra velvēm. Griesti apmesti ar kaļķu javu. Mitruma ietekmē apmetums erodējies. Pamatu nevienmērīgas sēšanās (iespējams pāļu trupēšanas iespaidā), sienu un pārseguma izlauzto posmu un lokāli pārslogoto pārseguma posmu iespaidā, pārsegumos radušās konstruktīvas plaisas līdz 40mm platumā. Vietām plaisās sadzīti metāla ķīļi. 20.gs. 2.p izbūvētas pagraba velvju pastipriņošās sienas dobo māla pilnķieģeļu konstrukcijā un cementa javā. 2006.g. Pārbūves laikā velvju plaisās injicēta remontjāvas suspensija. Pēc 2016.g. vizuāli tehniskās apsekošanas, konstatēts, ka plaisāšanas attīstība turpinās. Injicētajās vietās konstatēti līdz 2.5mm plaisu atvērumi. Pēc apsekojuma rekomendācijām, avārijas stāvokļa zonās, velves pastiprinātas ar 150x150mm koka statņiem un saplākšņu uzlikām. Vietās, kur veikti pagaidu pastiprinājumi, pārseguma arkām konstatēti atdalījušies fragmenti, kas rada būtiskus konstrukcijas sabrukšanas riskus. Asis 5-6 telpa pārsegta ar Dubult-T (H=250mm) profila tērauda sijām (solis 1.2m) ar betona aizpildījumu starp sijām. Griestu apmetumā redzamas sīkas plaisas pie pārseguma sijām laiduma virzienā. Būtiski pārseguma defekti netika konstatēti. Asis 6-10 pagrabam koka siju pārsegums (skat. atsegumu nr.2). Lokāli trupējušu pārseguma siju un atsevišķu pagraba nesošo sienu sēšanās rezultātā, visos stāvos nesošajās sienās sēšanās pazīmes (plaisas). Atsevišķās vietās, rekomendējams izbūvēt papildus pārseguma pagaidu balstus, kā arī esošos pagaidu balstus papildināt ar diagonāliem 150x50mm atgāžņiem. Pagraba pārsegumu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.</p> <p><u>Caurbrauktuves pārsegums</u> Caurbrauktuves telpā tehnisku iemeslu dēļ nebija iespējams nokļūt. asis 13-14 caurbrauktuve pārsegta ar metāla dubult-T profila sijām un ķieģeļu aizpildījumu starp plauktiem. 2016.g. Tehniskās apsekošanas laikā fiksēti būtiski siju korozijas bojājumi. Nav informācija par veiktiem remontdarbiem kopš tā laika. Līdz ar to tiek pieņemts, ka caurbrauktuves pārseguma tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.</p>		

1. un 2.stāva pārsegums

Pārsegumu veido trīslaidumu sistēma, kur koka sijas balstītas uz mūra ārsienām un divām gaitiņām nesošajām garensienu sienām. Viena no gaitiņām sienām masīva mūra konstrukcijā. Otra koka stāvstatņu sienu, kuru augšējais vainags sasiets ar pārseguma sijām.

1.Atsegums: Veikts pagraba stāva pārsegumam asī 12. Atsegums veikts 1.stāva kādreizējā arhīva telpā pie nesošās kolonnas. Pārseguma konstrukciju veido cilindriskas māla pilnkieģeļu velvēs. Virs tām būvgružu aizbērums un aseģumā konstatēti 1.stāva grīdas gulšņi (150x100(h)mm). To gali balstīti nesošajās pagraba sienās. Zem gulšņiem virs mūra likts mūrbalkis. Atseguma vietā tas satrupējies. Virs gulšņiem klāta spundētu dēļu (140x35mm) dēļu grīda. Uz tās likts OSB 15mm un klāts linolejs. Šajā zonā grīda ļoti izteikti nosēdusies. Domājams, grīdas gulšņi apjomīgi trupējuši un tās konstrukcija nepieguļ pagraba pārseguma velvēm. (skat. fotoattēlu nr.113-114).

2.Atsegums: Veikts pagraba stāva pārsegumam asīs 6.-10 Atsegums veikts vienā no 1.stāva kabinetiem. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 290x310(h)mm. Siju solis 0.8m, laidums – 3.9m, novietojums ēkas korpusa šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (40x60mm) melnās grīdas dēļu (30x280mm) balstīšanai. Virs tiem bērts ~150mm biezs būvgružu slānis. Virs pārseguma sijām perpendikulāri tām naglots blīvs spundētu grīdas dēļu (140x32mm) klājs, OSB (15mm) un linoleja segums. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (b=150mm) klājs. Atseguma vietā konstatētas trupējušas pārseguma siju daļas. (skat. fotoattēlu nr.115-116)

3.Atsegums: Veikts pagraba stāva pārsegumam asīs 11-12. Atsegums veikts 1.stāva telpā ar mūra krusta velvju pārsegumu. Atsedzot grīdas konstrukciju, konstatētas korpusa šķērsvirzienā liktas koka lāgas (110x130mm) ar soli 800mm. Zem tām betona klons. Virs lāgām perpendikulāri naglots spundētu dēļu klājs 140x35mm. Virs tā ~8mm linolejs, kas segts ar 10mm OSB un plānāku linoleju. Telpa starp lāgām aizbērta ar būvgružiem. (skat. fotoattēlu nr.117-118). Trupējušas konstrukcijas atsegumā netika konstatētas.

4.Atsegums:

Veikts 1.stāva pārsegumam asīs 10-11. Atsegums veikts 1.stāva gaitenī. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 290x310(h)mm. Siju solis ~1.01m, laidums – 6m, novietojums ēkas korpusa šķērsvirzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (40x60mm) melnās grīdas dēļu (30x200mm) balstīšanai. Virs dēļiem bērts ~150mm biezs būvgružu slānis. Virs pārseguma sijām perpendikulāri tām naglots blīvs spundētu grīdas dēļu (140x35mm) klājs. Uz tā skrūvēts OSB (10mm) un saplāksnis (10mm). Uz saplāksņa klāts linoleja segums. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (b=150mm) klājs. Atseguma vietā nav konstatētas trupējušas pārseguma siju daļas. (skat. fotoattēlu nr.119-120)

5.Atsegums:

Veikts 1.stāva pārsegumam asīs 2-3; E-H. Atsegums veikts 2.stāva tiesas zālē. Pārseguma konstrukciju veido tēstas koka sijas 340x300(h)mm. Siju solis ~0.9m, laidums – 7.7m, novietojums ass 3 virzienā. Pie siju sāniem nalgotas garenlatas (50x80mm) melnās grīdas dēļu (40x250mm) balstīšanai. Virs dēļiem bērts ~130mm biezs būvgružu slānis. Uz pārseguma sijām garenvirzienā naglota koka lāga (40x270mm). Virs tās perpendikulāri naglots spundētu dēļu (40x180mm) klājs. Uz dēļiem skrūvēts skrūvēts OSB (25mm) un klāts linoleja segums. Pie pārseguma siju apakšējām plaknēm perpendikulāri naglots blīvs dēļu (b=150mm) klājs. Atseguma vietā nav konstatētas trupējušas pārseguma siju daļas. (skat. fotoattēlu nr.121-122)

Atsegto pārseguma elementu nestspējas aprēķinu aplēses skat. pielikumā.

Siju izlieces netika konstatētas, jo telpu griesti apšūti ar piekāro griestu sistēmu.

2.stāva pārsegums asīs A-L; 1-10 veidots no koka sijām 300-320x300(h)mm ar soli 850 - 950mm. Pēc 2004.g tehniskā apsekojuma un grīdu "pirāga" atseguma datiem, pie siju sāniem naglots melnās grīdas konstrukcijas latojums uz kura klāta dēļu starpgrīda un 110mm biezs būvgružu aizbērums virs tiem. Uz pārseguma sijām naglots dēļu klājs b=32mm. Zem sijām naglots griestu dēļu apšuvums, kas apmests uz skaliņiem/niedrām.

Pārbūves laikā mainīta pārseguma noslogojuma shēma. Izbūvēta slīpā jumta krēsla statņu sistēma, kas daļu jumta slodzes (korē) pārnes uz 2.stāva nesošajām gaitēņa sienām. Tādā veidā samazināta slodzes pārnese no vēsturiski izbūvētā taisnā jumta krēsla statņiem uz 2.stāva pārseguma sijām. Vietām pažobelēs konstatēti lokāli trupējuši pārseguma siju gali. 3.stāva pārsegums asīs 10-14 veidots no koka sijām 230x260(h)mm ar soli 1080mm. Grīdas pīrāgs analogs iepriekš aprakstītajam. Arī šajā zonā mainīta jumta slodzes pārneses sistēma uz 3.stāva pārsegumiem. Pēc risinājuma tiek atslogota gaitēņu pārseidošā īssija un slodze novadīta uz 3.stāva gaitēņa sienām (skat. 4.8. sadaļu). Vēsturiskā bēniņu telpa sadalīta divos līmeņos. Bēniņu daļas jumta saišķi apšūti un virs tiem ieklāta dēļu grīda un iekārtoti kabineti.

Pārseguma siju tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.7. būves telpiskās noturības elementi

Ēkas telpisko noturību nodrošina ārsienas, nesošās garensienas, pagraba velves, koka pārsegumi un jumta konstrukcija.

4.8. jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma 35%

Jumta konstrukcijas, ieseguma un ūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls. Savietotā jumta konstrukcija un materiāls. Konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi. Gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos. Tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem

Apskatītajai ēkai izbūvētas divas atšķirīgas jumta konstrukciju shēmas. Asīs 1-10 divslīpju jumta nesošo konstrukciju veido tēstas un zāgētas koka spāres 150-195x180-195(h)mm. Tās galos balstītas uz mūrbaļķa, kas sēdināts uz pārseguma siju galiem. Spāru solis 950mm. Spāru laiduma vidusdaļā pie spāru apakšējās plaknes ar raģi stiprināts saišķis 160-170x180-195(h). Tas sazobē balstīs uz taisnā krēsla koptura (150x150mm). Jumta krēslu veido koka statī (150-185x150-185mm) un atgāžņi 135x140mm. Statu solis 3200-4200mm. Aptuveni šaišķa izbūves augstumā uz spārēm naglotas uzspāres 150x170(h)mm. Tās balstītas uz dzegas dēļa. Sākotnēji jumta konstrukcijas klātas ar "S" veida māla dakstiņiem. Šīs ēkas daļas jumta konstrukcijas pārbūvētas 2006.g. Telpa virs saišķiem izbūvēta darba telpu vajadzībām. Izzēģēti atsevišķi saišķi, vītņu kāpņu izbūvei. Jumta konstrukcija papildināta ar slīpiem koka statņiem un jumta kores kopturi. Jumta slodze no kores pārnesta uz 2.stāva nesošajām gaitēņa sienām. Bēniņu telpās eksponējās taisnā krēsla un saišķu konstrukcijas. Elementu koksnes mitruma mērījumi 14.7%. Telpā 18.7°C un 36.9% gaisa relatīvais mitrums. Vietām izklāvusies saišķu un kopturu sazobe. Pēc vēsturiskiem fotoattēliem spriežot, deformācijas notikušas 2006.g. būvniecības laikā vai pēc tam. No telpas puses pie spārēm stiprinātas fibrolīta loksnes. Starp spārēm ieklāts akmensvates siltinājums. Virs tā likta jumta kondensāta plēve, latojums un krāsots skārda valcprofils. Starp jumta izbūvēm izbūvēti sniega ķērāji. Jumta korē izbūvētas rūpnieciski izgatavotas dūmeņu apkalpes laipas. Bēniņu stāvā divos augstuma līmeņos izbūvēti stikla pakešu jumta logi.

Asīs 10-14 divslīpju jumta nesošo konstrukciju veido tēstas un zāgētas koka spāres 130-150x180-185(h)mm. Tās galos balstītas uz mūrbaļķa, kas sēdināts uz ~950mm augsta drempeļa konstrukcijas. To veido koka karkass ar mūra aizpildījumu. Spāru solis 1050mm. Sākotnēji izbūvētajai jumta konstrukcijai katrā 4 spāru pārim no abām pusēm stiprināti saišķi 75x210(h)mm. Uz saišķiem balstīts kopturis 180x205(h)mm, kas pārbalsta starpspāres. Zem saišķiem izbūvēti slīpā jumta krēsla atgāžņi 170x210(h)mm, kas balstīti drempeļa sienas koka statņu apakšējā daļā. Papildus slīpais stats savienots ar drempeli pie sāniem pieskrūvējot savilces 85x225(h). Jumta kore balstīta uz 170x200(h) kores koptura un jumta statņiem 170-200mm. Stati balstīti uz 3.stāva pārseguma un tiem ēkas garenvirzienā izbūvēti atgāžņi. Spāru laiduma vidusdaļā pie spāru apakšējās plaknes ar raģi stiprināts saišķis 160-170x180-195(h). Tas sazobē balstīs uz taisnā krēsla koptura

(150x150mm). Jumta krēslu veido koka statī (150-185x150-185mm) un atgāžņi 135x140mm. Sākotnēji jumta jumta konstrukcijas klātas ar "S" veida māla dakstiņiem. 2006.g pārbūves laikā mainīta jumta konstrukcijas shēma. Demontēts kores kopturis un statī ar atgāžņiem. Bēniņu stāvam saišķu līmenī izbūvēts jauns pārsegums un nesošas iekšsienas tā nobalstišanai. Pārseguma gali iekārti spārēs. Balstbīdes uzņemšanai izbūvēti slīpie atgāžņi un kores statu sistēma. Konstrukcijas veidotas no skrūvētām 100x100 tērauda kvadrātaurulēm, kas balstītas uz pabetonējuma nesošajās sienās. Konstrukcijas apdarinātas ar fibrolīta plāksnēm un apmetas. Deformācijas un bojājumi nesošajām konstrukcijām netika konstatēti. Jumta aizpildījuma "pīrāgs" izbūvēts analogi blakus esošajam korpusam.

Jumta konstrukciju sedz ģipskartona apšuvums, līdz ar to par iespējamajiem konstrukcijas bojājumiem var spriest tikai pēc mitruma izraisītiem apšuvuma bojājumiem. Šādi apdares bojājumi (t.sk. pelējums) vietām konstatēti abos korpusos. Izteiktāki bojājumi zonās ap skursteņiem. Tas liecina par nehermētisku jumta seguma pieslēgumu un iespējamiem lokāliem trapes bojājumiem.

Kopumā jumta nesošās konstrukcijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Lietusūdens novadsistēmu skat. 4.19. sadaļā.

4.9. balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi 45%

Balkonu, lodžiju, erkeru, jumtiņu un dzegņu konstrukcija un materiāls
Pagalma pusē korpusam asīs 3-7 izbūvētās kāpnes un to laukumiņš segts ar metāla kvadrātauruļu vieglkarkasa vienslīpnes jutmu. Jumts iesegts ar polikarbonāta loksniem. Un tam pievienota skārda tekne un noteka. Konstrukcijām atļupusi krāsa, konsatētas vieglas korozijas pazīmes konstrukcijai un teknei. Tekne piepildījiesies ar gružiem un bioapaugumu. Jumts segtas ar koku lapām un gružiem. Jumtiņa tehiskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. Pagalmā pie lifta ieejas izbūvēts betonēts lieveņis ar lietusūdens savākšanas resti.

4.10. kāpnes un pandusi 35%

Kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas. Kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās. Lieveņi un pandusi. Avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgakāpnes
Pagalma pusē izbūvētas 5 kāpnes noeejai uz pagrabiem. Konstrukcija visās noeejās izbūvētas līdzīgi. Pa perimetru betona vai mūra atbalstsienas b=150-270mm un profilēti saliekamie betona pakāpieni. Pie ieejas durvīm pagalma pusē betonēti lieveņi ar lietusūdens savācējrestēm. Pakāpieni daudzviet apdauzīti un klāti ar bioapaugumu. Atbalstsienās konstatētas konstruktīvas atdalīšanās plaisas un apmetuma erozija. Betona lieveņi saplaisājuši. Pagrabu kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.
Pagalma pusē korpusam asīs 3-7 izbūvētas kāpnes un kāpņu laukums uz 1.stāvu. To konstrukciju veido "UPE" profila kāpņu vaigi un nesošās sijas. Starp vaigiem montēti metāla pakāpieni. Uz vaigiem stiprinātas apaļcauruļu metāla margas. Kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.
Kungu ielas fasādē izbūvētas 3 granīta pakāpienu kāpnes. Pakāpieniem sekundāri izdrupumu labojumi un to plaisas labojumu vietās. Kalēju ielas fasādē izbūvētas 2 granīta pakāpienu kāpnes. Konstatēti lokāli izdrupumi un mehāniski bojājumi. 2006.g pārbūves laikā asīs 9-10 izbūvētas saliekamo betonu kāpnes. Pakāpieni balstīti uz dubult-T profila sijām. Ārsienā iestrādātā tērauda pasija korodējusi.
Pagraba zonās asīs (F-L; 1-3) un asīs 9-10 izbūvētas koka pakāpienu kāpnes. Vietam kāpņu vaigi stiprināti ar profilētiem metāla elementiem. Kāpņu pakāpieni deformējušies un trupējuši. Metāla pasijas korodējušas. Kāpņu tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Kāpnes no Kungu ielas uz 1.stāvu izbūvētas no saliekamiem betona pakāpieniem. Pakāpieni saplaisājuši, to stiegrojums korodējis un profilu deguni apdauzīti. Zudis 1.pakāpiens telpas

pusē. No 1. uz 2. un uz 3. stāvu izbūvētas betona pakāpienu kāpnes ar metāla margām un koka rokturiem. Pakāpieni balstīti uz apmestām tērauda dubult-T profila sijām. Pakāpieni vietām izdiluši. Asis 9-10 kāpņu laukumam/kāpnēm konstatēta deformācijas plaisa pie pasijas. Uzejai uz bēniņos esošo tehnisko telpu izbūvētas izvelkamas koka kāpnes. Kopumā kāpņu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs, izņemot pagraba un pagalma kāpnes.

4.11. starpsienas

Starpsienveidi un konstrukcijas, skaņas izolācija
Skat. „pašnesošas sienas”

4.12. Grīdas 35%

Grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi. Skaņas un siltuma izolācija
Pagraba stāvā grīdu veido esošā grunts un izlauzta betona paliekas. 1.2 un 3 stāvā pārsvarā linoleja grīdu segumi, kas klāti uz osb vai saplākšņa. Sanitārajās telpās flīžu segums. Bēniņu stāvā virs jumta saišķiem dēļu grīda. Grīdu tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.

4.13. ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas 35%

Logu un balkona durvju, skatlogu (vitrīnu), slēģu, ārdurvju, iekšdurvju un vārtu materiāls, veidi un konstrukcijas, jumtīni un markīzes

Ēkai izbūvēti dubulti divvērtņu koka logi. Bēniņu stāvā izbūvēti jumta un izbūvju koka logi ar stikla paketēm. Fasādēs logiem atļūpis krāsojums. Logu tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs. Galvenajām ieejām un caurbrauktuvei izbūvētas divvērtņu pildīna durvis ar virsgaismu. Noejām uz pagrabu izbūvētas metāla durvis ar piekarslīdzinātājiem. Vērtnes mazliet korodējušas. Kopumā durvju tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. 2006.g. ēkas pārbūvē veikts logu un durvju remonts.

4.14. apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi

Krāšņu, kamīnu, virtuves pavardu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare. Atbilstība ugunsdrošības prasībām
Ēkai izbūvēta centralizēta apkures sistēma no pilsētas siltumtases.

4.15. konstrukciju un materiālu ugunsizturība

Betona, metāla, koka, plastmasas, auduma ugunsizsarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem, ugunsizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā
Bēniņu stāva spāres apšūtas ar fibrolīta loksniem, kas klasificējams kā grūti uzliesmojošs materiāls (B-s1; d0).

4.16. ventilācijas šahtas un kanāli

2006.g. Pārbūves laikā 3.stāva telpu pašobelēs izbūvēti ventilācijas kanāli un bēniņu telpā izbūvēta inženierkomunikāciju tehniskā telpa.

4.17. liftu šahtas

2006.g. Pārbūvē Pagalma pusē asis 10-11 izbūvēts lifts un lifta šahta. Šahta būvēta no keramzītbetona blokiem un siltināta no ārpuses. Šahta konstrukciju deformācijas netika konstatētas.

4.18. iekšējā apdare un arhitektūras detaļas 35%

Iekšējo virsmu apdares veidi
Pagraba stāva sienas apmestas ar kaļķu javu. Lielākajā daļā apdare zudusi – erodējusi. 1.stāva sienas apmestas un apšūtas ar ģipškartona loksniem. Uz virsmām līmētas tapetes.

Vietām konstatēti mitruma izraisīti apdares bojājumi. Bēniņu stāvos konstatētas plaisas starp ģipškartona loksņēm un jumta nesošo eksponēto konstrukciju. Vietām mitruma izraisīti apdares bojājumi. Kopējais apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.

4.19. ārējā apdare un arhitektūras detaļas 45%

Fasāžu virsmu apdare. Fasādes detaļas, to materiāls
 Pagalma fasādēs gar ēkas cokolu pieslēdzas bruģēts laukums ar kritumu prom no fasādēm. Gan pagalma, gan ielas fasādēs pagrabstāva apjoms iezīmējas ar atšķirīgu krāsojuma toni un uz āru veidotu apjomu. Apjoms segts ar slīpu apmetumā veidotu joslu. Uz tās sakrājušies gruži un izveidojies bioapaugums. Kungu un Kalēju ielas fasādēs starp 1. un 2. stāvu izbūvēta profilēta starpjosta ar skārda nosegu. Ielas fasāžu 2.stāvā logu palodzes risinātas starpdzegas konstrukcijā visā fasādes garumā. Segtas ar skārdu. Kalēju ielas un pagalma fasādēs izbūvēti arī daži "aklie logi". To krāsojums apmierinošā tehniskā stāvoklī. Kungu ielas fasādē centrālajā daļā izbūvēts rizalīts ar frontonu virs tā un portālu ar galveno ieeju ēkā. Frontona un protāla profila joslās konstatēti lokāli apmetuma izdrupumi un profila vilkuma bojājumi. Pagalma fasādēs konstatēti dzegas apmetuma bojājumi (erozija un saplaisājis apmetums). Visizteiktāk lifta šahtas notekcaurules un ēkas korpusa asīs 10-14 savienojuma vietā. Ēkai visās fasādēs konstatēts siķis plaisu tīkls un mitruma izraisīti apmetuma un krāsojuma bojājumi pagraba stāva līmenī. Būtiskākie fasāžu bojājumi ir konstruktīvas plaisas iekšpagalmā, gala fasādē asī A, kungu ielas un kalēju ielas fasādēs. Vietām konstatētas uzliktas plaisu markas. Gala fasādē asī A 2016.g plaisu vietās iebūvēti plakandzelzs elementi (150x8mm) ar ķīmiskajiem enkuriem (m16). Logu pārsedes pastiprinātas ar leņķdzelzs elementiem (140x140x8). Jumtam izbūvētas cinkota skārda teknes un notekas. Gan pagalma, gan ielas fasādēs daļa no notekām ir pievienotas pazemes lietusūdens savākšanas sistēmai. Pārējās notekas lietusūdeni novada uz ielu vai netālu esošajām notekūdeņu restēm. Notekām konstatēti apjomīgi krāsojuma bojājumi (krāsojums atlūpis). Uz dūmeņu galvām vietām izveidojies bioapaugums un bojāts krāsojums.
 Fasāžu apdares tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs.

4.20. citas būves daļas

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
<p>Nemot vērā būves konstrukcijas tehniskos rādītājus un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpi attiecībā pret jaunu būvi, dabas, klimatisko un laika faktora ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ, var secināt, ka pēc pamatkonstrukciju tehniskā nolietojuma kopumā būve ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.</p> <p>Būve neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktām būtiskām prasībām par mehānisko stiprību un stabilitāti.</p>	
7.2.	secinājumi un ieteikumi
<p>Nemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, veikt sekojošus darbus:</p> <p>Balstoties uz apsekošanas rezultātiem rekomendējams izstrādāt ēkas atjaunošanas būvprojektu.</p> <p>Atjaunošanas būvprojektā būtu jāparedz:</p> <ul style="list-style-type: none">• Veikt esošās ēkai pieguļošās grunts inženierģeoloģisko izpēti.• Izstrādāt pamatu pastiprināšanas risinājumus zonām, kurās konstatēta ievērojama plaisu attīstības dinamika.• Veikt vājināto un erodējušo mūra nesošo sienu un logailu pārsedžu papildināšanu māla pilnķieģeļu un grants-kaļķu javas izpildījumā. Papildināt mūra un pārseguma komunikāciju izvikšanas radītos vājinājumus.• Pārmūrēt lokāli atdalījušos pagraba pārseguma fragmentus. Veikt plaisu injekciju pēc pamatu pastiprināšanas.• Veikt korodējušo nesošo metāla elementu vismu attīrīšanu un apstrādi ar pretkorozijas sastāviem. Atjaunot erodējušo pagrabu sienu apdari.• Atjaunot pagraba grīdas.• Izbūvēt nesošās sienas/pasiju-kolonnu konstrukciju 1.stāva telpā asīs 10-13. nodrošināt 1.stāva pārseguma elementu pārbalstīšanu uz jaunizbūvētajām konstrukcijām.• Demontēt grīdu segumu un aizbērumu 1.stāva telpā asīs 6-9. Veikt trupējušo pagraba pārseguma elementu nomaiņu/protezēšanu šajā zonā.• Veikt plaisu labošanu 1. un 2.stāva gaiteņu nesošajās sienās. Rekomendējams izlīdzināt nosēdušo zonu grīdas.• Veikt bēniņu stāva mitruma izraisītās griestu apdares remontu. Atsegt nesošās konstrukcijas šajā zonā un nepieciešamības gadījumā veikt elementu fragmentu protezēšanu.	

- Veikt pagalma fasādē izbūvētā bojātā jumtiņa remontu (konstrukcijas attīrīšanu, pārkrāsošanu, jumta un tekņu tīrīšanu).
- Veikt pagalmā esošo atbalstsienu un pagrabu noeejas kāpņu remontu (plaisu labošanu, apdares atjaunošanu).
- Pēc pamatu pastiprināšanas, veikt saplaisājušo fasāžu zonu atjaunošanu (Kungu ielas korpusa D gala fasādes plaisu remontu, logailu pārsedžu atjaunošanu, atdalījušo zonu sasiešanu ar stabilo mūri).
- Veikt fasāžu apdares un noteku apdares atjaunošanu, virsmas attīrīšanu no bioapauguma. Izbūvēt organizētu lietusūdens savākšanu gar ielas fasādēm. Remontēt lokāli korodējušos iebraucamo vārtu un žoga posmus.

Pirms būvprojekta izstrādes un to būvdarbiem rekomendējams lokāli papildināt esošos pagaidu balstus pielikumā norādītajās vietās.

Ši tehniskās apsekošanas atzinuma materiāli var tikt izmantoti ēkas atjaunošanas dokumentācijas izstrādāšanai.

_____ Anrijs Rudzis sert. Nr. 3-01701 _____

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

Objekts: **Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēkai**
Adrese: **Kungu iela 34, Rīga, LV-1050**

SKAIDROJOŠAIS APRAKSTS

Vispārīgie dati

Objekta “Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēka”, Kungu iela 34, Rīga, LV-1050 būvprojekts izstrādāts, pamatojoties uz pasūtītāja iesniegto projektēšanas uzdevumu, saskaņā ar izstrādāto tehniskās izpētes atzinumu, kā arī atbilstoši Latvijas Republikas būvniecības normatīviem un standartiem.

Biroju ēka atrodas uz zemes gabala Kungu un Kalēju ielas krustojumā - Kalēju ielā 78, Rīga, LV-1050, Rīgā. Zemes gabala platība ar kadastra apzīmējumu 01000030076– 2104 m².

Atjaunojamā ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis (aizsardzības Nr. 6551), ēka atrodas Valsts nozīmes pilsētbūvniecības pieminekļa Rīgas pilsētas vēsturiskajā centrā (valsts aizsardzības Nr. 7442) un UNESCO Pasaules kultūras mantojuma vietas Rīgas vēsturiskais centrs (aizsardzības Nr. 852) daļā.

Projekta mērķis ir ēkas nesošo konstrukciju pastiprināšana/atjaunošana, lai nodrošinātu ēkas konstruktīvo noturību un lai novērstu iespējamo avārijas/pirmsavārijas stāvokļa rašanos esošajā ēkā. Projekta ietvaros paredzēts arī aktualizēt konstatētās kadrālajai uzmērīšanas lietai neatbilstošās iekšsienas, maksimāli respektējot ēkas vēsturiskos elementus un izveidotajos risinājumos izmantojot gan esošos, gan esošajiem elementiem ekvivalentus jaunus materiālus un būvelementus. Projektā arī izstrādāta arhitektoniski mākslinieciskā izpēte virs galvenās ieejas Kungu ielas pusē esošajam frontonam un cilnim.

Apsekojot ēku tika veikti konstrukciju atsegumi, kas norādīti Tehniskās apsekošanas atzinumā (TAA). Veiktajos atsegumos koka konstrukciju trupe nav konstatēta. Fotofiksāciju skatīt pielikumā Nr.1.

Objekts: Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēkai
 Adrese: Kungu iela 34, Rīga, LV-1050

Tehniski-ekonomiskie rādītāji

TEHNISKIE - EKONOMISKIE RĀDĪTĀJI		
1.	zemes gabala platība	
	kad.nr. 01000030076	2104 m ²
2.	apbūves laukums ēkai 01000030076001	999 m ²
3.	apbūves blīvums	
	kad.nr. 74010010575	47.48%
4.	stāvu skaits	
	virszemes	5
	pazemes	1
5.	kopējā platība	2874.9 m ²
6.	ēkas kubatūra	13853 m ³
7.	ēkas ugunsnoturības pakāpe	Saglabā esošu
8.	ēkas augstums (kore)	Saglabā esošu
9.	būvgružu apjoms	100 m ³

Ēkas novietne

Biroju ēka atrodas uz zemes gabala Kungu un Kalēju ielas krustojumā - Kalēju ielā 78, Rīga, LV-1050, Rīgā. Zemes gabala platība ar kadastra apzīmējumu 01000030076 – 2104 m².

Pašreizējā piekļuve ēkai ir no Kungu ielas. Piebraucamā ceļa seguma materiāls ir veidots no vēsturiskā bruģakmens, gājēju celiņu segums gar ielu ir no betona bruģa seguma.

Projekta ietvaros nav plānots mainīt labiekārtojuma risinājumus. Pamatu pastiprināšanas būvdarbu vajadzībām paredzēts saudzīgi demontēt daļu ietves un bruģakmens segumu gar ēkas perimetru, lai piekļūtu ēkas pamatiem. Pēc darbu izpildes paredzēts demontēto segumu montēt atpakaļ - nepasliktinot vēsturiskā bruģa pašreizējo stāvokli, bet betona bruģi iespējams montēt atpakaļ vai atjaunot ekvivalenti iepriekš izbūvētajam risinājumam.

Plānojuma risinājums

Ēkas būvprojoms sastāv no pieciem virszemes stāviem ar izbūvētu mansarda stāvu, nelielu bēniņu telpu un pagrabstāvu. Stāvus funkcionāli savieno vairākas kāpņu telpas.

Projekta ietvaros esošais ēkas plānojums tiek saglabāts, veicot visas nepieciešamās darbības, lai uzlabotu ēkas nesošo konstrukciju konstruktīvo noturību un sagatavotu ēku pārbūves/pārplānošanas būvprojekta izstrādei.

Objekts: **Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēkai**
Adrese: **Kungu iela 34, Rīga, LV-1050**

Būvkonstrukcijas

Esošās konstrukcijas:

Pamati – ķieģeļu mūris.

Ārsienas – ķieģeļu mūris.

Pārsegums – pilnķieģeļu velves, metāla un koka konstrukcijas.

Esošo konstrukciju pastiprināšanas darbi:

- Bojāto 1. un 2. stāva starpstāva pārsegumu konstrukciju atjaunošana/pastiprināšana (pārseguma sijas, gulšņi) TAA norādītajās vietās (skatīt BK sadaļu);
- Pamatu pastiprināšana zonās, kurās konstatēta ievērojama plaisu attīstības dinamika (skatīt BK sadaļu);
- Vājināto un erodējušo mūra nesošo sienu un logailu pārsedžu papildināšana māla pilnķieģeļu un grants-kaļķu javas izpildījumā (skatīt BK sadaļu);
- Nesošās sienas/pasiju-kolonnu konstrukciju pārbalstīšanu uz jaunizbūvētajām konstrukcijām 1. stāva telpā, asīs 10-13 (skatīt BK sadaļu);
- Trupējušo pagraba pārseguma elementu nomaiņu/protezēšana 1. stāva telpā, asīs 6-9 (skatīt BK sadaļu);
- Pagalmā esošo atbalstsienu un pagrabu noejas kāpņu remonta (skatīt BK sadaļu);
- Ēkas pamatu/nesošo konstrukciju pastiprināšanas laikā demontēto starpsienu atjaunošana / jaunu sienu izbūve;

Esošo konstrukciju pastiprināšanas risinājumus un apjomus skatīt BK daļā.

Projekta risinājumi

AR daļā norādītas grīdas, griestu un starpsienu zonas, kurās nepieciešams demontēt atsevišķus elementus konstrukciju pastiprināšanas un pāļu iebūves darbiem. Demontāža jāveic saudzīgi, nebojājot saglabājamās zonas, to veic līdz mūra velvēm vai nesošajām pagraba konstrukcijām. Demontāžas laikā jāpievērš uzmanība atsegtajām konstrukcijām un apdares slāņiem. Konstatējot konstrukciju nestandarta situāciju vai kultūrvēsturiski vērtīgus apdares slāņus, darbi jāapstādina, jāinformē Pasūtītājs un Autoruzraugs, lai vienotos par tālāko darbību. Pēc darbu pabeigšanas atjaunot apdari, grīdas segumu, starpstāvu aizpildījumus ekvivalenti esošajiem risinājumiem. Zonās, kurās paredzēta pāļu iestrāde/konstrukciju pastiprināšana, nepieciešams demontēt esošās starpsienas (skatīt AR sadaļu), demontēto starpsienu vietā paredzēts izbūvēt metāla karkasa starpsienas esošo sienu biežumā izmantojot Knauf W112 un W115 sistēmas, kurām tiek paredzēta "pelēkā" apdare. Demontēto šahtu izbūvei izmantot Knauf W628B sistēmas. Projektētās starpsienas izbūvēt pēc ražotāja norādītajām rekomendācijām.

Objekts: Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēkai
Adrese: Kungu iela 34, Rīga, LV-1050

Pēc pāļu iebūves darbiem paredzēts izveidojušos atvērumus paredzēts aizdarīt ar Ceresit CX15 pievienojot tam 20-25% sausas kvarca smiltis, vadoties pēc ražotāja iestrādes rekomendācijām.

Inženiertīkli

Pirms būvdarbu uzsākšanas pārliciecināties par visu esošo inženierkomunikāciju atrašanās vietām. Ja nepieciešams, paredzēt esošo komunikāciju demontāžu būvdarbu zonā un paredzēt atpakaļ montāžu/atjaunošanu, saskaņojot to ar attiecīgo inženierkomunikāciju turētāju.

Esošās apkures, ūdensvada un kanalizācijas, lietus ūdens novadīšanas un elektroapgādes sistēmas ir pieslēgtas pie pilsētas centralizētajiem tīkliem.

Ugunsdrošības pasākumi

Atbilstoši projektēšanas uzdevuma noteikumiem, šī būvprojekta ietvaros tiek veikta ēkas nesošo konstrukciju pastiprināšana/atjaunošana (skat. AR/BK daļas). Pamatojoties uz BL 9.¹ panta otrās daļas noteikumiem, esošajiem apjomiem, kas netiek pakļauti atjaunošanai, šī projekta ietvaros ir saglabājami to esošie ugunsdrošības tehniskie risinājumi.

Vides aizsardzības pasākumi

Galvenajam būvuzņēmējam jānodrošina savlaicīga būvgružu izvešana no būvlaukuma teritorijas uz attiecīgo atkritumu savākšanas vietu, ar kuru noslēgts līgums. Pēc būvdarbu pabeigšanas jāatjauno zaļā zona, apstādījumi sākotnējā stāvoklī, ja tie tiek bojāti, un jāveic objekta ģenerāltīrīšana, ietvju un ceļa segumu mazgāšana.

Īpašās piezīmes

- Projektā dotās atsauces uz konkrētu ražotāju izstrādātiem būvmateriāliem ir kā kvalitātes garants. Būvorganizācija un Būvniecības ierosinātājs būvniecības laikā drīkst izmantot citu firmu izstrādājumus, kuru tehniskie un kvalitātes rādītāji ir ekvivalenti, vai augstāki nekā projektā norādītam būvmateriālam.
- Būvuzņēmējs var piedāvāt savus mezglā risinājumus, tos saskaņojot ar ražotāju un projekta autoriem.
- Visus materiālu apjomus būvorganizācijai precizēt un saskaņot ar Būvniecības ierosinātāju pirms līguma slēgšanas.

Objekts: Nesošo konstrukciju pastiprināšana ēkai
Adrese: Kungu iela 34, Rīga, LV-1050

Būvprojekta vadītājs, arhitekts Andris Veidemanis
sert. Nr. 1-00354

_____ paraksts


HANSAPROJECTS
EKU APSEKOŠANA UN MONITORINGS

SIA „Hansaprojects”
Vienotais reģ. nr. 40003899337
Būvkomersanta reģ. nr. 4416-R
Juridiskā adrese: Lāču iela 11-8, Rīga, LV-1013
Ofisa adrese: Hanzas iela 16, Rīga, LV-1045

Tālr./fakss: +371 67375520
e-pasts: info@hansaprojects.lv,
www.hansaprojects.lv
Banka: AS "Swedbank", kods: HABALV22
Konts: LV56HABA0551015942220

Pasūtītājs
Reģistrācijas Nr.
Adrese

SIA „Rīgas nami”
40003109638
Smilšu iela 14, Rīga, LV – 1050

Būvobjekta nosaukums
Adrese

Sociālās apkalpošanas centra ēka
Rīgā, Kungu ielā 34

Līguma Nr.

RN-15-552-II

Būvprojektēšanas
stadija

INŽENIERTEHNISKIE PĒTĪJUMI

Būvprojekta daļa
vai sadaļa

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Sējuma Nr.

vienā sējumā

Marka

VAS

Valdes priekšsēdētājs

 V.Koptins (seniors)

Atbildīgais apsekotājs

 V.Koptins (juniors)
06.04.2016.



RĪGA - 2016

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

SATURA RĀDĪTĀJS	lpp.
1. Ievads.....	3
2. Vispārīgas ziņas par būvi.....	5
3. Apsēkošanas rezultāti. Būves daļas.....	7
3.1. Pamati un pamatne.....	7
3.2. Pagraba sienas un pārsedzes.....	7
3.3. Virszemes sienas un pārsedzes.....	8
3.4. Stabi.....	9
3.5. Pagraba pārsegumi.....	9
3.6. Starpstāvu pārsegumi.....	10
3.7. Jumts.....	10
3.8. Kāpnes.....	11
4. Kopsaviikums.....	12
4.1. Tehniskais nolietojums.....	12
4.2. Secinājumi un ieteikumi.....	13

Pielikumi:

1. Fasāžu, to fragmentu, atsevišķo konstrukciju, raksturīgāko bojājumu un uzstādīto vernjeru fotoattēli no Nr.1 līdz Nr.42.
2. Lapa VAS – 1. Pagrabstāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu izvietojuma shēma.
3. Lapa VAS – 2. 1.stāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu un uzstādīto vernjeru izvietojuma shēma.
4. Lapa VAS – 3. 2.stāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu un uzstādīto vernjeru izvietojuma shēma.
5. Tehniskās apsekošanas darba uzdevums.
6. Apsēkotāja V.Kopitina juniora būvprakses sertifikātu kopijas.

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

1. Ievads

Sociālās apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu ielā 34 (kadastra apzīmējums: 01000030076001) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu pēc SIA "Rīgas Nami", vienotais reģ. Nr.40003109638, pasūtījuma un noslēgtā līguma Nr.RN-15-552-lī veica SIA "Hansaprojects", vienotais reģ. Nr.40003899337, apsekotāju grupa – būvinženieris Viktors Kopitins seniors un sertificēts būvinženieris Viktors Kopitins juniors (LBS BSSI sertifikāts Nr.3-00305 ēku konstrukciju projektēšanā un sertifikāts Nr.20 – 6374 ēku tehniskā apsekošanā).

Atbilstoši Latvijas būvnormatīvā LBN 405 – 15 "Būvju tehniskā apsekošana" noteiktā kārtībā sastādītam apsekošanas uzdevumam un ar pasūtītāju saskaņotā apjomā ar mērķi pēc ārējām pazīmēm – vizuāli novērtēt ēkas atbilstību Būvniecības likuma noteiktajām būtiskajām prasībām - mehāniskai stiprībai un stabilitātei, koka konstrukciju bēniņos ugunsdrošībai, būves lietošanas drošībai, lai nodrošinātu būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, 2016.gada februārī – martā veikti šādi darbi:

- iepazīšanās ar apsekotājiem iesniegtajiem būves kadastrālās uzmērīšanas lietas un pieejamiem arhīva materiāliem;
- ēkas vispārīgā vizuālā apskate, tās laikā fiksējot un novērtējot redzamos konstrukciju bojājumus un defektus, ar to rakstura un dislokācijas vietu noteikšanu;
- mūra sienās esošo plaisu attīstības monitoringa sagatavošanas darbus - 10 vernjeru (speciāli rūpnieciski izgatavoto ierīču, paredzēto plaisu atvēruma izmaiņu uzmērīšanai ar precizitāti līdz 0.1 mm) uzstādīšanu (10.03.2016.) uz raksturīgākajām plaisām to atvēruma platuma izmaiņu uzmērīšanai (skat. shēmas lapās VAS – 2 un VAS – 3 un fotoattēlus no Nr.33 līdz Nr.42);
- fasāžu, to fragmentu, atsevišķo konstrukciju, raksturīgāko bojājumu un uzstādīto vernjeru fotofiksācija.

Tehniskās apsekošanas materiālu analīzes rezultātā noteikts konstrukciju un ēkas kopumā tehniskais stāvoklis un noteikta konstrukciju un ēkas turpmākās ekspluatācijas iespējamība.

Sastādīts atzinuma teksts un izstrādāti grafiskie materiāli. Vērtējumi un secinājumi atzinumā atbilst ēkas konstrukciju tehniskajam stāvoklim apsekošanas laikā – 2016.gada februārī – martā.

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

Pēc veiktajiem plaisu attīstības monitoringa sagatavošanas darbiem tiks uzsākts monitorings - uzstādīto vernjeru rādījumu nolasīšana ar datu reģistrāciju speciālā darba žurnālā pēc pasūtītāja noteiktā periodiskuma. Nozīmīgu deformāciju konstatācijas gadījumā par to nekavējoties tiks informēts pasūtītāja atbildīgais pārstāvis.

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

2. Vispārīgas ziņas par būvi.

1.1. būves veids	1220, Biroju ēkas
1.2. apbūves laukums (m2)	999,0
1.3. būvtilpums (m3)	13853
1.4. kopējā platība (m2)	2874,9
1.5. stāvu skaits virszemes pazemes	5 1
1.6. zemes vienības kadastra apzīmējums	0100 003 0076
1.7. zemesgabala platība (m2 - pilsētās, ha - lauku teritorijās)	-
1.8. būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9. būves pašreizējais īpašnieks	-
1.10. būvprojekta autors	nav zināms
1.11. būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Sv.Jura hospitālis
1.12. būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	1754., 08.septembrī
1.13. būves konservācijas gads un datums	-
1.14. būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads	pārbūve 1846., arh. J.Felsko
1.15. būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas gads un datums	01000030076001-02 02.03.2007.

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

Īss ēkas apraksts.

Ēka būvēta 1754.gadā kā Sv.Jura hospitālis tieši virs bijušās Rīdziņas upītes gultnes. Sākotnējais apjoms – vienkārša mūra ēka ar cokolstāvu. 1753.gadā tā vienā spārnā jau apmetās nespējnieki un 1754.gada 8.septembrī mācītājs Gotfrīds Alb. Lado to iesvētīja.

Vēlāk, 1846.gadā ēka tika pārbūvēta pēc arhitekta J.Felsko projekta, iegūstot pašreizējo apjomu: izbūvēts otrais stāvs un pievienota blakus izvietotā trīsstāvu mūra ēka ar pagrabu Kalēju ielā.

Līdz 20.g.s. 30.gadu vidum Sv.Jura patversmes īpašums, vēlāk Rīgas pilsētas īpašums. Padomju laikā ēkā izmitinājās pansionāts Nr.6 (Rīgas izpilddomniejas sociālā nodrošinājuma nodaļa).

1985.gadā Rīgas izpilddomnieja pieņem lēmumu par ēkas atbrīvošanu un kapitālā remonta veikšanu. Sakarā ar šo lēmumu projektēšanas institūts „Komunālprojekts” organizēja ēkas konstrukciju tehnisko apsekošanu, kuras rezultātā tika noskaidrots, ka: **neapmierinošā** tehniskā stāvoklī atrodas sapuvušie koka pāļu pamati, saplaisājušās ķieģeļu sienas, kā arī pagraba velvju pārsegumi un trupes bojātie koka siju pārsegumi.

1990.gadā projektēšanas institūta „Komunālprojekts” izstrādātais darba projekts „Ēkas Rīgā, Daugavas ielā 34 kompleksais kapremonts” netika realizēts. Uz apskates brīdī ēkā veiktie atsevišķie būvdarbi saistīti ar pārplānošanu, atjaunošanu, atsevišķu velvju pastiprināšanu, jauno kāpņu un lifta ierīkošanu. Bēniņos izbūvēti divi mansarda stāvi.

Ēka pieslēgta pilsētas elektro-, aukstā ūdens- un siltumapgādes tīkliem. Kanalizācija – pilsētas, centralizēta.

Sociālās apkaļpošanas centra ēka RĪgā, Kungu ielā 34

3. Apsekošanas rezultāti. Būves daļas

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

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām	Tehniskais nolietojums (%)
3.1. Pamati un pamatne	>60
<p>Šajos pētījumos ēkas pamatu un pamatnes ģeotehniskā izpēte nav veikta.</p> <p>Pēc 1989.gada projektēšanas institūta „Komunālprojekts” veiktās ģeotehniskās izpētes materiāliem, ēkas pamati apsekotajās vietās - mūra lentveida, uz koka režģoga un pāļiem. Lentveida mūra pamatu apakšējā daļa izbūvēta no laukakmeņiem smilts-kaļķu javā. Izpētes slēdzienā tika pieļauts, ka par pāļu pamatni kalpo ūdenspiesātinātas smiltis, vidēji rupjas, vidēji blīvas, iegulstošās 6.0-7.0 m dziļumā zem zemes virsmas.</p> <p>Izpētē tika konstatēts, ka koka režģoga un pāļu augšējo galu koksne vietumis ir trupes bojāta pazemes ūdeņu līmeņa sezonālo svārstību rezultātā, kas savukārt izraisa plaisu rašanos sienās un velvēs.</p> <p>Atsevišķā posmā pagraba grīdas līmenis ir zemāks par pamatu pēdu (skat. fotoattēlu Nr.12).</p> <p>Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.</p>	
3.2. Pagraba sienas un pārsedzes	55
<p>Pagraba sienas – māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu javā, galvenokārt apmetas (skat. fotoattēlus Nr.11 un Nr.12). Vietumis pagraba sienas mūrētas no dabīgiem akmeņiem. Atsevišķās pagraba telpās, aptuveni 20.gs. 90-tajos gados, zem nesošajām pagraba pārseguma velvēm, iekšējo virszemes garensienu balstījumu vietās, tika piebūvētas ķieģeļu mūra sienas no caurumotiem ķieģeļiem smilts-kaļķu/cementa javā (skat. fotoattēlu Nr.13).</p> <p>Pārsedzes pagrabā – ķieģeļu mūra arkveida, kā arī dažas – metāla siju.</p> <p>Pagraba mūra sienās un pārsedzēs konstatēti izsistie un izurbtie caurumi, robi, zobrievojumi, atšķēļumi, ķieģeļu izkrišana un cita veida vienlaidības izjaukšana (skat. fotoattēlus Nr.14 un Nr.15).</p> <p>Daudzās vietās mūra sienās un pārsedzēs konstatētas dažāda rakstura (bet pārsvarā pamatu nevienmērīgās sēšanās vai lokāla nosēduma) un virziena plaisas, t.sk. caurejošas, ar atvēruma platumu līdz 20.0mm. Daļa no plaisām aizdrīvēta ar</p>	

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

<p>remontjavu zem spiediena (skat. fotoattēlu Nr.16).</p> <p>Sienas, galvenokārt to apakšējā daļā, ar mūra šuvju aizpildījuma eroziju, izsāļojumiem un samitrinājuma paliekām ūdens kapilārās uzsūces rezultātā – hidroizolācijas (horizontālās un ārējās vertikālās) trūkuma dēļ, ar izsāļojumu paliekām, un apmetuma atdalīšanos no pamatnes (skat. fotoattēlus Nr.11, Nr.12, Nr.16, Nr.21 un Nr.22).</p> <p>Pagraba sienu un pārsedžu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā neapmierinošs, izņemot divas durvju ailu daļēji sagrautās arkveida pārsedes starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.4, ka arī telpām Nr.4 un Nr.5, uz vienas no kurām balstās pagraba pārseguma metāla sija, ka arī metāla pārsedze starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.2, ar mūra izdrupumiem tās balstvietā (skat. fotoattēlus Nr.14 un Nr.15), kas atrodas pirmsavārijas tehniskā stāvoklī (skat. shēmu lapā VAS – 1).</p> <p>Dažām izcirstām ailēm un ievērojamiem caurumiem komunikāciju izlaišanai trūkst pārsedes (skat. fotoattēlus Nr.16 un Nr.22).</p>	
3.3. Virszemes sienas un pārsedes	50
<p>Virszemes sienas – māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu javā, apmetas. Ēkas iekšpusē, izņemot atsevišķas sienas vai to posmus, virs apmetuma izveidota apdare no ģipškartona loksneņiem.</p> <p>Lifta šahtas viena ārējā siena no ārpusē siltināta ar putuplasta loksneņiem.</p> <p>Pārsedes virszemes sienās – galvenokārt ķieģeļu mūra arkveida un ķīļveida.</p> <p>Daudzās zonās sienu un pārsedžu mūra apmetumā konstatētas dažāda rakstura un virziena, galvenokārt pamatu nevienmērīgās sēšanās un apmetuma rukuma plaisas, t.sk. caurejošas, ar atvēruma platumu līdz 6.5mm, nozīmīgākās no kurām konstatētas pret 13.janvāra ielu orientētajā ēkas fasādē (galasienā) (skat. fotoattēlus Nr.23 un Nr.25 un shēmu lapā VAS-2). Pēc starpdzegas un logu ailes taisno līniju lūzuma un tās apmetuma stāvokļa var spriest, ka sienas deformējās jau pirms pēdējā ārējā apmetuma remonta (skat. fotoattēlus Nr.24 un Nr.26). Šīs deformācijas ir konstatētas 1989.gadā projektēšanas institūta „Komunālprojekts” veiktās fotofiksācijas attēlos.</p> <p>Atsevišķās zonās, galvenokārt dzegu zonās, sienas ir ar ievērojamiem mitruma plankumiem (skat. fotoattēlu Nr.27).</p> <p>Virszemes sienu un pārsedžu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs, izņemot ievērojami saplaisājušos sienu posmus un pārsedes,</p>	

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

<p>kas atrodas neapmierinošā un slīktā tehniskā stāvoklī, ka arī pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādes (galasienas) deformētā zona visas ēkas augstumā ar pārsedzēm atrodas pirmsavārijas tehniskā stāvoklī (skat. shēmu lapā VAS – 2).</p>	
3.4. Stabi	40
<p>Nesošie stabi pagrabstāvā – māla pilnķieģeļu mūris smilts-kalķu javā, daļēji apmesti, uzņem slodzi no pagraba pārseguma arkām, velvēm, ka arī virs tām esošajām virszemes sienām.</p> <p>Mūra stabos konstatēti mūra atšķēlumi un ķieģeļu izkrišana, mūra šuvju aizpildījuma erozija, samitrināšanās un piesūcināšanās ar mitrumu tā kapilārā uzsūces rezultātā – hidroizolācijas (horizontālās un ārējās vertikālās) trūkuma dēļ, izsāļojumu paliekas un apmetuma nobiršana. Pēc plaisām konstrukcijās, kas balstās uz mūra stabiem, var spriest par to deformācijām pamatu sēšanas rezultātā.</p> <p>Neraugoties uz konstatētajiem bojājumiem, pagraba stabu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs.</p>	
3.5. Pagraba pārsegumi	60
<p>Pagraba pārsegumi – ķieģeļu mūra cilindriskās velves, t.sk. ar ievēlēm, un ķieģeļu mūra krusta velves ar balstījumu uz nesošām sienām un arkām, ka arī atsevišķos posmos - metāla siju ar monolītā dzelzsbetona aizpildījumu, un koka siju ar koka konstrukcijas aizpildījumu.</p> <p>Balstu nevienmērīgas sēšanās rezultātā velves un arkas ir deformējušās, tajās ir izveidojušās dažāda virziena plaisas, t.sk. caurejošas, un šķērsām krusta velves ribām, ar atvēruma platumu līdz 20.0 mm, konstatēti izsisti un izurbti caurumi, robi, zobrievojumi, atšķēlumi, ķieģeļu izkrišana un cita veida vienlaidības izjaukšana (skat. fotoattēlus Nr.13, un no Nr.17 līdz Nr.20). Atsevišķas velves ir ar ģeometrisku formu (kontūru) izmaiņām. Daļa no velvēm un arkām pēdējo desmit gadu laikā tika remontēta, injicējot plaisās remontjavu. Taču pamatu deformāciju dinamikas rezultātā, vietumis injicētā remontjavā konstatētas plaisas ar atvēruma platumu līdz 2.5 mm (skat. fotoattēlu Nr.20). Daļa no velvēm ar samitrinājuma paliekām (skat. fotoattēlu Nr.18). Atsevišķās pagraba telpās, aptuveni 20.gs. 90-tajos gados, zem pagraba velvēm, to daļējai atslōģošanai, iekšējo virszemes garensienu balstījumu vietās, tika piebūvētas ķieģeļu mūra sienas (skat. fotoattēlu</p>	

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

<p>Nr.13).</p> <p>Metāla sijas zem caurbrauktuves ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā ievērojami korozijas bojātas (skat. fotoattēlu Nr.28).</p> <p>Koka sijām ir redzamas koka pelējuma sēnes un samitrinājuma pazīmes (skat. fotoattēlu Nr.29).</p> <p>Jāatzīmē, ka pārsegumu ievērojami trupes un koksngrauzu izraisītie bojājumi tika konstatēti arī 1989.gadā veiktās izpētes laikā.</p> <p>Pagraba pārsegumu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā neapmierinošs, izņemot visvairāk deformēto velvi virs telpu grupas Nr.10 telpām Nr.1 un Nr.2 un arku virs telpu grupas Nr.13 telpas Nr.12, kas atrodas pirmsavārijas tehniskā stāvoklī (skat. shēmu lapā VAS – 1), un metāla sijas zem caurbrauktuves, kas atrodas sliktā tehniskā stāvoklī.</p>	
3.6. Starpstāvu pārsegumi	45
<p>Starpstāvu pārsegumi – koka siju ar koka konstrukcijas aizpildījumu, ka arī virs dažām 1.stāva telpām - ķieģeļu mūra cilindriskās velves ar metāla savilcēm (skat. fotoattēlu Nr.31) un krusta velves, zem vienām kāpnēm - metāla siju pārsegumi ar mūra velvju aizpildījumu, apmesti.</p> <p>Koka siju pārsegumos konstatēta lokāli mitruma traipi griestos, galvenokārt zem sanitārtehniskajām telpām (skat. fotoattēlu Nr.30), dažāda virziena plaisas griestos, apmetuma atdalīšanās un nobīršana.</p> <p>Jāatzīmē, ka jau 1989.gadā veiktās izpētes laikā tika konstatēts, ka pārsegumu koka siju koksne ievērojami bojāta ar mājas sēni un koksngrauzējiem.</p> <p>Balstu nevienmērīgas sēšanās rezultātā 1.stāva pārsegumu velvēs izveidojās plaisas, t.sk. šķērsām krusta velves ribām, ar atvēruma platumu līdz 1.5 mm, kas netika fiksēts 1989.gadā veiktās izpētes laikā.</p> <p>Starpstāvu pārsegumu tehniskais stāvoklis, ņemot vērā 1989.gadā veiktās izpētes laikā konstatētos koksnes bioloģiskos bojājumus, kopumā vērtējams kā neapmierinošs.</p>	
3.7. Jumts	30
<p>Jumts – koka pieslejspāru divslīpju spraišļu, ar diviem krēsliem un vienslīpes jumts ēkas daļā, tuvākā Kungu ielai, un divslīpju jumts ar diviem slīpiem krēsliem, daļā tālākā no Kungu ielas. Slīpie jumta krēsli – metāla, izbūvēti ēkas pēdējās</p>	

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

<p>pārbūves laikā.</p> <p>Jumta slīpē izbūvēti zenīt- un gaismas logi (skat. fotoattēlu Nr.32).</p> <p>Ēkas jumta konstrukcijas lielākoties ir apšūtas, vai aizbūvētas ar ģipškartona loksnēm.</p> <p>Dažiem eksponētiem jumta koka elementiem konstatētas bioloģisko bojājumu pazīmes.</p> <p>Jumta iesegums – gludā cinkotā skārda, no ārpuses krāsots (skat. fotoattēlu Nr.32).</p> <p>Kopumā jumta konstrukciju un ieseguma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>	
3.8. Kāpnes	30
<p>Kāpnes – galvenokārt monolītā betona un dzelzsbetona, betona un dzelzsbetona pakāpienu uz metāla laidsijām, ka arī koka konstrukcijas. No trešā uz ceturto un no ceturta uz piekto stāvu daudzas kāpnes – metāla-koka vītņi.</p> <p>Atsevišķi pakāpieni ar betona izdrupumiem, nošķēlumiem un plaisām, ka arī ar nodilumu.</p> <p>Kopumā kāpņu konstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>	

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

4. Kopsavilkums

4.1. Tehniskais nolietojums

Veicot sociālās apkalpošanas centra ēkas Rīgā, Kungu ielā 34 (kadastra apzīmējums: 01000030076001) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu (vispārīgo vizuālo apskati) konstatēts, ka ilgstošas eksploatācijas laikā (no 1754.gada), neveicot regulārus kārtējos remontus, dabas un klimatisko faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības rezultātā, daļa ēkas konstrukciju ir nolietojusies, neatgriezeniski bojāta, deformējusies un atrodas **neapmierinošā, sliktā un pirmsavārijas** tehniskā stāvoklī, turpina bojāties un nespēj pilnvērtīgi pildīt paredzētās funkcijas.

Apsekošanas brīdī (2016.gada februārī – martā) **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī ir šādas ēkas konstrukcijas vai konstruktīvie elementi:

- pamati un pāļu pamatne;
- pagraba sienas un pārsedzes;
- ievērojami saplaisājušie virszemes sienu posmi un pārsedzes;
- pagraba pārsegumi;
- starpstāvu pārsegumi.

Divas durvju ailu daļēji sagrautās arkveida pārsedzes pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.4, telpām Nr.4 un Nr.5, metāla pārsedze pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.2 ar mūra izdrupumiem tās balstvietā, visvairāk deformētā pagraba pārseguma velve virs telpu grupas Nr.10 telpām Nr.1 un Nr.2 un arka virs telpu grupas Nr.13 telpas Nr.12, ka arī pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādes (galasienas) deformētā zona ar pārsedzēm atrodas **pirmsavārijas** tehniskā stāvoklī, kuru rezultātā draud iestāties pēkšņs neprognozējams pilnīgs vai daļējs darbības zudums.

Pagrabā dažām ailēm un ievērojamiem caurumiem komunikāciju izlaidīšanai trūkst pārsedzes.

Daudzām koka un metāla konstrukcijām nav nodrošināta uguns aizsardzība.

Daļa metāla elementu nav apstrādāta ar pretkorozijas līdzekļiem.

Koka elementi nav apstrādāti vai ir nepietiekoši apstrādāti ar antiseptiķiem.

Lielākā daļa no ēkas norobežojošām konstrukcijām neatbilst Latvijas būvnormatīvā LBN 002 – 15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” noteiktajām prasībām.

Kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

nolietojumu 55%.
4.2. Secinājumi un ieteikumi
<p>Analizējot tehniskās apsekošanas materiālus, konstatēts, ka panākt ēkas apsekoto konstrukciju atbilstību Būvniecības likumā 9.panta otrajā daļā noteiktajām būvēm izvirzītām būtiskām mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībām visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā, ņemot vērā prognozējamās iedarbes uz būvi, iespējams veicot to pārbūvi, atjaunošanu vai restaurāciju, nomainot vai pastiprinot visus nolietojušos un deformējušos konstruktīvos elementus, norobežojošās un nesošās konstrukcijas.</p> <p>Būves pārbūve, atjaunošana vai restaurācija tehniski ir iespējama un veicama pēc atsevišķi izstrādāta un Vispārīgos būvnoteikumos paredzētā kārtībā saskaņota un akceptēta būvprojekta.</p> <p>Izstrādājot būvprojektu, obligāti jāparedz konstruktīvi risinājumi un pasākumi, lai izslēgtu pamatu turpmāko sēšanos, sienu deformēšanās (plaisāšanas) iespējas, energoefektivitātes paaugstināšanai un plānojuma sakārtošanai atbilstoši jaunajām funkcijām un pasūtītāja prasībām.</p> <p>Neapmierinošā, sliktā un pirmsavārijas tehniskā stāvoklī esošās ēkas konstrukcijas pastiprināmas pēc izstrādāta būvprojekta risinājumiem, kura ietvaros jāparedz šādi galvenie būvdarbi:</p> <ul style="list-style-type: none">• kompleksā pamatu un pamatnes pastiprināšana;• horizontālā un vertikālā pamatu un pagraba sienu hidroizolācija, pagraba sienu sanācija;• saplaisājušo sienu pastiprināšana, izvēloties optimālāko no zināmajiem tehniskajiem paņēmieniem (mūrī iebūvētas metāla sijas, stiegras, savilces, aptveres utml.). Plaisas aizdrīvēt zem spiediena ar remontjavu;• pagraba sienu un stabu mūra remonts ar šuvju un izdrupušo ķieģeļu aizziešana, izcirsto caurumu pastiprināšana un aizmūrēšana;• deformēto pārsedžu pastiprināšana un izbūvēšana;• pagraba un starpstāvu pārsegumu pastiprināšana vai nomaiņa. <p>Sakarā ar to, ka apsekošanas gaitā ir konstatēti bojājumi, kas rada būtisku apdraudējumu, ēkas īpašniekam pirms ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas uzsākšanas, nepārtraucot ekspluatāciju, neatliekami jāveic ārpuskārtas remonts, lai nodrošinātu ēkas uzturēšanu (fizisku saglabāšanu) visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, kura gaitā nepieciešams veikt šādus darbus:</p>

Sociālās apkalpošanas centra ēka Rīgā, Kungu ielā 34

- divu durvju ailu daļēji sagrauto arkveida pārsedžu pagrabā starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.4, ka arī telpām Nr.4 un Nr.5 (skat. shēmu lapā VAS – 1) pastiprināšanu, izmantojot metāla elementus, vai to nostiprināšanu durvju ailē ar pagaidbalstiem;
- mūra atjaunošanu metāla pārsedzes pagrabā (starp telpu grupas Nr.12 telpām Nr.1 un Nr.2) balstvietā (skat. shēmu lapā VAS – 1), vai tukšumu aizpildīšanu ar javu vai betonu;
- visvairāk deformēto pagraba pārsegumu velnes virs telpu grupas Nr.10 telpām Nr.1 un Nr.2 un arkas virs telpu grupas Nr.13 telpas Nr.12 (skat. shēmu lapā VAS – 1) nostiprināšanu ar pagaidu balstiem;
- pret 13.janvāra ielu orientētās ēkas fasādes (galasienas) saplaisātās zonas un tajā esošo deformēto pārsedžu (skat. shēmu lapā VAS – 2) nostiprināšana ar mūrī iebūvētām metāla sijām, stiegrām, savilcēm u.tml.

Apsekotāji:
būvzinieņeri

 V.Koptins seniors

 V.Koptins juniors
06.04.2016.




HANSAPROJECTS
EKU APSEKOŠANA UN MONITORINGS

SIA „Hansaprojects”
Vienotais reģ. nr. 40003899337
Būvkomersanta reģ. nr. 4416-R
Juridiskā adrese: Lāču iela 11-8, Rīga, LV-1013
Ofisa adrese: Hanzas iela 16, Rīga, LV-1045

Tālrunis/fakss: +371 67375520
e-pasts: info@hansaprojects.lv,
www.hansaprojects.lv
Banka: AS "Swedbank", kods: HABALV22
Konts: LV56HABA0551015942220

Pasūtītājs
Reģistrācijas Nr.
Adrese

SIA „Rīgas nami”
40003109638
Smilšu iela 14, Rīga, LV – 1050

Būvobjekta nosaukums
Adrese

Biroja ēka
Rīgā, Kalēju ielā 78

Līguma Nr.

RN-15-552-IT

Būvprojektēšanas
stadija

INŽENIERTEHNISKIE PĒTĪJUMI

Būvprojekta daļa
vai sadaļa

TEHNISKĀS APSEKOŠANAS ATZINUMS

Sējuma Nr.

vienā sējumā

Marka

VAS

Valdes priekšsēdētājs



[Handwritten signature]

V.Kopitins (seniors)

Atbildīgais apsekotājs

[Handwritten signature]

V.Kopitins (juniors)

08.04.2016.



RĪGA – 2016

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

SATURA RĀDĪTĀJS	lpp.
1. Ievads.....	3
2. Vispārīgas ziņas par būvi.....	4
3. Apsekošanas rezultāti. Būves daļas.....	6
3.1. Pamati un pamatne.....	6
3.2. Pagraba sienas un pārsedzes.....	6
3.3. Virszemes sienas un pārsedzes.....	7
3.4. Pārsegumi.....	7
3.5. Jumts.....	8
3.6. Kāpnes.....	8
4. Kopsavilkums.....	9
4.1. Tehniskais nolietojums.....	9
4.2. Secinājumi un ieteikumi.....	9

Pielikumi:

1. Fasāžu, atsevišķo konstrukciju un raksturīgāko bojājumu fotoattēli no Nr.1 līdz Nr.13.
2. Lapa VAS – 1. Pagrabstāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu izvietojuma shēma.
3. Lapa VAS – 2. 1.stāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu izvietojuma shēma.
4. Lapa VAS – 3. 2.stāva plāna shēma. Fotografēšanas skatpunktu izvietojuma shēma.
5. Tehniskās apsekošanas darba uzdevums.
6. Apsekotāja V.Kopitina juniora būvprakses sertifikātu kopijas.

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

1. Ievads

Biroja ēkas Rīgā, Kalēju ielā 78 (kadastra apzīmējums: 01000030076003) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu pēc SIA "Rīgas Nami", vienotais reģ. Nr.40003109638, pasūtījuma un noslēgtā līguma Nr.RN-15-552-lī veica SIA "Hansaprojects", vienotais reģ. Nr.40003899337, apsekotāju grupa – būvinženieris Viktors Kopitins seniors un sertificēts būvinženieris Viktors Kopitins juniors (LBS BSSI sertifikāts Nr.3-00305 ēku konstrukciju projektēšanā un sertifikāts Nr.20 – 6374 ēku tehniskā apsekošanā).

Atbilstoši Latvijas būvnormatīvā LBN 405 – 15 "Būvju tehniskā apsekošana" noteiktā kārtībā sastādītam apsekošanas uzdevumam un ar pasūtītāju saskaņotā apjomā ar mērķi pēc ārējām pazīmēm – vizuāli novērtēt ēkas atbilstību Būvniecības likuma noteiktajām būtiskajām prasībām - mehāniskai stiprībai un stabilitātei, koka konstrukciju bēniņos ugunsdrošībai, būves lietošanas drošībai, lai nodrošinātu būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos, 2016.gada februārī – martā veikti šādi darbi:

- iepazīšanās ar apsekotājiem iesniegtajiem būves kadastrālās uzmērīšanas lietas un pieejamiem arhīva materiāliem;
- ēkas vispārīgā vizuālā apskate, tās laikā fiksējot un novērtējot redzamos konstrukciju bojājumus un defektus, ar to rakstura un dislokācijas vietu noteikšanu;
- fasāžu, to fragmentu, atsevišķo konstrukciju un raksturīgāko bojājumu fotofiksācija.

Tehniskās apsekošanas materiālu analīzes rezultātā noteikts konstrukciju un ēkas kopumā tehniskais stāvoklis un noteikta konstrukciju un ēkas turpmākās ekspluatācijas iespējamība.

Sastādīts atzinuma teksts un izstrādāti grafiskie materiāli. Vērtējumi un secinājumi atzinumā atbilst ēkas konstrukciju tehniskajam stāvoklim apsekošanas laikā – 2016.gada februārī – martā.

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

2. Vispārīgas ziņas par būvi.

1.1. būves veids	1220, Biroju ēkas
1.2. apbūves laukums (m2)	104,4
1.3. būvtilpums (m3)	925
1.4. kopējā platība (m2)	185,6
1.5. stāvu skaits	virszemes pazemes
	2 1
1.6. zemes vienības kadastra apzīmējums	0100 003 0076
1.7. zemesgabala platība (m2 - pilsētās, ha - lauku teritorijās)	-
1.8. būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9. būves pašreizējais īpašnieks	-
1.10. būvprojekta autors	nav zināms
1.11. būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	būvēts bez akceptēta projekta
1.12. būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	-
1.13. būves konservācijas gads un datums	-
1.14. būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads	-
1.15. būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas gads un datums	01000030076003-02 31.05.2010.

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

Īss ēkas apraksts.

Divstāvu ar pagrabu mūra ēka pārbūvēta saimnieciskā kārtā pēc 2.pasaules kara laikā sagrāutās klēts (skat. fotoattēlus Nr.1 un Nr.2).

1985.gadā Rīgas izpilddomēna pieņem lēmumu par ēkas atbrīvošanu un kapitālā remonta veikšanu.

1990.gadā projektēšanas institūta „Komunālprojekts” izstrādātais darba projekts „Ēkas Rīgā, Daugavas ielā 34 kompleksais kapremonts” netika realizēts. Uz apskates brīdi ēkā veiktie atsevišķie būvdarbi saistīti ar pārplānošanu un atjaunošanu.

Ēka pieslēgta pilsētas elektro-, aukstā ūdens- un siltumapgādes tīkliem. Kanalizācija – pilsētas, centralizēta.

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

3. Apsekošanas rezultāti. Būves daļas

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

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām	Tehniskais nolietojums (%)
3.1. Pamati un pamatne	>60
<p>Šajos pētījumos ēkas pamatu un pamatnes ģeotehniskā izpēte nav veikta.</p> <p>Pēc 1989.gada projektēšanas institūta „Komunālprojekts” veiktās ģeotehniskās izpētes materiāliem, ēkas pamati apsekotajās vietās - mūra lentveida, uz koka režģoga un pāļiem. Lentveida mūra pamatu apakšējā daļa izbūvēta no laukakmeņiem smilts-kaļķu javā. Izpētes slēdzienā tika pieļauts, ka par pāļu pamatni kalpo ūdenspiesātinātas smiltis, vidēji rupjas, vidēji blīvas, iegulstošās 6.0-7.0 m dziļumā zem zemes virsmas.</p> <p>Izpētē tika konstatēts, ka koka režģoga un pāļu augšējo galu koksne vietumis ir trupes bojāta pazemes ūdeņu līmeņa sezonālo svārstību rezultātā, kas savukārt izraisīja plaisu rašanos sienās.</p> <p>Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.</p>	
3.2. Pagraba sienas un pārsedzes	50
<p>Pagraba sienas – dabīgo akmeņu mūris smilts-kaļķu javā apakšējā daļā un māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu vai smilts-kaļķu/cementa javā, daļēji apmetas.</p> <p>Pārsedzes pagrabā – metāla siju.</p> <p>Sienas, galvenokārt to apakšējā daļā, ar mūra šuvju aizpildījuma eroziju, izsāļojumiem, samitrinājuma paliekām un apmetuma atdalīšanos no pamatnes ūdens kapilārās uzsūces rezultātā – hidroizolācijas (horizontālās un ārējās vertikālās) trūkuma dēļ (skat. fotoattēlu Nr.3).</p> <p>Pagraba sienu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Metāla pārsedzes ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā ievērojami korozijas bojātas un atrodas sliktā tehniskā stāvoklī.</p>	

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

3.3. Virszemes sienas un pārsedzes	40
<p>Virszemes sienas – māla pilnķieģeļu mūris smilts-kaļķu vai smilts-kaļķu/cementa javā, apmetas. Ēkas iekšpusē, izņemot atsevišķas sienas vai to posmus, virs apmetuma izveidota apdare no ģipškartona loksņēm.</p> <p>Pārsedzes virszemes sienās – ķieģeļu mūra un metāla.</p> <p>Daudzās zonās sienu mūra apmetumā konstatētas dažāda rakstura un virziena, galvenokārt pamatu nevienmērīgās sēšanās un apmetuma rukuma plaisas, ar atvēruma platumu līdz ~1.5mm (skat. fotoattēlus Nr.4 un Nr.5). Šīs deformācijas ir konstatētas 1989.gadā projektēšanas institūta „Komunālprojekts” veiktās tehniskās apsekošanas materiālos.</p> <p>Atsevišķās zonās sienas ir ar mitruma plankumiem un apmetuma atdalīšanos no pamatnes (skat. fotoattēlus Nr.5 un Nr.6).</p> <p>Virszemes sienu un pārsedžu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs.</p>	
3.4. Pārsegumi	60
<p><i>Pagraba un 1.stāva pārsegumi</i> – metāla siju ar monolītā dzelzsbetona aizpildījumu.</p> <p>Ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā pagraba pārseguma metāla sijas ievērojami korozijas bojātas, tā monolītā dzelzsbetona aizpildījums ar stiegrojuma atkailināšanos un dziļu koroziju, vietām stiegrojuma pārrāvumiem un betona izdrupumiem (skat. fotoattēlus Nr.7 un Nr.8). Daļai aizpildījumu plātņu stiegru vietā izmantoti tiem nepiemērotie metāla elementi</p> <p><i>Bēniņu pārsegums</i> – koka siju ar koka konstrukcijas aizpildījumu.</p> <p>Bēniņos atsevišķie redzami koka siju posmi ar ievērojamiem trupes bojājumiem (skat. fotoattēlu Nr.9).</p> <p>Jāatzīmē, ka pagraba un bēniņu pārsegumu ievērojami korozijas un bioloģiskie bojājumi tika konstatēti arī 1989.gadā veiktās izpētes laikā.</p> <p>Pagraba un bēniņu pārsegumu tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā slikts.</p> <p>Tā kā 1.stāva griestu apdare ir ģipškartona lokšņu, tad pilnvērtīgi novērtēt 1.stāva pārseguma tehnisko stāvokli neveicot atsegumus, nav iespējams. Apskates laikā netika konstatētas pazīmes, kas liecinātu par 1.stāva pārsegumu bīstamo</p>	

Biroja ēka RTgā, Kalēju ielā 78

tehnisko stāvokli.	
3.5. Jumts	40
<p>Jumts – koka pieslejspāru vienslīpes jumts. Vienā daļā – ar spāru vidusdaļas atbalstu uz ārsienas ar atgāzni (skat. fotoattēlu Nr.10), otrā – ar spāru vidusdaļas atbalstu uz pārsegumu ar statni (skat. fotoattēlu Nr.11).</p> <p>Atsevišķiem jumta koka elementiem konstatēti bioloģiskie bojājumi – trupes un koksngrauzu (skat. fotoattēlu Nr.12). Atsevišķi jumta elementu savienojuma mezgli ir izpildīti nekvalitatīvi.</p> <p>Jumta iesegums – gludā cinkotā skārda, no ārpuses krāsots (skat. fotoattēlu Nr.32), virs retināta dēļu klāja.</p> <p>Neraugoties uz konstatētiem defektiem un bojājumiem, jumta konstrukciju un ieseguma tehniskais stāvoklis kopumā ir daļēji apmierinošs.</p>	
3.6. Kāpnes	50
<p><i>Galvenās kāpnes</i> – betona vai dzelzsbetona pakāpienu uz metāla laidsijām.</p> <p>Kāpņu apakšējās daļas laidsijas un sijas, uz kurām tās balstās ievērojami korozijas bojātas ilglaicīga mitruma iedarbības rezultātā.</p> <p>Kopumā kāpņu konstrukciju tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.</p>	

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

4. Kopsavilkums

4.1. Tehniskais nolietojums

Veicot biroja ēkas Rīgā, Kalēju ielā 78 (kadastra apzīmējums: 0100030076003) galveno būvkonstrukciju tehnisko apsekošanu (vispārīgo vizuālo apskati) konstatēts, ka ilgstošas ekspluatācijas laikā, neveicot regulārus kārtējos remontus, dabas un klimatisko faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības rezultātā, daļa ēkas konstrukciju ir nolietojusies, neatgriezeniski bojāta, deformējusies un atrodas **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī, turpina bojāties un nespēj pilnvērtīgi pildīt paredzētās funkcijas.

Apsekošanas brīdī (2016.gada februārī – martā) **neapmierinošā un sliktā** tehniskā stāvoklī ir šādas ēkas konstrukcijas vai konstruktīvie elementi:

- pamati un pāļu pamatne;
- pagraba pārsedzes;
- pagraba un bēniņu pārsegumi;
- atsevišķi jumta konstrukciju un kāpņu elementi.

Daudzām metāla un koka konstrukcijām nav nodrošināta uguns aizsardzība.

Metāla elementi nav apstrādāti ar pretkorozijas līdzekļiem.

Koka elementi nav apstrādāti ar antiseptiķiem, vai to apstrāde ir nepietiekoša.

Visas ēkas norobežojošām konstrukcijām neatbilst Latvijas būvnormatīvā LBN 002 – 15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” noteiktajām prasībām.

Kopumā ēkas tehniskais (fiziskais) stāvoklis ir neapmierinošs, ar tehnisko nolietojumu 50%.

4.2. Secinājumi un ieteikumi

Analizējot tehniskās apsekošanas materiālus, konstatēts, ka panākt ēkas apsekoto konstrukciju atbilstību Būvniecības likumā 9.panta otrajā daļā noteiktajām būvēm izvirzītām būtiskām mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībām visā ekonomiski pamatotā ekspluatācijas laikā, ņemot vērā prognozējamās iedarbes uz būvi, iespējams veicot to pārbūvi, atjaunošanu vai restaurāciju, nomainot vai pastiprinot visus nolietojušos un deformējušos konstruktīvos elementus, norobežojošās un nesošās konstrukcijas.

Būves pārbūve, atjaunošana vai restaurācija tehniski ir iespējama un veicama pēc atsevišķi izstrādāta un Vispārīgos būvnoteikumos paredzētā kārtībā saskaņota

Biroja ēka Rīgā, Kalēju ielā 78

un akceptēta būvprojekta.

Izstrādājot būvprojektu, obligāti jāparedz konstruktīvi risinājumi un pasākumi, lai izslēgtu pamatu turpmāko sēšanos, sienu deformēšanās (plaisāšanas) iespējas, energoefektivitātes paaugstināšanai un plānojuma sakārtošanai atbilstoši jaunajām funkcijām un pasūtītāja prasībām.

Neapmierinošā un sliktā tehniskā stāvoklī esošās ēkas konstrukcijas pastiprināmas pēc izstrādāta būvprojekta risinājumiem, kura ietvaros jāparedz šādi galvenie būvdarbi:

- **kompleksā** pamatu un pamatnes pastiprināšana;
- horizontālā un vertikālā pamatu un pagraba sienu hidroizolācija, pagraba sienu sanācija;
- saplaisājušo sienu remonts ar plaisu aizdrīvēšanu zem spiediena ar remontjāvu;
- pagraba sienu remonts ar šuvju aizziešanu;
- bojāto pārsedžu pagraba, pārsegumu, ka arī kāpņu un jumta elementu pastiprināšana vai nomaiņa.

Sakarā ar to, ka apsekošanas gaitā ir konstatēti bēniņu siju ievērojamie trupes bojājumi, kas var radīt būtisku apdraudējumu, ēkas īpašniekam pirms ēkas pārbūves, atjaunošanas vai restaurācijas uzsākšanas, nepārtraucot ekspluatāciju, jāveic bēniņu pārseguma siju detalizētā izpēte, veicot to atsegšanu, atlikušā šķērsriezuma noteikšanu un nestspējas pārbaudes aprēķinus. Siju atsegšanu rekomendējams veikt pilnībā, aizvācot uz koka konstrukcijas aizpildījuma uzbērtā izolācijas slāņa no izdedžiem.

Apsekotāji:
būvinženieri

 V.Koptins seniors

 V.Koptins juniors

08.04.2016.





Īpašuma apdrošināšanas polise

Property insurance policy

Polises numurs Policy number	GJELV1440388 GJELV1440388
Apdrošinājuma ņēmējs Policyholder	RĪGAS NAMI SIA, reģ. Nr. 40003109638 RĀTSLAUKUMS 5, RĪGA, LATVIJA tel. +37167181177, e-pasts RIGASNAMI@RIGASNAMI.LV
Apdrošinātais Insured	RĪGAS NAMI SIA, reģ. Nr. 40003109638 RĀTSLAUKUMS 5, RĪGA, LATVIJA tel. +37167181177, e-pasts RIGASNAMI@RIGASNAMI.LV
Apdrošināšanas periods Insurance period	01.10.2023 00:00 - 30.09.2024 23:59
Apdrošināšanas noteikumi Insurance conditions	Īpašuma visu risku apdrošināšanas noteikumi Nr. 5.3/1
Apdrošināšanas teritorija Insurance territory	RĪGA, .. LATVIJA

Apdrošināšanas objekts

Insurance object

Apdrošināšanas objekts Insurance object	Nosaukums Name	Zaudējumu novērtēšanas metode Loss assessment method	Apdrošinājuma summa, EUR Sum insured
Ēka Building	Ēkas saskaņā ar sarakstu pielikumā (75378.84 m2)	Atjaunošanas vērtība	77 973 075,00
Kopā: Total:			77 973 075,00

Apdrošināšanas nosacījumi

Terms of insurance

Kopējā apdrošinājuma summa, EUR Total sum insured	77 973 075,00
Pašrīks, EUR Deductible	300,00
Apdrošinātie riski Insured risks	Uguns riski. Dabas stihijas. Šķidruma vai tvaika noplūde. Trešo personu prettiesiska rīcība. Plūdi.

Kopējā apdrošināšanas prēmija

Total insurance premium

Apdrošināšanas prēmija, EUR Insurance premium	8 846,58
---	----------

Prēmijas maksājumu grafiks

Premium payment schedule

Nr. No.	Summa, EUR Amount, EUR	Samaksāt līdz Due date	Nr. No.	Summa, EUR Amount, EUR	Samaksāt līdz Due date
1.	8 846,58	16.10.2023	2.		

Ja polisē norādītā apdrošināšanas prēmija vai tās pirmā daļa netiek samaksāta polisē norādītajā termiņā un apmērā, tad apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā no tā noslēgšanas brīža. Atsevišķs paziņojums par to, ka apdrošināšanas līgums nav stājies spēkā, apdrošinājuma ņēmējam nosūtīts netiek.

In case insurance Premium or first premium installment is not paid in due time and to the foreseen amount, Insurance Contract shall be invalid as of its conclusion moment. No separate notice will be sent to the Policyholder on invalidity of the Contract.



Īpašuma apdrošināšanas polise
Property insurance policy

Polises numurs
Policy number

GJELV1440388

Īpašie nosacījumi

Special conditions

Apdrošināšanas līgums, ņemot vērā Apdrošināšanas noteikumus, tiek papildināts ar papildus nosacījumiem:

Piemēroti Līguma Nr. RN-2021-393-II/2.8-13 nosacījumi.
Noteikumu punkts 3.4.10. ir izsvītrots. Piekrītam Tehniskās specifikācijas 4.1.4 punktam un Tehniskās specifikācijas 4.1.1. punkta definījumam, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, tiek segtas visu nepieciešamo ekspertīžu izmaksas.
Lēmums par atbildības izmaksu tiek pieņemts 5 (piecu) darba dienu laikā pēc dokumentu saņemšanas un apdrošināšanas atbildība tiek izmaksāta 10 (desmit) darba dienu laikā pēc lēmuma pieņemšanas.
Avārijas darbu un drupu novākšanas izdevumu segšana paredzēta līdz 75 000,00 EUR (septiņdesmit pieci tūkstoši euro un 00 centi) apmērā par apdrošināšanas gadījumu un 300 000,00 EUR (trīs simti tūkstoši euro un 00 centi) apmērā visā līguma darbības laikā. Apdrošinātājs apņemas neparedzētā cita veida apdrošinājuma summas drupu novākšanai un demontāžai, kā arī nodrošināt, ka novākšanas un demontāžas izdevumos, kas veicami pēc apdrošināšanas gadījuma, ir iekļauti arī teritorijas atjaunošanas un ceļa seguma atjaunošanas izdevumi.
Noteikumu punkts 3.4.4. ir izsvītrots.
Pašrisks, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, attiecībā uz stiklojumu ir 70,00 EUR (septiņdesmit euro un 00 centi) par vienu pieteikto gadījumu. Apdrošināšana noteikumiem ir pievienots pielikums ar nosauktiem riskiem un to definīcijām, kuras minētas konkursa nolikumā.

Objektu raksturojošā informācija

Characteristic information of objects

Apdrošināšanas teritorija - RĪGA, .. LATVIJA
Objekts - Ēka: Ēkas saskaņā ar sarakstu pielikumā.
Objekta izmantošanas veids – Administratīva darbība
Konstrukcijas ēkai (vai ēkai, kurā atrodas objekts) – Mūra/dzelzsbetona
Būves/rekonstrukcijas gads ēkai (vai ēkai, kurā atrodas objekts) – 2000
Ugunsdrošības pasākumi – Signalizācija ar pieslēgumu apsardzes uzņēmumam.
Pretielaušanās pasākumi – Signalizācija ar pieslēgumu apsardzes uzņēmumam.
Vai objektam ir bijuši zaudējumi iepriekšējos 5 gadus – Nav zināms

Noslēdzot apdrošināšanas līgumu, es apliecinu, ka:

- visa manis sniegtā informācija, kas iekļauta šajā apdrošināšanas līgumā un tā pielikumos, ir patiesa un pilnīga;
- man ir izsniegta apdrošināšanas līguma noteikumi, ar to saturu esmu iepazstināts, un tie man ir skaidri un saprotami;
- esmu informēts, ka apdrošināšanas līguma noteikumi un cita saistošā informācija ir pieejama Apdrošinātāja interneta vietnē www.gjensidige.lv vai Apdrošinātāja birojā.

Apdrošinātājs veic apdrošinājuma ņēmēja sniegto personas datu apstrādi nolūkā noslēgt un izpildīt apdrošināšanas līgumu. Detalizēta informācija par apdrošinātāja personas datu apstrādes principiem ir pieejama interneta vietnē www.gjensidige.lv/privatums vai Apdrošinātāja birojā.

By concluding the insurance contract, I hereby confirm that:

- all the information provided by me, contained in this insurance contract and its annexes, is true and complete;
- I have been issued the terms and conditions of the insurance contract, I have been introduced with their content, and they are clear and understandable to me;
- I have been informed that the terms and conditions of the insurance contract and other relevant information are available on the Insurer's web page www.gjensidige.lv or at the Insurer's office.

The Insurer is processing personal data provided by the policyholder for the purpose of concluding and executing the insurance contract. Detailed information on the personal data processing principles of the insurer is available at www.gjensidige.lv/privatums or at the Insurer's office.

Apdrošināšanas prēmija neiekļauj komisijas maksājumu par apdrošināšanas izplatšanu.

The insurance premium does not include a commission fee for the distribution of insurance.

Atfīdzību pieteikšana Claims report	www.gjensidige.lv / Neskaidribu gadījumā zvaniet +371 67112222 www.gjensidige.lv / For more information call +37167112222
---	--

Polise ir sagatavota elektroniski un derīga bez paraksta un zīmoga.
Policy has been issued electronically and is valid without signature or stamp.

Izdošanas datums, vieta Date, place of issue	21.09.2023, Rīga
--	------------------

Apdrošinātājs Insurer ADB "Gjensidige" Latvijas filiāle ADB "Gjensidige" Latvian Branch	Polisi izsniedza Policy issued by ADB "Gjensidige" Latvijas filiāles vārdā IEVA SONDORE-ZJUJINA Tālr.: +37129398833 E-pasts: IEVA.SONDORE-	Apdrošinājuma ņēmējs Policyholder RĪGAS NAMI SIA
---	--	---

Pielikums Nr1 polisei GJELV1440388												
SIA "RĪGAS NAMI"												
Apdrošināto objektu saraksts												
Nr.p. k.	Adrese Rīgā, ēkas kadastra apzīmējums	Kadastra apzīmējums	tiesības	Ēkas tips			Būvniecības gads	Ēkas, ēku kopējā telpu platība kv.m.	Atdalīta ēka	Nekustamo īpašumu minimālās atjaunošanas vērtības, EUR	Pašrisks	Gada prēmija (EUR)
				Mūra	Koka	Jaukta tipa						
18	Kalēju iela 78 (0100 003 0076 003)		īpašumā	Jā			ap 1900	185.60	jā	185 600.00	300.00	20.79
19	Kalēju iela 78 (0100 003 0076 001)		īpašumā	Jā			1850	2875.20	nē	2 875 000.00	300.00	322.00
										77 973 075.00		8846.59

**RĪGAS VALSTSPILSĒTAS PAŠVALDĪBAS
FINANŠU DEPARTAMENTS**

Terēzes ielā 5, Rīgā, LV-1012, e-pasts: pip@riga.lv

13.02.2024

MAKSĀŠANAS PAZIŅOJUMS PAR NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODOKLI 2024. GADAM

DF-24-276692-mp/DF-24-152803-AL/8.6



21270RD022746AH36504437637

Rīgas nami SIA
Rātslaukums 5
Rīga, LV-1050

Maksātājs: SIA "Rīgas nami"
VRN: 40003109638

Nodokļa maksātāja Nr. RD022746AH3650

Pamatojoties uz likuma "Par nekustamā īpašuma nodokli" (turpmāk - Likums) 2.panta 1.,2.,3.,7. un 8.daļu, Jums jāmaksā nekustamā īpašuma nodoklis.

Nekustamā īpašuma nodoklis ir aprēķināts saskaņā ar Likuma 3.panta 1.daļu un 09.06.2015. Rīgas domes saistošo noteikumu Nr.148 "Par nekustamā īpašuma nodokli Rīgā" (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.148) 3.punktu, kur noteiktā nodokļa likme ir 0,2-0,6 vai 1,5 procenti no nekustamā īpašuma kadastrālās vērtības. Likuma 3.panta 3.1 daļā noteikts minimālais nodokļa maksājums katram nodokļa maksātājam katrā pašvaldībā EUR 7. Nodokļa samaksas termiņi ir noteikti Likuma 6.panta 3.daļā.

Pamatojoties uz Likuma 5.panta 1. un 3.daļu un Rīgas domes 15.12.2021. saistošo noteikumu Nr.109 "Par nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumu piešķiršanas kārtību Rīgā" (turpmāk - Saistošie noteikumi Nr.109) 3.12.apakšpunktu, 3.12.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.14.apakšpunktu, 3.14.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.15. , 3.16. , 3.18.1. un 3.20.apakšpunktu, 3.20.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.22.apakšpunktu, 3.22.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, Jums ir piešķirti nekustamā īpašuma nodokļa atvieglojumi.

Pamatojoties uz Likuma 2.panta 1.,2.,3.,7. un 8.daļu, 3.panta 1., 2. un 3.daļu, 5.panta 1. un 3.daļu, 6.panta 1. un 3.daļu, 7.panta 1. un 3.daļu, Civillikuma 968.pantu, kā arī ņemot vērā Saistošo noteikumu Nr.148 3.punktu, Saistošo noteikumu Nr.109 3.12.apakšpunktu, 3.12.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.14.apakšpunktu, 3.14.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.15. , 3.16. , 3.18.1. un 3.20.apakšpunktu, 3.20.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, 3.22.apakšpunktu, 3.22.apakšpunkta kolonnas "Atvieglojumu piešķiršanas nosacījumi" 3.punktu, Administratīvā procesa likuma 62.panta 2.daļas 3.punktu un 65.panta 1.daļu, Jums ir aprēķināts nekustamā īpašuma nodoklis un piešķirti atvieglojumi šādā apmērā:

Adrese Objekts	Aprēķina periods (mēneši)	Platība zeme(kv.m) būve(kv.m)	Vērtība (EUR)	Kadastra numurs/ apzīmējums		Nodoklis (EUR)
				Daļa	Aprēķinātais nodoklis (EUR) likme	
					0,2% 0,4% 0,6% 1,5%	
Kalēju iela 78				0100 003 0076	0100 003 0076	1302,41
Zeme	01-12	110,95	86827,23	1/1		1302,41
Kalēju iela 78				0100 003 0076	0100 003 0076 003	634,39
Ēka	01-12	185,60	56390,00	1/1		845,85
					Atvieglojumi(25%) 01.01.2024 - 31.12.2024	-211,46



LĪVA VĒRTĒTĀJU CERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS CERTIFIKĀTS**

NR. *97*

Marks Tarvids

vārds, uzvārds

020482-13064

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2006. gada 5. jūnija

datums

Sertifikāts piešķirts

2021. gada 6. jūnijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2026. gada 5. jūnijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

