

ATZINUMS

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Par nekustamā īpašuma ar adresi Pils iela 21, Rīga (kad.nr.0100 007 005) novērtējuma aktualizāciju

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Esam iepazinušies ar Jūsu iesūtīto 2024.gada 7.novembra izrakstu no Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas 25.10.2024. sēdes 05.11.2024. protokola Nr. PAKK-24-15-pro par būvi Pils ielā 21, Rīgā.

Komisijas lēmums ir balstīts uz ēkas fasādes un karnīzes ārējo vizuālo apskati, kas nav pamatojums tam, ka ēkai kopumā un tās atsevišķiem konstrukcijas elementiem ir slikts tehniskais stāvoklis.

Ēkas tehnisko stāvokli var konstatēt tikai sertificēts būvspeciālists, veicot ēkas tehnisko apsekošanu, nosakot katram ēkas konstruktīvajam elementam fizisko nolietojumu.

Esam secinājuši, ka Rīgas domes Pilsētvides attīstības un kvalitātes komisijas lēmumā norādītā nekustamā īpašuma apbūves defektu novēršanas aptuvenās izmaksas varētu būt robežās no 100 000 līdz 120 000 EUR.

Pamatojoties uz augstākminēto un mūsu 2024.gada 25.jūnija Nekustamā īpašuma Pils ielā 21, Rīgā, novērtējumu, esam secinājuši, ka 2024.gada 25.jūnijā noteiktā vērtība būtu jāsamazina par 120 000 EUR.

Augstākminētā īpašuma tirgus vērtība 2025. gada 24.aprīlī varētu būt:

EUR 1 150 000 (viens miljons viens simts piecdesmit tūkstoši eiro).

Saskaņā ar Darba uzdevumu, aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek sadalīta pa atsevišķām komponentēm, nosakot katras novērtējamā objekta sastāvā esošās zemes vienības un ēkas (būves) nosacīto vērtību.

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Pielietojums	Vērtība noapaļojot, EUR
1	01000070005001	administratīvā ēka	834 000
2	01000070005002	pagrabs zem pagalma	3 000
3	01000070005	zemesgabals	313 000

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ja Jums ir kādi jautājumi, vai arī mēs varam sniegt Jums kādu tālāku palīdzību, lūdzu, sazinieties ar mums pa tālruni 67 365 999.

Vilis Žuromskis

SIA “Eiroeksperts” valdes loceklis

LĪVA kompetences sertifikāts Nr.1 nekustamā īpašuma,
kustamās mantas un uzņēmējdarbības (biznesa) vērtēšanā

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

EUROEXPERT



**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA –
Pils ielā 21, Rīgā
NOVĒRTĒJUMS**



Valsts nekustamie īpašumi, VAS

Rīgā, datumu skatīt dokumenta paraksta laika zīmogā

Reģ. Nr. L13765/ER/2024

Pēc Jūsu lūguma esam veikuši **nekustamā īpašuma Pils ielā 21, Rīgā**, kadastra numurs 01000070005 – administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 01000070005001), pagriba zem pagalma (kadastra apzīmējums 01000070005002) un zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 01000070005, turpmāk tekstā – Objekts, novērtēšanu. Mūsu darba uzdevums bija noteikt Objekta tirgus vērtību. Vērtējuma mērķis – Objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām.

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

Tirgus situācijas analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma tirgus vērtība 2024. gada 25.jūnijā varētu būt:

EUR 1 270 000 (viens miljons divi simti septiņdesmit tūkstoši eiro).

Saskaņā ar Darba uzdevumu, aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek sadalīta pa atsevišķām komponentēm, nosakot katras novērtējamā objekta sastāvā esošās zemes vienības un ēkas (būves) nosacīto vērtību.

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Pielietojums	Vērtība noapaļojot, EUR
1	01000070005001	administratīvā ēka	954 000
2	01000070005002	pagrabs zem pagalma	3 000
3	01000070005	zemesgabals	313 000

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

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

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa –par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pircēju un labprātīgu pārdevēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedšanas. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.2.1.11). Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek gūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (Latvijas Standarts LVS401:2013, p.3.12.4). Augstāk minētā vērtība ir precīzākais viedoklis, kādu mēs varējām pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas. Mūsu viedokļa objektivitāti (neatkarību no vērtējuma apmaksas nosacījumiem, kā arī cita veida ieinteresētības) apliecina vērtējuma atskaitē pievienotais vērtētāju neatkarības apliecinājums.

Novērtējuma atskaitē un tai pievienotie dokumenti paredzēti tikai atskaitē uzrādītajam lietošanas mērķim un nododami tikai ar to saistītajām fiziskajām un juridiskajām personām.



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

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

Guntis Štefenbergs

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

Satura rādītājs

1.	Galvenā informācija par vērtējamo objektu.....	1
2.	Vērtējumā izmantotā dokumentācija.....	2
3.	Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi	3
4.	Vērtējamā objekta raksturojums.....	4
4.1	Vispārējs raksturojums	4
4.2	Uz zemes esošās apbūves identifikācija	4
4.3	Vērtējamā objekta novietnes raksturojums	4
4.4	Zemes vienības raksturojums	5
4.5	Apbūves raksturojums	8
5.	Vērtības aprēķins.....	14
5.1	Aprēķina teorētiskais pamatojums.....	14
5.2	Tirgus situācijas raksturojums.....	14
5.3	Izvēlētās pieejas	17
5.4	Vērtību ietekmējošie faktori	17
5.5	Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeju	18
6.	Slēdziens	21
	Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums	22
	Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju.....	22
	Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju	22

Pielikumi

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

1. Galvenā informācija par vērtējamo objektu

Vērtējamā objekta adrese		Pils iela 21, Rīga.																	
Vērtējamā objekta kadastra numurs		01000070005																	
Vērtējamā objekta sastāvs		3-stāvu biroju ēka ar pagrabu stāvu (kadastra apzīmējums 01000070005001) – 1163.0m²; - Pagrabs zem pagalma (kadastra apzīmējums 01000070005002) – 51.0m²; - zemes vienība (kadastra apzīmējums 01000070005) – 506m².																	
Vērtējamā objekta īpašnieks		Latvijas valsts LR ĀRLIETU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000069065																	
Vērtēšanas datums		2024. gada 25.jūnijs																	
Vērtējuma pasūtītājs		Valsts nekustamie īpašumi, VAS																	
Vērtēšanas uzdevums		Noteikt objekta tirgus vērtību																	
Vērtēšanas mērķis		Objekta vērtības noteikšana vērtības apzināšanai pasūtītāja vajadzībām.																	
Tirgus vērtība		EUR 1 270 000																	
Īpašie pieņēmumi		Pasūtītāja sniegtā informācija tiek uzskatīta par patiesu un faktiskai situācijai atbilstošu un tiek izmantota bez īpašas pārbaudes. Veikta daļēja ēkas iekštelpu apskate izlases kārtībā. Saskaņā ar pasūtītāja pārstāvja mutiski sniegto informāciju, pārējo telpu tehniskais stāvoklis ir līdzīgs un, līdz ar to, šī vērtējuma ietvaros, pēc funkcijas līdzīgu telpu tehniskais stāvoklis pieņemts atbilstošs uzrādītajām telpām. Pasūtītājs vērtētajam iesniedza nomnieku saraksta apkopojumu, ar informāciju par maksātajām nomas maksām, kā arī nomas līgumu termiņiem.																	
Papildus informācija																			
Īpašumtiesības uz vērtējamo objektu apstiprinošie dokumenti		Ieraksts Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 18948. Informācijas avots 14.06.2024. datorizdruka.																	
Apgrūtinājumi, kas attiecas uz vērtējamo objektu	īres, nomas līgumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.																	
	hipotēka	Nav																	
	citas lietu tiesības	Zemesgrāmatā: 1.1. Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr.6597. 2.1. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas.Siltumtrase.Rīgas elektrotīklu ievads. <i>Žurn. Nr. 12337, lēmums 09.07.1999., tiesnese Ilze Ievija</i> Kadastrā: <table><tr><td>Rīgas elektrotīkliem piederošs 1 ievads</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi</td><td>0.00</td><td>-</td></tr><tr><td>valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti</td><td>0.0506</td><td>ha</td></tr><tr><td>Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr.6597</td><td>0.00</td><td>-</td></tr></table>			Rīgas elektrotīkliem piederošs 1 ievads	0.00	-	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0506	ha	Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr.6597	0.00	-
		Rīgas elektrotīkliem piederošs 1 ievads	0.00	-															
		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-															
		eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-															
		valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0506	ha															
	Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr.6597	0.00	-																
citi																			

Fiziski saistīti īpašumi, kas neietilpst
vērtējamā objekta sastāvā

Nav

Atļautā izmantošana

Saskaņā ar funkcionālā zonējuma karti, zemesgabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC8):



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.

Esošais izmantošanas veids	Biroju ēkas vajadzībām
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Ņemot vērā uz zemes esošās apbūves veidu, esošā izmantošana ir uzskatāma par labāko un efektīvāko.
Objekta apskates datums un datums, uz kuru noteikta vērtība	2024.gada 25.jūnijs
Apskati veica	Nekustamo īpašumu vērtētājs Sandra Blūzma, sertifikāts Nr. 31.
Atskaiti sagatavoja	Nekustamo īpašumu vērtētājs Sandra Blūzma, sertifikāts Nr. 31.

2. Vērtējumā izmantotā dokumentācija

- Informācija par vērtējamo nekustamo īpašumu no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas.
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta datu publicēšanas portāla Kadastrs.lv.
- LR VZD Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas (03.12.2020.g.) kopija.
- Zemes robežu plāns.
- arī cita informācija, ko vērtētājiem ir sniedzis Novērtējuma pasūtītājs, t.sk., elektroniskā sarakste, sarunas, komentāri u.c.

3. Galvenie ierobežojumi un pieņēmumi

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

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1 Vispārējs raksturojums

Vērtējamais objekts sastāv no:

- 3-stāvu administratīvās ēkas ar pagrabu stāvu, kadastra apzīmējums 01000070005001;
- Pagraba zem pagalma, kadastra apzīmējums 01000070005002;
- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 01000070005.

4.2 Uz zemes esošās apbūves identifikācija

Celtņu/būvju nosaukums	Kadastra apzīmējums	Stāvu skaits	Telpu platība, m²			Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Piezīmes
			Kad. uzņēm. lietā	Projektā	Sertificēta speciālista uzņēm.		
Vērtējamā apbūve							
Administratīvā ēka	01000070005001	3 un pagrabs	1163.0			Nav	
Pagrabs zem pagalma	01000070005002	pagrabs	51.0			Nav	
Celtnes/būves, kas apgrūrina objektu (neietilpst vērtējamā īpašuma sastāvā)							

4.3 Vērtējamā objekta novietnes raksturojums

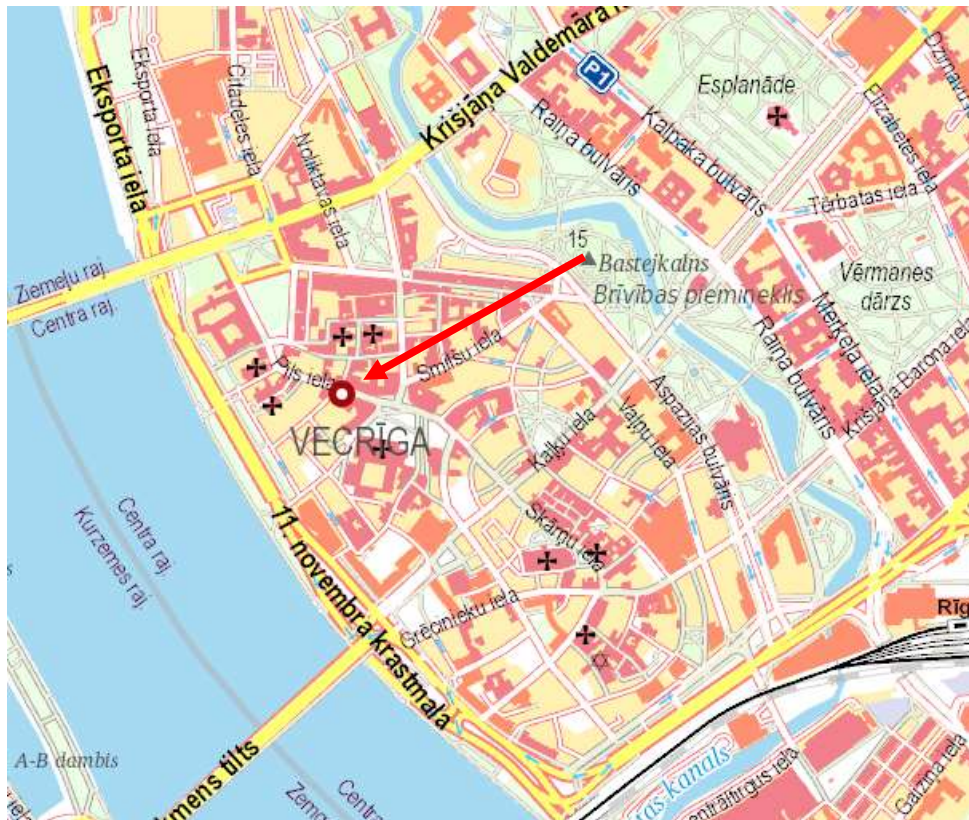
Izvietojums reģionā, pilsētā	Vērtējamais objekts atrodas Rīgas pilsētas vēsturiskā centra daļā - Vecrīgā, apbūvētā kvartālā starp Pils ielu, Miesnieku ielu, Mūku ielu un Doma laukumu.
Apkārtējā apbūve	Galvenokārt "pirmskara laika" daudzstāvu jaukta lietošanas veida ēku apbūve. Ēku pirmajos stāvos, lielākoties, izvietotas komerciāla rakstura telpas. Tiešā tuvumā atrodas Doma laukums, Rīgas Doma luterāņu baznīca.
Piebraukšana	Pa ielām ar bruģa vai asfalta segumu. Īpašumam pieguļošā Pils iela un Miesnieku iela ir ar akmens bruģa segumu.
Sabiedriskais transports	Autobusu, tramvaju un trolejbusu satiksme. Sabiedriskā transporta pieturas izvietotas, aptuveni, 0.6km attālumā. Rīgas starptautiskā autoosta atrodas ~1km attālumā, Centrālā dzelzceļa stacija ~1.3km attālumā.

Teritorijas izmantošanas veids	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. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi (teritorijās, kurās šī izmantošana ir atļauta Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijai izstrādātajos plānošanas dokumentos): Savrupmāju apbūve, rindu māju apbūve, daudzdzīvokļu māju apbūve, biroju ēku apbūve; tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve; tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve; kultūras iestāžu apbūve; sporta ēku un būvju apbūve; izglītības un zinātnes iestāžu apbūve; veselības aizsardzības iestāžu apbūve; sociālās aprūpes iestāžu apbūve; labiekārtota publiskā ārtelpa; aizsardzības un drošības iestāžu apbūve; dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve, reliģisko organizāciju ēku apbūve.
---------------------------------------	---

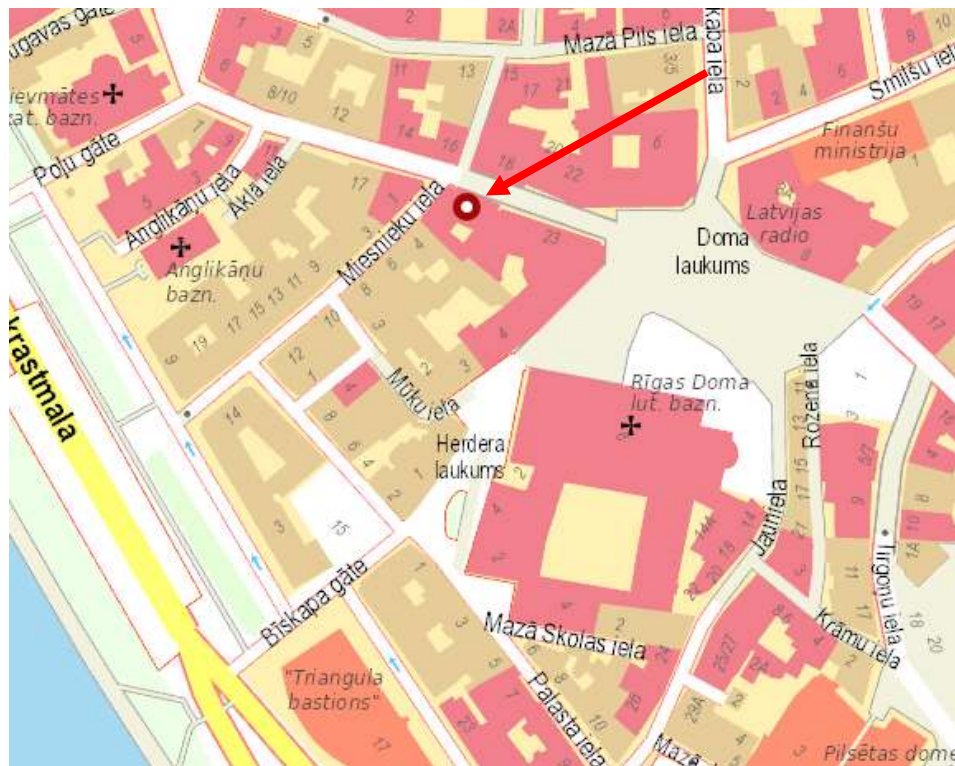
4.4 Zemes vienības raksturojums

Kadastra apzīmējums:	01000070005				
Platība:	506 m²				
Atļautais izmantošanas veids:	Jauktas centra apbūves teritorija (JC8)				
Vai pašreizējie zemesgabala uzlabojumi atbilst zonējuma nosacījumiem?	Jā	☒	Nē		
Izvietojums kvartālā:	Fasādes		Stūra	☒	Iekškvartāls
Labākais un efektīvākais zemes gabala izmantošanas veids:	Pašreizējais	☒	Cits (norādīt, kāds)		
Inženierkomunikācijas	Municipālās	Citas (norādīt, kādas)			
Elektroapgāde	☒				
Gāze					
Ūdensapgāde	☒				
Kanalizācija	☒				
Vājstrāvas tīkli un telefons					
Zemesgabala raksturojums:					
Reljefs	Līdzens.				
Forma	Samērā regulāras formas piecstūris.				
Izskats	Viss zemesgabals atrodas zem apbūves.				
Grunts apstākļi	Pagraba stāvā konstatēts paaugstināts mitruma līmenis.				
Apzāļojums	Nav				
Nožogojums:	Nav				
Apkārtnes uzlabojumi					
Piebraucamie ceļi/ielas	Piebraušana - pa ielām ar bruģa vai asfalta segumu. Īpašumam pieguļošā Pils iela un Miesnieku iela ir ar akmens bruģa segumu.				
Ietves	ir				
Ielu apgaismojums	ir				
Notekūdeņu kanalizācija	Ir, centralizētā, municipālā				
Papildus piezīmes par zemes vienības novietni:					

Novietnes shēma



Avots: Balticmaps.lv



Avots: Balticmaps.lv



Avots: kadastrs.lv

4.5 Apbūves raksturojums

Administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 01000070005001)

Biroju ēka ir celta 1850.gadā. Ēkai ir 3 virszemes stāvi un pagrabstāvs.

Ēkas pagraba stāvā (279.9m²) atrodas astoņas telpas - 5.4-76.5m² platībā (griestu augtums – 2.8m).

Ēkas 1. stāvā (276.1m²) atrodas biroju telpas – četras zāles, bijušais siltummezgls, gaitenis, divi kabineti (vienā ierīkota virtuves telpa), pieliekamie un savienotā sanitārtehniskā telpa (kopā 162.4m²), ko izmanto biroja/ arhīva vajadzībām; koferenču zāle ar palīgtelpām un savienoto sanitārtehnisko telpu (kopā 62.7m²); koplietošanas telpas - vējtveris, ieejas vestibils, kāpņu telpas (kopā 43.3 m²) un tehniska rakstura telpas – elektrosadales telpa, siltummezgls (kopā 7.7m²).

Ēkas 2. stāvā (315.3m²) atrodas piecas biroju telpu grupas (48.6; 108.4; 54.1; 10.8 un 48.8m²); koplietošanas telpas - kāpņu telpas, gaiteni, sanitārtehniskā telpa (kopā 42.8 m²) un viena ārtelpa balkons (1.8m²).

Ēkas 3. stāvā (291.7m²) atrodas sešas biroju telpu grupas (28.4; 32.0; 26.1; 55.3; 58.1 un 17.2m²); koplietošanas telpas - kāpņu telpas, gaiteni, divas sanitārtehniskās telpas, palīgtelpa - virtuve (kopā 74.6 m²).

Apskates laikā konstatēts, ka apskatīto telpu plānojums atbilst iesniegtās kadastrālās uzmērīšanas lietas (03.12.2020) stāvu plāniem, vienīgi 2.stāva telpā Nr.38 nav iezīmēti logi (saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju (skatīt pielikumā), tas noticis tehniskās inventarizācijas lietas sagatavotāja kļūdas dēļ).

Virszemes stāvos telpu apdari, lielākoties, raksturo linoleja, mīkstā seguma un flīžu seguma grīdas; sienas – tapetes, krāsojums, flīzes; griesti – iekārtie, krāsoti; logi – koka, dubultie; iekšdurvis un ārdurvis – koka konstrukcijas. Telpu apdare, lielākoties, ir labā stāvoklī, ar nelielām dabiskā nolietojuma pazīmēm. Logu rāmjiem nepieciešams veikt restaurāciju. Pagraba telpas ir bez dekoratīvās apdares, nepieciešams remonts.

Pagrabstāva telpas netiek saimnieciski izmantotas. 1.stāva telpas izmanto īpašnieks savām vajadzībām, bet 2.un 3.stāva telpas (atskaitot 2.stāva kabinetu 10.8m² platībā) ir iznomātas. Telpu nomnieki, galvenokārt, ir publiskas personas vai biedrības ar valsts deleģēto funkciju. Noteiktā nomas maksa ir 3.05-6.81 EUR/m² mēnesī (apsaimniekošanas maksa (uz vērtēšanas brīdi - 2.74 EUR/m² mēnesī) ir iekļauta nomas maksā). Līdz ar to, var secināt, ka noteiktās nomas maksas neatbilst situācijai nekustamā īpašuma tirgū.

Ēkā ir divas kāpņu telpas, kas 2. un 3.stāva līmenī savstarpēji savienotas ar gaiteniem. Kāpņu telpās ir kāpnes ar metāla laidsijām un koka konstrukcijas kāpnes, stāvoklis apmierinošs. Kāpnes uz pagrabu ir neapmierinošā stāvoklī.

Ēkas parametri, saskaņā ar Kadastra datiem:

Stāvu skaits	3 un pagrabs
Celšanas gads	1850.
Kopējā platība, m ²	1163.0
T.sk.:	
Nedzīvojamo telpu platība, m ²	1163.0
Nedzīvojamo iekštelpu platība, m ²	1161.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība, m ²	1.8
Būvtilpums, m ³	6129.0
Apbūves laukums, m ²	455.1

Konstruktīvais risinājums (saskaņā ar LR VZD datiem):

		Tehniskais stāvoklis (pamatojoties uz ēkas vizuālu apskati un uz pasūtītāja sniegto informāciju)
Pamati	Ķieģeļu mūris	Apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Sienas	Ķieģeļu mūris 2.5 ķieģeļu biezumā vai biežāks.	Apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Pagraba, 1., 2., un 3.stāva pārsegumam - apmierinošs, bēniņu pārseguma 2.līmenī (4.stāva pārsegums) – neapmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Jumts	Koka konstrukcijas, metāla lokšņu segums	Jumta nesošai konstrukcijai - neapmierinošs, jumta iesegumam – apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Logi	koka, dubultie	Neapmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Durvis	iekšdurvis un ārdurvis - koka	Ārdurvīm – neapmierinošs; iekšdurvīm – apmierinošs (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)
Fasādes apdare	Apmetums, krāsojums	Apmierinošs, jāveic fasādes atjaunošanas darbus (saskaņā ar Lūsis V un MV Būveksperti tehniskās apsekošanas atzinumu)

Reģistrētie labiekārtojumi:

Elektroapgāde; centralizētā apkure; aukstā ūdens apgāde; kanalizācija; karstā ūdens apgāde; ventilācija – dabiskā un piespiedu; ugunsaisardzības sistēma; aizsargsignalizācijas sistēma.

Pagrabs zem pagalma (kadastra apzīmējums 01000070005002)

Ēkas parametri, saskaņā ar VZD datiem:

Stāvu skaits	1 pagrabstāvs
Celšanas gads	1850.
Kopējā platība, m ²	51.0
Būvtilpums, m ³	166.0
Apbūves laukums, m ²	51.8

Pagrabs zem pagalma (viena telpa 51.0m² platībā) ir funkcionāli saistīts ar pagraba telpām, kas izvietotas zem administratīvās ēkas (kadastra apzīmējums 01000070005001) – atrodas to centrā. Saskaņā ar novērtējuma pasūtītāja sniegto informāciju, pagrabā caur pārsegumu lietots laiks pilnā ūdens, pagrabs ir bez dekoratīvās apdares, pagrabam nepieciešams remonts.

Foto fiksācija 25.06.2024:



Skats uz vērtējamo objektu no Pils ielas



Skats uz vērtējamo objektu no Pils ielas



Skats uz vērtējamo objektu no Pils ielas



Skats uz vērtējamo objektu no Miesnieku ielas



Skats uz vērtējamo objektu no Miesnieku ielas



Skats uz vērtējamo objektu no Miesnieku ielas

	
Skats uz caurbrauktuvi no iekšpagalma	Ēkas pagalma puses fasādes
	
Ēkas pagalma puses fasādes	Ēkas pagalma puses fasādes
	
Kabineti 1.stāvā	Zāles 1.stāvā
	
Zāles 1.stāvā	Zāle, savienotā sanitārtehniskā telpa 1.stāvā



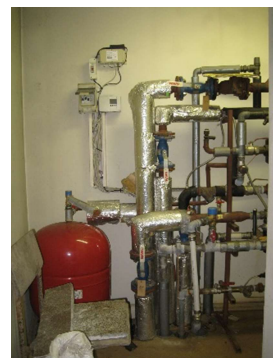
Zāle 1.stāvā



Palīgtelpa, savienotā sanitārtehniskā telpa 1.stāvā



Bijušais siltummezgls 1.stāvā



Siltummezgls 1.stāvā



Kāpnes uz pagraba stāvu



Pagraba stāva telpa



2. stāva telpa

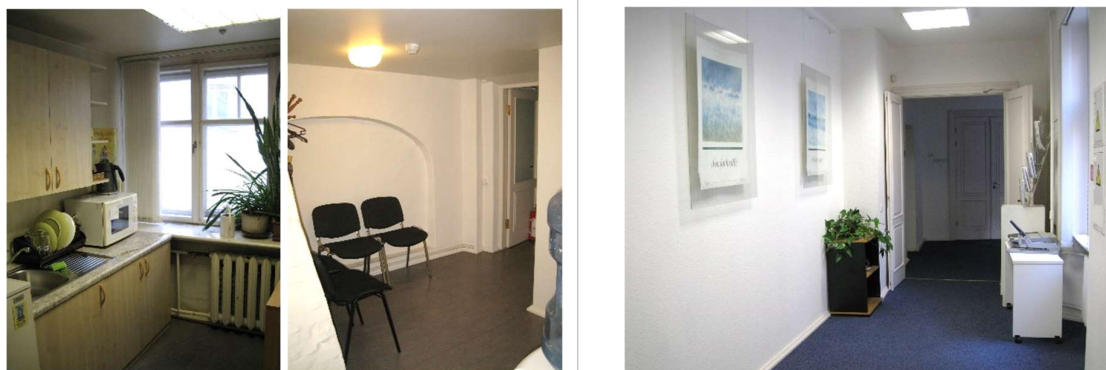


2. stāva telpa



2. stāva telpas

2.stāva stāva koplietošanas telpas



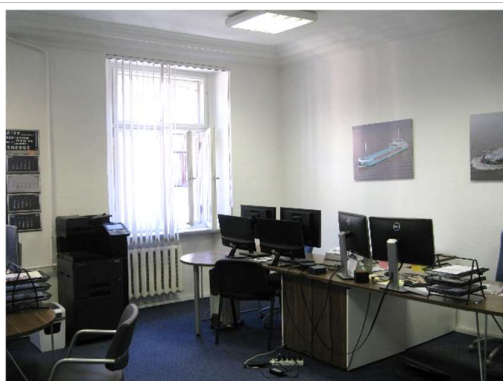
3.stāva koplietošanas telpas

3.stāva koplietošanas telpas



3. stāva telpa

3. stāva telpas



3. stāva telpa



Kāpnes uz bēniņiem un uz 2.stāvu

5. Vērtības aprēķins

5.1 Aprēķina teorētiskais pamatojums

Tirgus vērtības definīcija

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

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.2.1.11)

Labākā un efektīvākā izmantošana

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

(Latvijas Standarts LVS401;2013, p.3.12.4)

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

5.2 Tirgus situācijas raksturojums

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

Biroju nomas

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

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

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

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

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

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

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

Vecrīgā biroju telpas (platība 13-825m²) labā stāvoklī nomai tiek piedāvātas no 4.95 EUR/m² līdz pat 23.08 EUR/m² mēnesī:

Adrese	stāvs	platība, m ²	Cena EUR/mēn.	Cena EUR/m ²	telpu stāvoklis	sastāvs
Jēkaba 3/5	P;1;2;3;4	825	4086	4.95	labs	atsevišķa ēka
Kaļķu 12	3/6/lifts	394	5320	13.50	labs	biroja telpas ar virtuves zonu un vairākām sanitāri tehniskajām telpām
Doma laukums 1	4/5/lifts	219	1533	7.00	samērā labs	atvērta tipa biroja telpas ar 2 sanitāri tehniskajām telpām
Audēju 8	3/4/lifts	212	1484	7.00	samērā labs	4 kabineti, virtuve, tualete
Smilšu 18	3/5/lifts	201	1305	6.49	labs	7 kabineti, 2 tualetes
Aspazijas bulvāris 24	2/5/lifts	174	1044	6.00	labs	kabineti, virtuve, servera telpa, WC. Daļēji mēbelēts.
Aspazijas bulvāris 24	4/5/lifts	174	1218	7.00	labs	kabineti, virtuve, servera telpa, WC. Daļēji mēbelēts.
Aspazijas bulvāris 24	2/5/lifts	145	1015	7.00	labs	kabineti, virtuve, servera telpa, WC. Telpas ir mēbelētas.
Palasta 10	6/6/lifts	87	1000	11.49	labs	plaša telpa ar virtuves zonu, wc, divi balkoni
Kungu 8	5/5/lifts	81	486	6.00	labs	Atvērta tipa birojs ar virtuves zonu, 2WC ar dušu. Pie ieejas dežurants.
Audēju 15	4/5/lifts	68	884	13.00	labs	Tualetes telpa, dušas telpa, virtuve
Smilšu 18	3/5/lifts	50	403	8.06	labs	2 izolēti kabineti.
Peldu 26/28	3//5	50	250	5.00	labs	Bez mēbelēm
Peldu 26/28	3//5	28	170	6.07	labs	Bez mēbelēm
Kalēju 52	1//4	15	250	16.67	labs	skaistumkopšanas salons, mēbelēts
Meistaru 10	5/5/lifts	13	300	23.08	labs	mēbelēts. Ir koplietošanas telpas 78.4kv m (t.sk sanmezgl, virtuve)

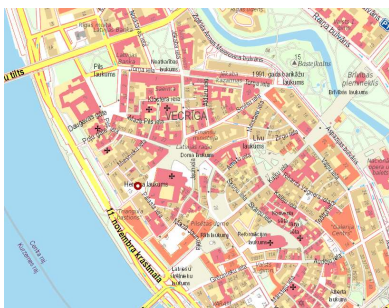
Pārsvarā biroju telpas tiek piedāvātas nomai bez mēbelēm. Piedāvājumā esošajām nomas maksām, lielākoties, papildus jāveic komunālie maksājumi, apsaimniekošanas maksa (1.5-2.5 EUR/m² mēnesī) un PVN. Bieži nomniekam papildus jāmaksā arī nekustamā īpašuma nodoklis (proporcionāli aizņemtajai daļai). Nomas maksas apmērs atkarīgs no telpu tehniskā stāvokļa, platības, labiekārtojuma līmeņa. Nomas maksas pieaugums tuvākajā laikā nav paredzams.

Nekustamie īpašumi

Pēdējos divos gados Vecrīgā notikuši ~12 darījumi ar īpašumiem. Pārdotas gan viesnīcas, gan biroju ēkas, gan dzīvojamās mājas. To tehniskais stāvoklis ir ļoti atšķirīgs, daži no īpašumiem ir attīstāmi, nepieciešamas investīcijas. Apzinātie darījumi:

Adrese ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Platība, m ² ↓	Cena, EUR ↓	Kop., EUR/m ² ↓
Vecpilsētas iela 10, Rīga	16/04/2024		6	651	555 000	853
Audēju iela 7, Rīga	05/02/2024	1800	5	2 027	1 800 000	888
Kalēju iela 50, Rīga	24/11/2023		5	1 083	941 000	869
Mucenieku iela 5, Rīga	18/11/2023	1823	4	401	619 400	1 543
Skārņu iela 4, Rīga	14/11/2023	1990		539	629 000	1 167
Kalēju iela 18/20, Rīga	27/07/2023	1900	5	3 004	2 850 000	949
Kalēju iela 54, Rīga	19/07/2023	1901	5	1 348	580 000	430
Audēju iela 7, Rīga	09/06/2023	1800	5	2 027	1 672 500	825
Anglikāņu iela 3, Rīga	24/04/2023	1870	5	389	825 000	2 124
Smilšu iela 5, Rīga	14/03/2023	1888	5	1 361	1 220 000	896
Bīskapa gāte 2, Rīga	07/11/2022	1841	4	501	688 500	1 373
Teātra iela 10, Rīga	28/10/2022		7	2 051	2 905 200	1 417

Vērtētājiem zināms, ka Vecrīgā, Bīskapa gātē 2/4, (atrodas vērtējamā objekta tuvumā) pirkšanai tiek piedāvāts nekustamais īpašums, kura sastāvā ir biroja ēka 501.4m² platībā un zeme 279m² platībā. Prasītā cena par īpašumu – EUR 1100000, jeb 2194 EUR/m², rēķinot pret telpu kopējo platību:



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

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

Aizvien augstu aktivitāti uzrāda dažādu attīstības objektu tirgus, īpašumu attīstītājiem iegādājoties zemesgabalus un rekonstruējamas ēkas. Tāpat saglabājas pieprasījums pēc rekonstruējamiem namīpašumiem pilsētas centrā ar mērķi pārvērst tos par īres namiem vai pārdot dzīvokļus atsevišķi.

Analizējot pieejamo informāciju par ieguldījumu ienesīgumu, konstatēts, ka ienesīguma līmenis biroju ēkām Rīgas centrālā daļā ir stabils, neskatoties uz izraisīto jauno situāciju finanšu tirgū Latvijā un Eiropā. Saskaņā ar Colliers apkopoto informāciju par situāciju nekustamo īpašuma / investīciju tirgū 2023.gada 2.ceturksnī ienesīgums (prime yields) biroju segmentā Latvijā norādīts 6.5%, tirdzniecībā – 7-7.5%, industriālajiem objektiem – 7%.

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

5.3 Izvēlētās pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

Novērtējot šo objektu, pielietota tikai tirgus pieeja.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota, jo šobrīd ēka tiek izmantota galvenokārt valsts institūciju, publisku personu un biedrību ar valsts delīgēto funkciju vajadzībām un spēkā esošo nomas līgumu nomas maksas neatspoguļo situāciju nekustamā īpašuma tirgū. Ņemot vērā šī brīža situāciju, kā arī apstākli, ka nav zināms, kādām vajadzībām īpašums tiks izmantots turpmāk, ir grūti prognozēt nākotnes naudas plūsmu. Līdz ar to, vērtētāji uzskata, ka neprognozējama naudas plūsma nedotu patiesu īpašuma tirgus vērtību.

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

5.4 Vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie

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

Negatīvie

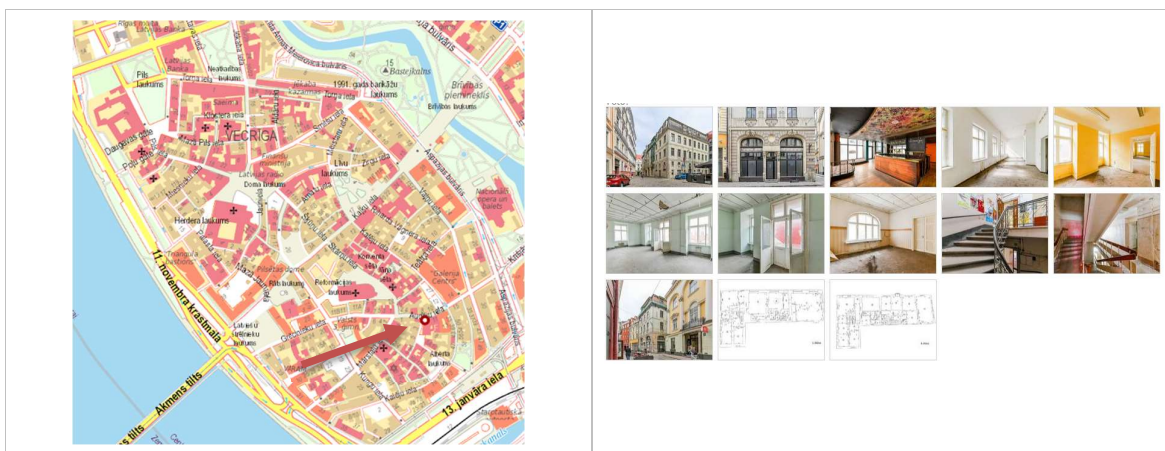
- Atrašanās arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorijā, ēka ir kultūras piemineklis;
- Ēkā nav lifts;
- Nepieciešami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanā;
- Ierobežotas automašīnu stāvvietu iespējas;
- Pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū;
- Grūti prognozējamas tirgus tendences.

5.5 Vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu (tirgus) pieeju

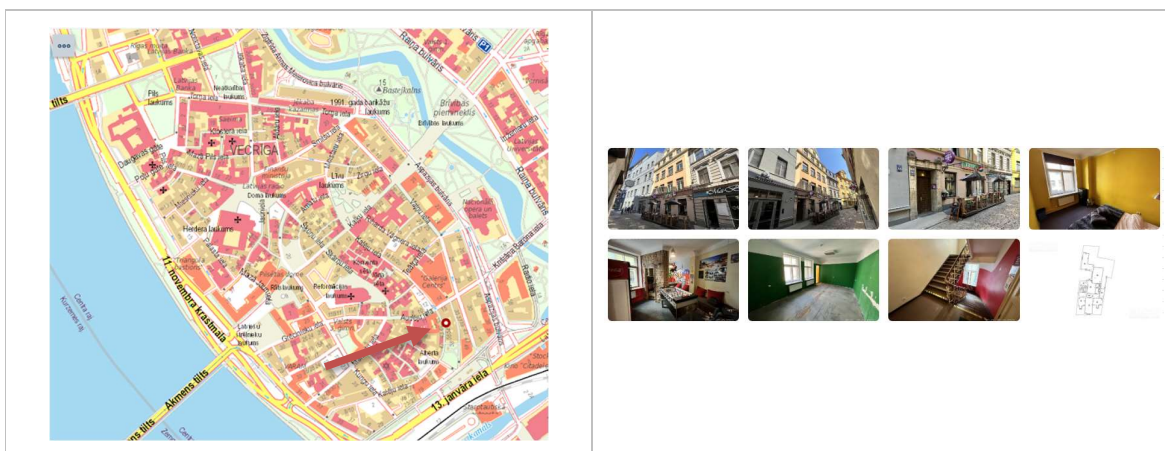
Par aprēķinu vienību dotajā gadījumā ir izvēlēta pamatēku iekštelpu platības viena kvadrātmetra cena. Tā kā Vecrīgā pēdējo gadu laikā notikušo darījumu skaits ar vērtējamam objektam sastāvā ziņā līdzīgiem īpašumiem ir ierobežots, salīdzināšanai izvēlēti arī īpašumi, kuru sastāvā ir ievērojami mazākas platības ēkas. Atšķirības ēku platībās ievērtētās ar korigējošo koeficientu palīdzību.

Salīdzināšanai tika izvēlēti sekojoši īpašumi Vecrīgā:

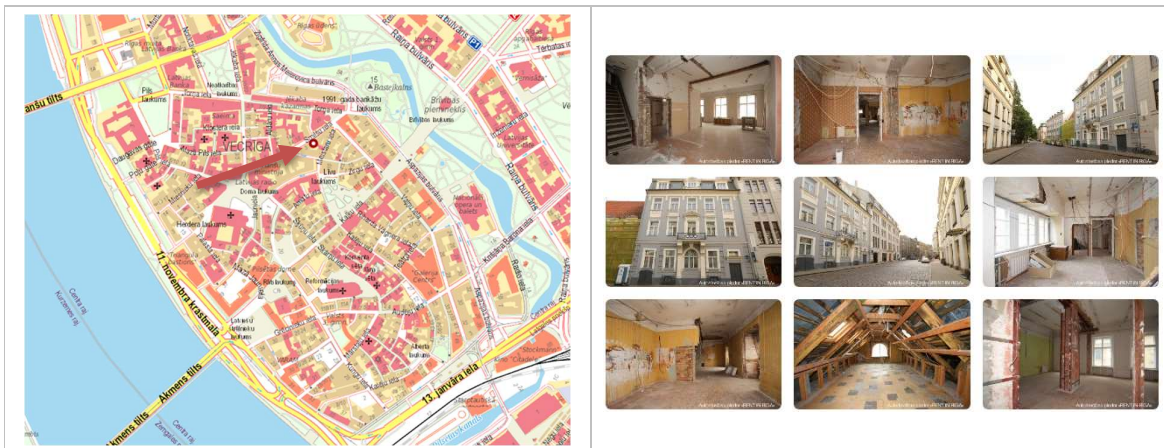
Nr.1: Nekustamais īpašums Audēju ielā 7, Rīgā (kadastra Nr. 01000030120) - zemesgabals ar kopējo platību 470 m² un uz tā esošā apbūve – 5-stāvu ķieģeļu konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (1800.g.) ar kopējo platību 2026.8m² (t.sk. ārtelpas nav). Ēka ir atbrīvota – bez nomniekiem. Vēsturiski ēkas 1. un 2.stāvs izmantots naktsklubam, augstākos stāvos – biroji. Ēkas stāvoklis sliktāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure. Pārdots 02.2024.g., cena 1800000 eiro.



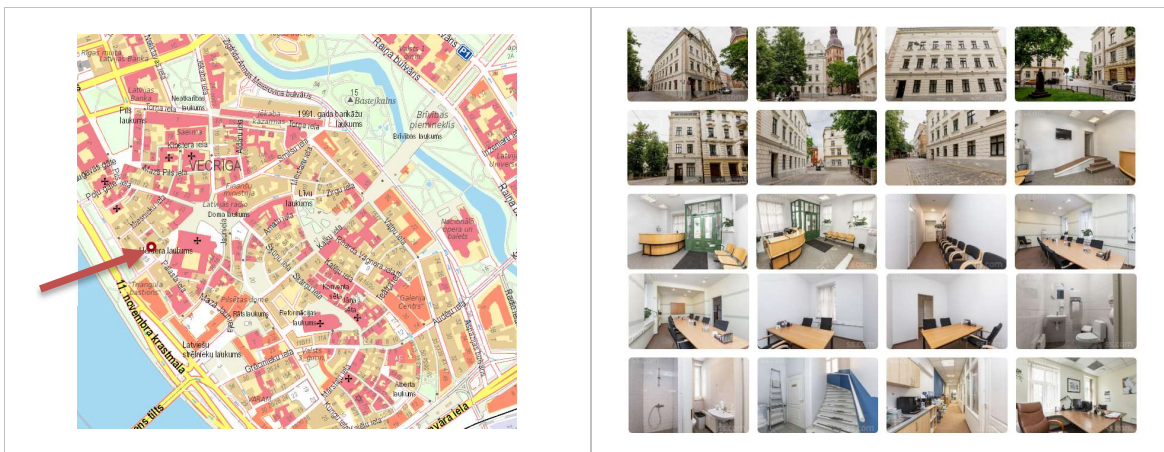
Nr.2: Nekustamais īpašums Kalēju ielā 50, Rīgā (kadastra Nr. 01000030145) - zemesgabals ar kopējo platību 305 m² un uz tā esošā apbūve – 5-stāvu ķieģeļu konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (celšanas gads nav zināms) ar kopējo platību 1083.4.8m² (t.sk. ārtelpas 2.6m²). Ēkas stāvoklis sliktāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure, gāzes apgāde. Pārdots 11.2023.g., cena 941000 eiro. Uz zemes atrodas AS Sadales tīkls piederoša transformatora ēka, 31.5m² platībā.



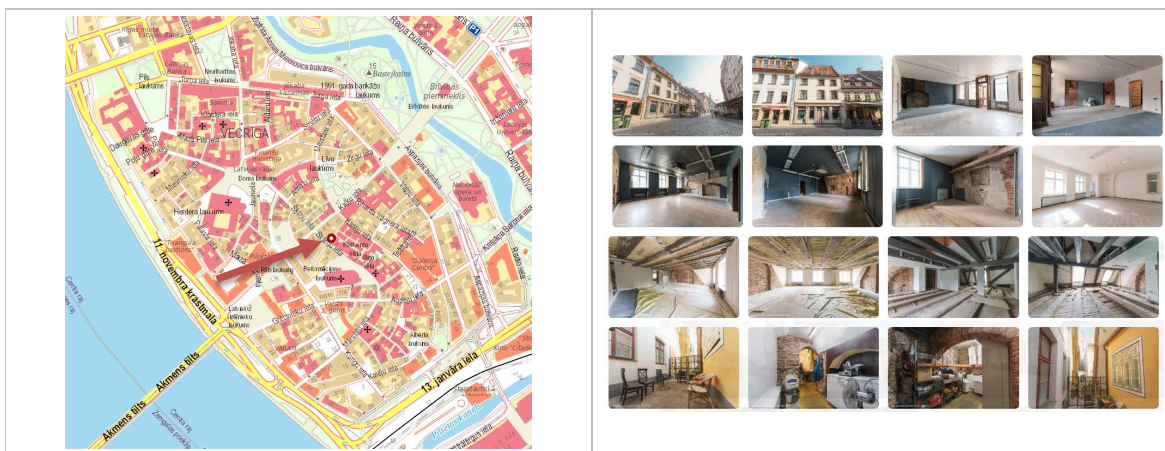
Nr.3: Nekustamais īpašums Smilšu ielā 5, Rīgā (kadastra Nr. 01000060004) - zemesgabals ar kopējo platību 412 m² un uz tā esošā apbūve – 5-stāvu ķieģeļu konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (1787.g.) ar kopējo platību 1360.9m² (t.sk. ārtelpas 3.4m²). Ēkai ir pabeigta fasādes renovācija, restaurēti logi un veikta padomju laika apdares demontāža. Ēkas stāvoklis slīktāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure. Pārdots 03.2023.g., cena 1220000 eiro.



Nr.4: Divi savstarpēji robežjošī nekustamie īpašumi Bīskapa gātē 2 un Bīskapa gātē 4, Rīgā (kadastra Nr. 01000070014 un 01000070015) - zemesgabals ar kopējo platību 279m² (157m² un 122m²) un uz tā esošā apbūve – 4-stāvu ķieģeļu konstrukcijas administratīvā ēka ar pagraba stāvu (1841.g.) ar kopējo platību 501.4m² (t.sk. ārtelpas nav). Uz neapbūvētā zemesgabala (122m²) – iekārtotas 8 automašīnu stāvvietas. Ēkas stāvoklis labāks kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centrālā apkure. Divi savstarpēji saistīti darījumi notikuši 11.2022.g., kopējā darījumu summa 850000 eiro.



Nr.5: Nekustamais īpašums Skārņu ielā 4, Rīgā (kadastra Nr. 01000020079) - zemes gabals ar kopējo platību 250 m² un uz tā esošā apbūve – 4-stāvu ķieģeļu konstrukcijas biroju ēka ar pagraba stāvu (1886.g.) ar kopējo platību 538.9m² (t.sk. ārtelpas nav). Ēkas stāvoklis sliktāks, kā vērtējamai ēkai. Ir ūdensapgāde, kanalizācija, elektroapgāde, centralizētā apkure. Pārdots 11.2023.g., cena 629000 eiro.



Vērtības aprēķins:

Sal. objekta Nr.		Obj. Nr.1	Obj. Nr.2	Obj. Nr.3	Obj. Nr.4	Obj. Nr.5
	Pils iela 21, Rīga	Audēju iela 7, Rīga	Kalēju iela 50, Rīga	Smilšu iela 5, Rīga	Bīskapa gāte 2/4	Skārņu iela 4, Rīga
Pārdošanas cena EUR		1 800 000	941 000	1 220 000	850 000	629 000
Ēku kopējā iekštelpu platība, m ²	1 161.2	2 026.8	1 080.8	1 357.5	501.4	538.9
Cena EUR/m ²		888	871	899	1 695	1 167
Ārtelpu platība, m ²	1.8	0.00	2.60	3.40	0.00	0.00
Papildus platības (pagrabs zem pagalma), m ²	51	Nav	Nav	Nav	Nav	Nav
Zemes platība, m ²	506	470	305	412	279	250
Laiks		febr-2024	nov-2023	marts-2023	nov-2022	nov-2023
Korekcijas koeficienti:						
darījuma laiks, apstākļi						
atrašanās vieta pilsētā						
atrašanās vieta kvartālā						
izmantošanas veids						
piekļūšanas iespējas						
gājēju plūsmas intensitāte						
blakus esošie īpašumi						
ēkas tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte, aprīkojums		15%	7%	20%	-15%	7%
ēkas konstruktīvais risinājums						
inženierkomunikācijas, t.sk. lifts						
ēkas platība		17%	-2%	4%	-13%	-12%
zemes gabala platība/apbūves blīvums						
Autostāvvietu iespējas					-7%	
Papildus platības (pagrabs zem pagalma)		1%	1%	1%	1%	1%
Zemesgabala apgrūtinājumi (citam piederoša būve)			3%			
Pārēķina koeficients		33%	6%	25%	-34%	-4%
Reducētā vērtība EUR/m ²		1 181	923	1 123	1 119	1 121
Vidējā reducētā m ² vērtība	1 093					
Aprēķinātā vērtība, EUR	1 269 615					
Aprēķinātā vērtība, noapaļojot, EUR	1 270 000					

Ar salīdzināmo darījumu pieeju aprēķinātā objekta tirgus vērtība noapaļojot ir **EUR 1 270 000**.

6. Slēdziens

**Analīzes un aprēķinu rezultātā esam secinājuši, ka nekustamā īpašuma Pils ielā 21, Rīgā
tirgus vērtība 2024. gada 25.jūnijā varētu būt:
EUR 1 270 000 (viens miljons divi simti septiņdesmit tūkstoši eiro).**

Saskaņā ar Darba uzdevumu, aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek sadalīta pa atsevišķām komponentēm, nosakot katras novērtējamā objekta sastāvā esošās zemes vienības un ēkas (būves) nosacīto vērtību.

Nr. p.k.	Kadastra apzīmējums	Pielietojums	Vērtība noapaļojot, EUR
1	01000070005001	administratīvā ēka	954 000
2	01000070005002	pagrabs zem pagalma	3 000
3	01000070005	zemesgabals	313 000

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

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

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

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

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

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

Vērtēšanas metodikas teorētiskais pamatojums

Objekta vērtības aprēķins ar salīdzināmo darījumu pieeju

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

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

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

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

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

Vērtēšanas praksē nosacīti tiek noteiktas deviņas vērtību ietekmējošo faktoru grupas:

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

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

Objekta vērtības aprēķins ar ieņēmumu pieeju

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

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

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

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

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Rīgas pilsētas tiesa

Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 18948

Kadastra numurs: 01000070005

Pils iela 21, Rīga

<i>I daļas 1.iedaļa</i> Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 0100- 007- 0005. 2.1. Uz zemes gabala atrodas namīpašums: administratīvā ēka (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 1) un pagrabs zem pagalma (saskaņā ar inventarizācijas dokumentiem liters Nr. 2). <i>Žurn. Nr. 12337, lēmums 09.07.1999., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		506 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR ĀRLIETU MINISTRIJAS personā, nodokļu maksātāja kods 90000069065. <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 2.1 (233099012337)</i> 2.1. Pamats: uzziņa par nekustamo īpašumu , 1997. gada 7. maija MK rīkojums Nr.221. <i>Žurn. Nr. 12337, lēmums 09.07.1999., tiesnese Ilze Ieviņa</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis Nr.6597. 2.1. Zemes gabala teritorijā izbūvētas telekomunikācijas.Siltumtrase.Rīgas elektrotīklu ievads. <i>Žurn. Nr. 12337, lēmums 09.07.1999., tiesnese Ilze Ieviņa</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 14.06.2024 11:07:34.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Valsts īpašums

Rīgas pilsētā, Pils ielā 21

Grupa: 007 Grunts: 0005

Zemes kadastra Nr.: 01000070005

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši:

Latvijas Valsts Vēstures arhīva 1996. g. "17" decembra izziņai Nr. 5-JP-45146

Robežu plāns sastādīts pēc Zvērinātā mērnika Andra Pienkausa
izpildītiem robežu atjaunošanas materiāliem mērogā 1:500

Zemes kopplatība ir 506 m²

Zemes īpašums reģistrēts Rīgas pilsētas

zemes grāmatu nodaļas Rīgas pilsētas zemes grāmatā

1999 gada 9. jūlijā,
nodalījuma Nr. 18948.

Zemes grāmatu nodaļas priekšnieks:



VALSTS ZEMES DIENESTS
Rīgas pilsētas nodaļa

Nodaļas vadītājs

I. Račko

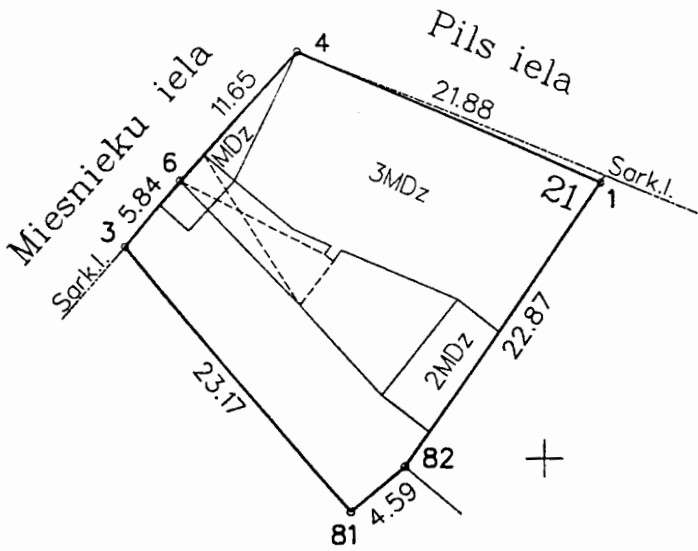
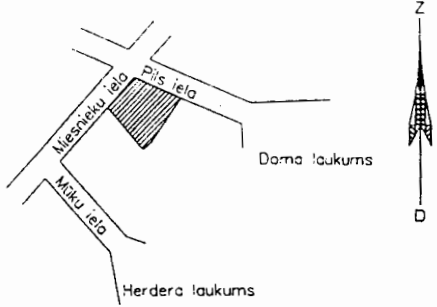
18.07.97

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
RĪGAS KOORDINĀTU SISTĒMĀ

	X	Y
4	-5523.04	10433.78
1	-5531.75	10453.84
82	-5550.50	10440.74
81	-5553.43	10437.21
3	-5535.96	10421.99
6	-5531.57	10425.84

Platība-506 m²

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ



Mērogs 1: 500

kods	pilsēta	grupa	grunts
0100	007	0005	

Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss			
Rīga, Vilņa ielā 8-101		t. 457116	
Mērnieks		1996.g.20.12.	A.Pienkauss

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....01000070005001
Nosaukums:.....Administratīvā ēka
Adrese:.....Pils iela 21, Rīga
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2020

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: ____ gada ____.

Izdrukas ID: 390002454023	Izdrukas datums: 20.12.2020	1 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070005001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....01000070005

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070005001

10.1.1. Adrese:.....Pils iela 21, Rīga

10.1.2. Nosaukums:.....Administratīvā ēka

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

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....1163

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....455.1

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1850

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....20.12.2020

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....03.12.2020

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

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

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

01000070005

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....01000070005001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12200101	Biroju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070005001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Ķieģeļi (lentveida)	Māla ķieģeļi	Nav	1850	30
Ārsienas un karkasi	Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā), Ķieģeļu mūris (2,5 ķieģeļu biezumā un biežāks)	Māla ķieģeļi	Nav	1850	30
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu, Ķieģeļu mūra velves	Koka sijas, Māla ķieģeļi	Nav	1850	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1850	30
Jumts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Skārda loksnes bez antikorozijas pārklājuma	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Skārda loksnes bez antikorozijas pārklājuma	Nav	1850	30

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 01000070005001 apjoma rādītāji:

Izdrukas ID: 390002454023	Izdrukas datums: 20.12.2020	2 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	455.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	1163 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	15.5 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	6129 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	01000070005001
14.1.1. Kopējā platība (m²).....	1163
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	1163
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	1163
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	1161.2
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	1.8
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070005001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Administratīvā telpa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1220 - Biroja telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	-1, 1, 2, 3
16.1.5. Telpu skaits:.....	71
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	1163
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	03.12.2020
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070005001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	01000070005

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	01000070005001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.21	5.8	Nav
2	Vestibils	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.21	8.1	Nav
3	Vestibils	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.22	8.9	Nav
4	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.7	Nav
5	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	42.1	Nav
6	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3	Nav
7	Sanitāri tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.8	Nav
8	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	19.1	Nav
9	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3	Nav
10	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	2.5	Nav
11	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	29.1	Nav
12	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	15.4	Nav
13	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	11.9	Nav
14	Siltummezgls	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	29.5	Nav
15	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	4.7	Nav
16	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.1	Nav
17	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	12.2	Nav

Izdrukas ID: 390002454023	Izdrukas datums: 20.12.2020	3 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
18	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.3	Nav
19	Elektrosadales telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3	Nav
20	Zāle	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	48.1	Nav
21	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	8.6	Nav
22	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	19	Nav
23	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	54.1	Nav
24	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.5	Nav
25	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.23	3.23	3.23	25.5	Nav
26	Pieņemšanas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	28.8	Nav
27	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	20.2	Nav
28	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.3	Nav
29	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.1	Nav
30	Atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	13.1	Nav
31	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	6.2	Nav
32	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.3	Nav
33	Sanitāri tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	1.9	Nav
34	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.3	Nav
35	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	9.4	Nav
36	Pieliekamais	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3.5	Nav
37	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3.6	Nav
38	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	12.2	Nav
39	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	15.2	Nav
40	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	14.3	Nav
41	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	10.8	Nav
42	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	10.2	Nav
43	Balkons	5 - Nedzīvojamā ārtelpa	2	Nav	Nav	Nav	1.8	Nav
44	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	18.4	Nav
45	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	22.3	Nav
46	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	33	Nav
47	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	29.7	Nav
48	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	28.4	Nav
49	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	17.2	Nav
50	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	12.6	Nav
51	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	15.9	Nav
52	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	26.1	Nav
53	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	13.9	Nav
54	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	18.1	Nav
55	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	5	Nav
56	Kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	6.5	Nav
57	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	9.3	Nav
58	Savienotā sanitārtehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	2.5	Nav
59	Skapis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	0.3	Nav
60	Palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	4.1	Nav
61	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	28.4	Nav
62	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	76.5	Nav
63	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	43.2	Nav
64	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	22	Nav
65	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	17.5	Nav
66	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	82.3	Nav
67	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	5.4	Nav
68	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	10.3	Nav
69	Pagrabs	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	22.7	Nav
70	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	3.25	3.25	2.8	Nav
71	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.57	1.91	3.22	10.4	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....01000070005001

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

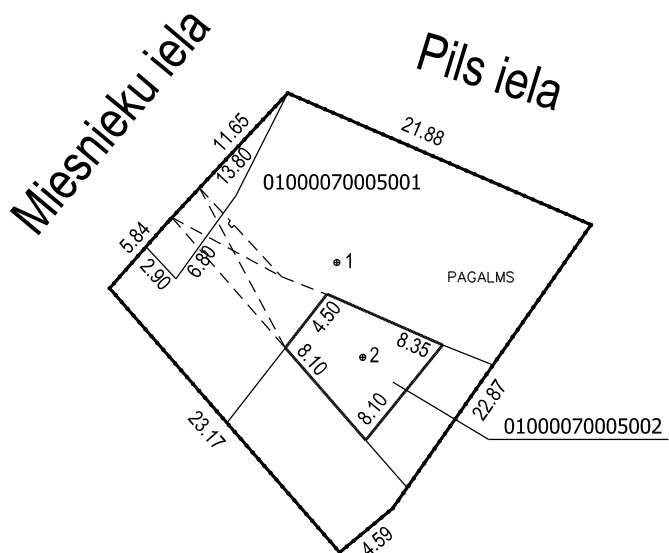
Izdrukas ID: 390002454023	Izdrukas datums: 20.12.2020	4 no 5
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Ugunsnoturības pakāpe	Dokuments	U2b
Vājstrāvas tīkli. Citi	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Piespiedu	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:03.12.2020

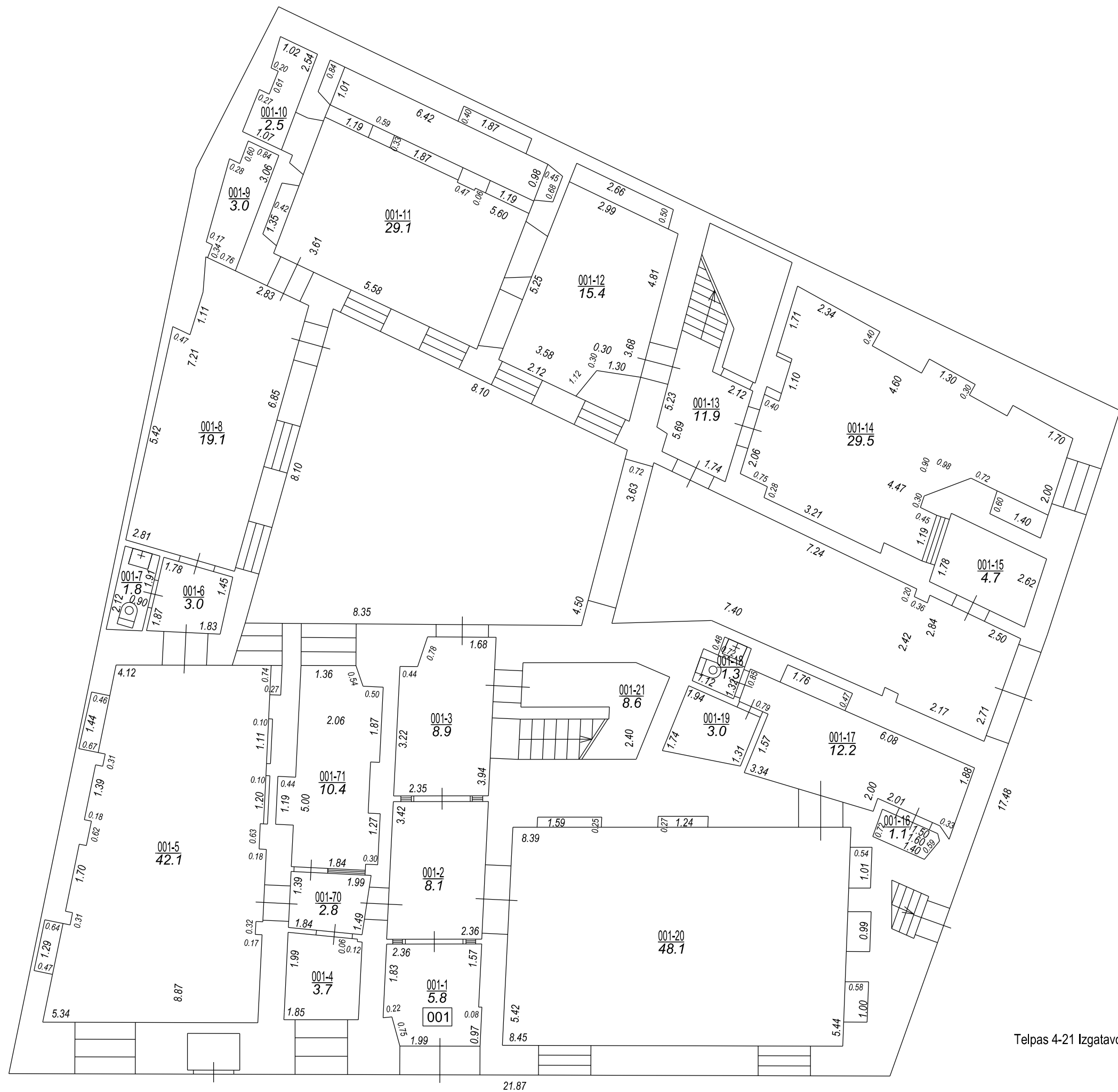


Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	311810.83	506309.65
2	311804.56	506311.36

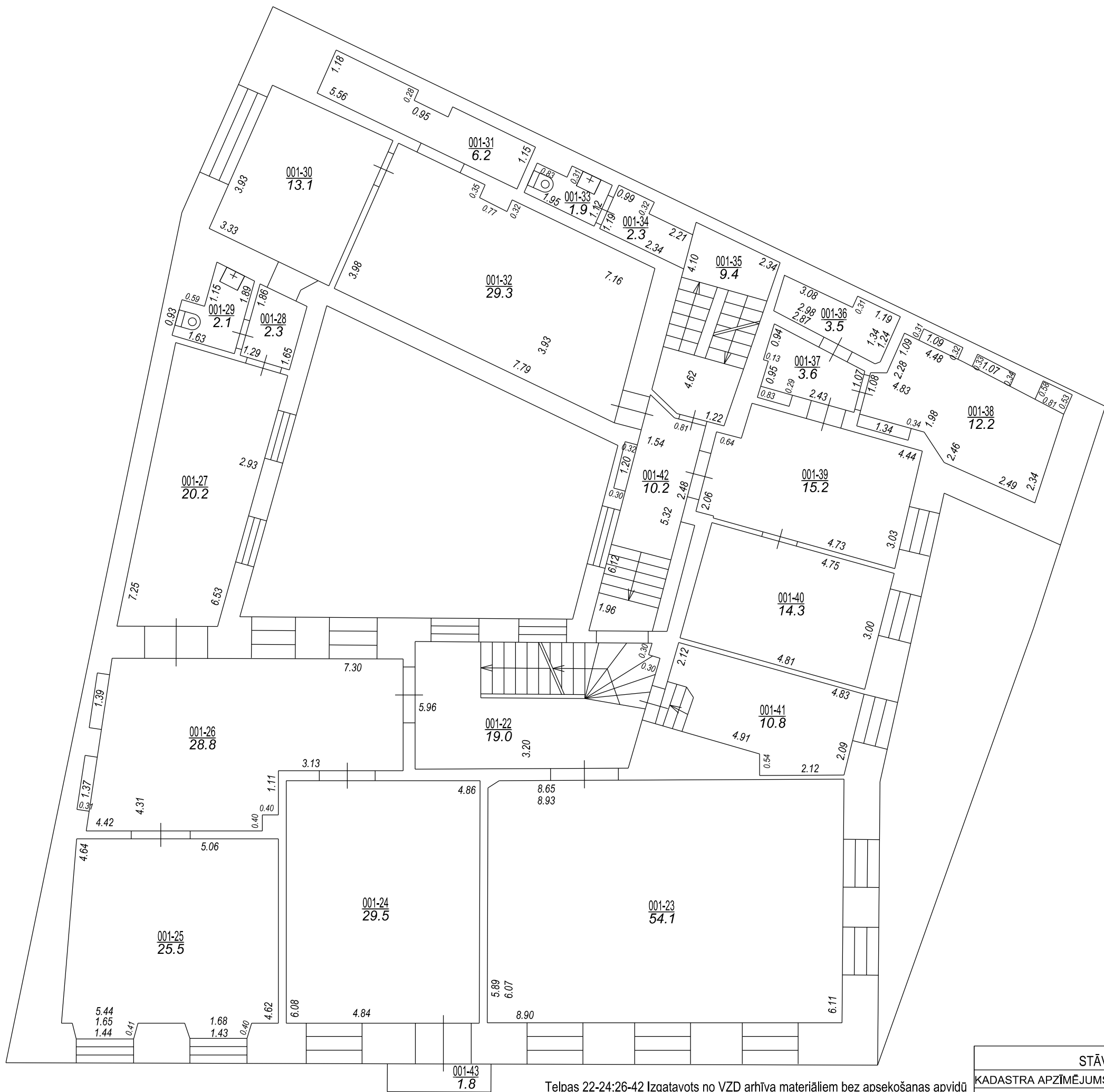
APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
01000070005	1 : 500	6



Telpas 4-21 Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000070005001	1	1 : 100	7



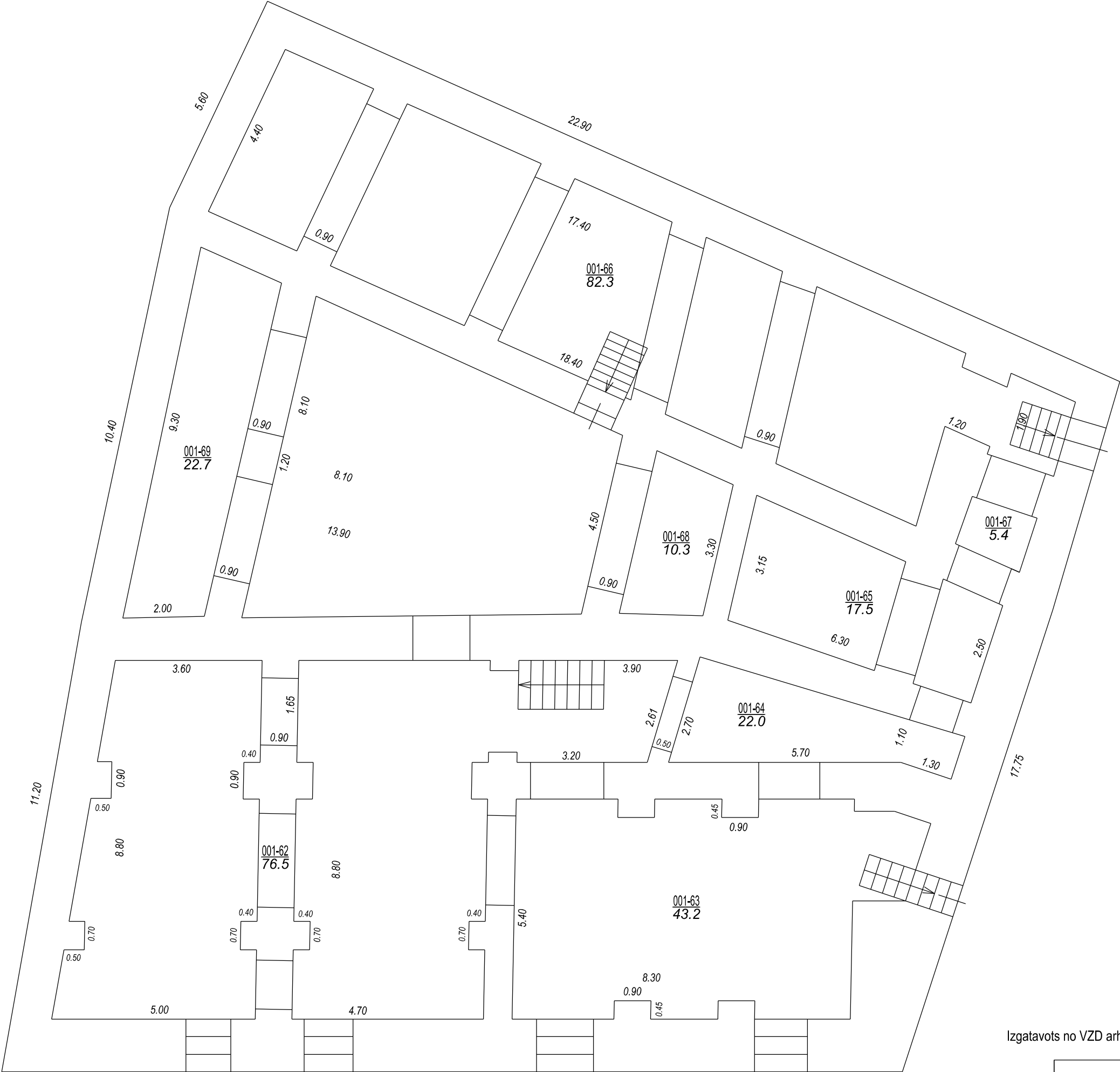
Telpas 22-24;26-42 Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000070005001	2	1 : 100	8



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000070005001	3	1 : 100	9



Izgatavots no VZD arhīva materiāliem bez apsekošanas apvidū

STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
01000070005001	-1	1 : 100	10



1. Forma

Ipašnieku un lietotāju informācija	Namīpašuma adrese <u>Pils</u> ielā Nr. <u>21</u>	Grupa (kvartāls) <u>7</u> Grunts (fonds) <u>5</u> Pilsēta <u>Rīga</u> Rajons <u>Centra</u> Kartīte sastādīta 19 <u>73</u> . g. <u>12.04.</u>

Atļau Nr. un plāna	Īpašnieka nosaukums	Īpašuma tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3

Lietojuma Nr. un plāna	Lietotāja nosaukums	Lietošanas tiesību pamats un nosacījumi (dokumentu nosaukums, datums un Nr.)
1	2	3

[illegible][illegible]

כ
ה

[illegible]

V. Uz zemes gabala atrodošās celtnes

[illegible]

VI. Bruģi, žogi un citas zemes gabalu izbūves

[illegible]

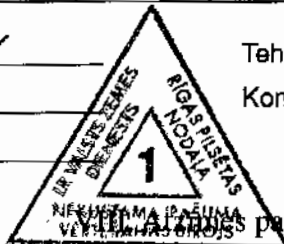
VII. Zemes gabala celtnu un izbūvju kopvērtība

leraksta datums	19 <u>99</u> g. " <u>07</u> " <u>04</u>				19 ____ g. " <u> </u> " ____			
Nosaukums	atjaunoša- nas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	lietotājs	atjaunoša- nas vērtība	nolietošanās vērtība	pašreizējā vērtība	lieto- tājs
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Pamatceltnes	60202,-	14723,-	42479,-					
Palīgceltņes	536,-	322,-	214,-					
Izbūves	—	—	—					
Kopā:	60738,-	18045,-	42693,-					
leraksta datums	19 ____ g. " <u> </u> " ____				19 ____ g. " <u> </u> " ____			
Nosaukums								
Pamatceltnes								
Palīgceltņes								
Izbūves								
Kopā:								

19 99 g. "07" 04

19 99 g. « 12 » V

19. ____ g. « ____ » ____



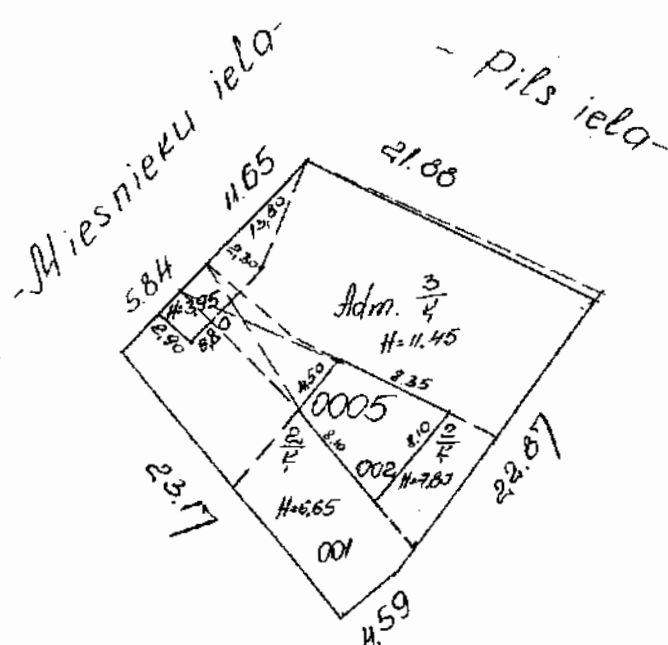
Tehnikis inventarizators

Kontrollieris:

š par tekošo pārmaiņu reģistrāciju

INVENTARIZACIJAS PLĀNS

Zemes gabalam Rīgā Centra priekāpilsētā
Pils ielā Nr. 21
 Grupa 7 Inventarizators [Signature]
 Brūns 5 Kontrolieris [Signature]
 Mērogs 1:500 "07" 04 "99"



Zemes gabala kadastra Nr. 0100 - 007 - 0005

Rīgā, Pils ielā Nr. 21

Pārejas tabula:

[illegible]

Izpildītājs

Kontrollieris H. Bo

1999.g. 07.04.

Pamatceltnes kartīte

2. Forma

Ipašnieku un lietotāju kategorija	Nr. <u>001</u>	Grupa (kvartāls) <u>7</u>
	pēc plāna <u>Pils</u> ielā <u>21</u>	Grunts (fonds) <u>5</u>
		Pilsēta <u>Pīga</u>
		Rajons <u>Centra</u>
		Priekšpilsēta
		199 <u>73</u> g. <u>12</u> m. <u>04</u>

I. Vispārīgās ziņas par celtni

Ipašnieks		10. Vidējā dzīvokļa platība	
Lietotājs		11. Vid. dzīvokļa augstums	
Celtnes pamatuzdevums <u>Admin. ēka</u>		12. 1. stāva izlietošana	
Celtnes galv. liet. veids		13.	
Īrēšanas gads <u>1850.g.</u>		14.	
Stāvu skaits <u>3.</u>		15.	
Val bez tam ir: a) pagrabs, b) puspagrabs, c) mezonins		16.	
d) mansards, e) jumta izbūve			
Celtnes kvalitāte <u>parasta</u>			
Kapitālā grupa <u>III</u>			

II. Celtnes labierīcības (uzrādīt jā, nē)

Apdz. m.	Udensvads	Kanalizācija	Vannu skaits ar krāsnīpām		Siltumvads	Gāze	Telefons	Radio (transl.)	Televīzija	Apkure				Ventilācija	Pasāk. žiēru	Preču	
			maikas	gāzes						krāsns	centrālā	kāliķi	siltumvadu				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
	ja	ja	-	-	-	-	ja	-	-	-	ja	-	-	ja	-	-	

III. Celtnes pamatdaļas, atsevišķo daļu un piebūvju laukumu un tilpumu aprēķināšana

1. vai lit. no plāna	Nosaukums	Laukumu aprēķinu formula pēc ārpusē izmēriem	Laukums (kv. m)	Augstums	Tilpums (kub. m)
001	Admin. ēka	$\frac{2,90+2,30}{2} \times 6,80 + \frac{7,00+2,30}{2} \times 2,30 =$	25,7	3,95	102,-
	"	$\frac{8,10+9,70}{2} \times 3,85 =$	34,3	7,80	268,-
	"	$\frac{10,80+12,05}{2} \times 6,50 =$	74,3	6,65	494,-
	"	$\frac{22,10+12,20}{2} \times 10,90 + \frac{11,10+13,75}{2} \times 11,00 + \frac{11,10+9,75}{2} \times 25,7 =$	324,1	11,45	3711,-
	caurbrauktuve	$\frac{3,30+4,32}{2} \times 2,70 + \frac{3,30+2,84}{2} \times 2,34 + \frac{2,84+2,71}{2} \times 2,50 + \frac{2,17}{2} \times 3,63 \times 9,72 - 9,36 \times 9,42 =$	126,4	4,10	-108,-
	jumta izbūve	$\frac{6,90+7,10}{2} \times 6,50 - 3,15 \times 9,35 - 1,30 \times 9,35 =$	143,9	1,90	131,-
	"	$74,3 - 43,9 - \frac{2,20+2,45}{2} \times 1,55 =$	26,8	2,40	64,-
	pagrabs		1458,4	3,20	11467,-
			458,4		6129,-

IV. Celtnes tehniskais apraksts

Nr. pēc kārtas	Konstruktīvo daļu nosaukums	Konstruktīvo daļu apraksts (materiāls un konstrukcija)	Tehniskā stāvokļa apraksts	Ipatnējais svars	Vērtības koeficients	Vērtējamās celtnes īpatn. svars	Nolietotās %
1	2	3	4	5	6	7	8
1	Pamati	mūra	neapmier.	9	1	9	50
2	Sienas un starpsienas	ķieģeļu	apmier.	21	1	21	30
3	Pārsegums	koka	"	14	1	14	30
4	Jumts	skārda	labs	4	1	4	0
5	Grīdas	dēļu	apmier.	8	1	8	30
6	Ailes	logi - dubulti durvis - pildīnu	"	10	1	10	30
7	Apdare	parastā	"	16	1	16	20

V. Celtnes un tās atsevišķo daļu un pi

[illegible]

Šanās % (7x8)

9
5

34

pu

labieri-
E

VI. Celtnes atsevišķo daļu (pagraba, puspagraba, mezonīna, jumta stāva) tehniskais apraksts

Literi pēc plāna	Celtnes atsevišķo daļu nosaukums un nozīme	Konstruktīvo daļu apraksts					Papildus iebūves	Nolietošanas %
		siēnas	pār-segumi	grīdas	iekš.apdare	jūmīts		
1	pagrabs	3	4	5	6	7	8	9
	jumta izbūve	mūra k.v. KOKO	Kieg.	KOKO	dēļi apm.	-	-	40

VII. Celtnes piebūvju tehniskais apraksts

Datums	Liters pēc plāna	Nosaukums	Celšanas gads	Pamatī	Sienas un starpsienas	Pārsegumi	Jumts	Grīdas	Ailes	Apdare
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

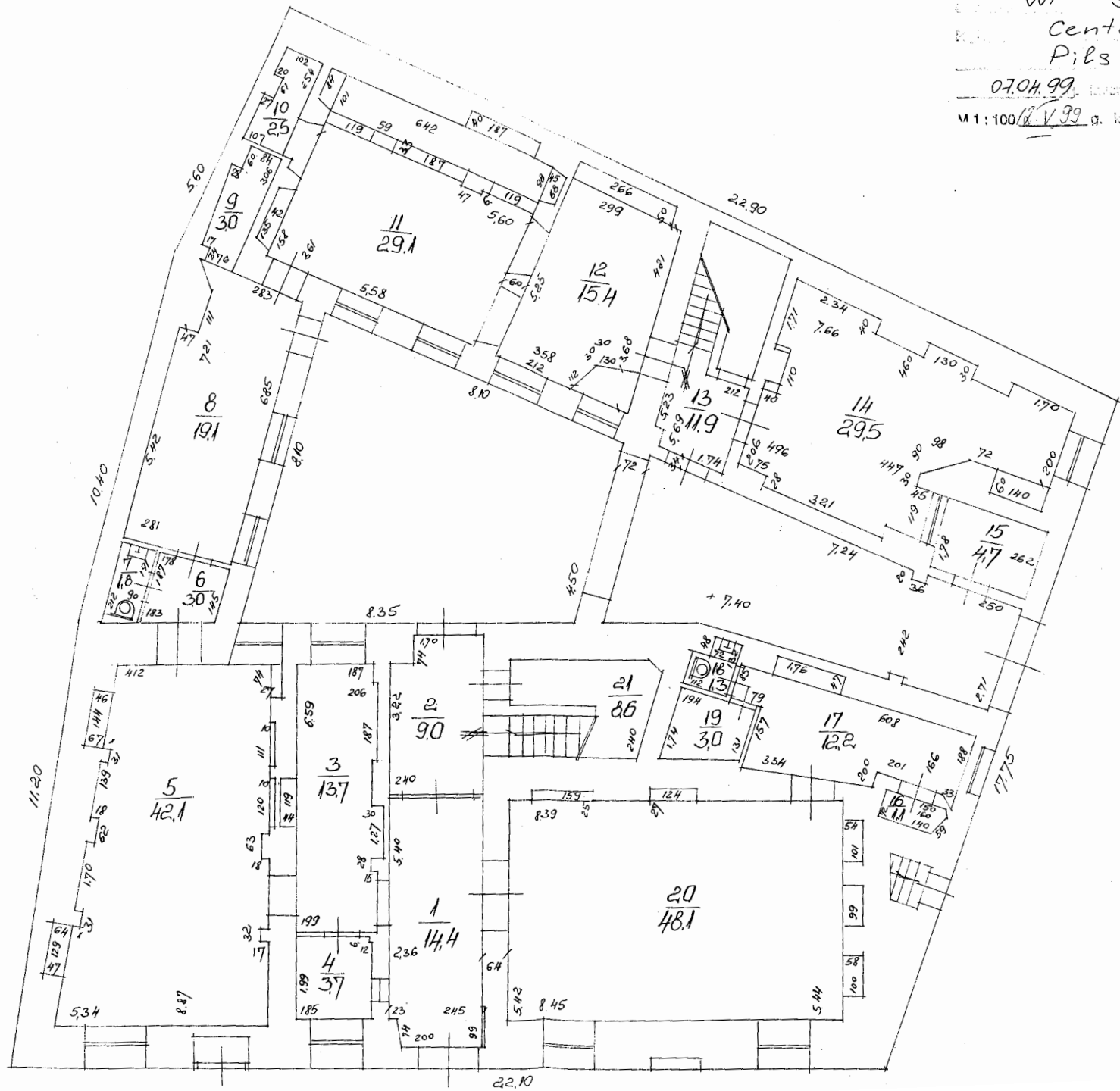
1999 g. 07. 04.

1999 g. R. V

Speciālists

Kontrolieris

VIII. Atzīmes par tekošo pārmaiņu reģistrāciju



1
001 3.50; 2.85
Centra
Pils 21
07.04.99
M1:100 18.V.99 g. kontrolē

2

001 3,40; 2,90

Centra

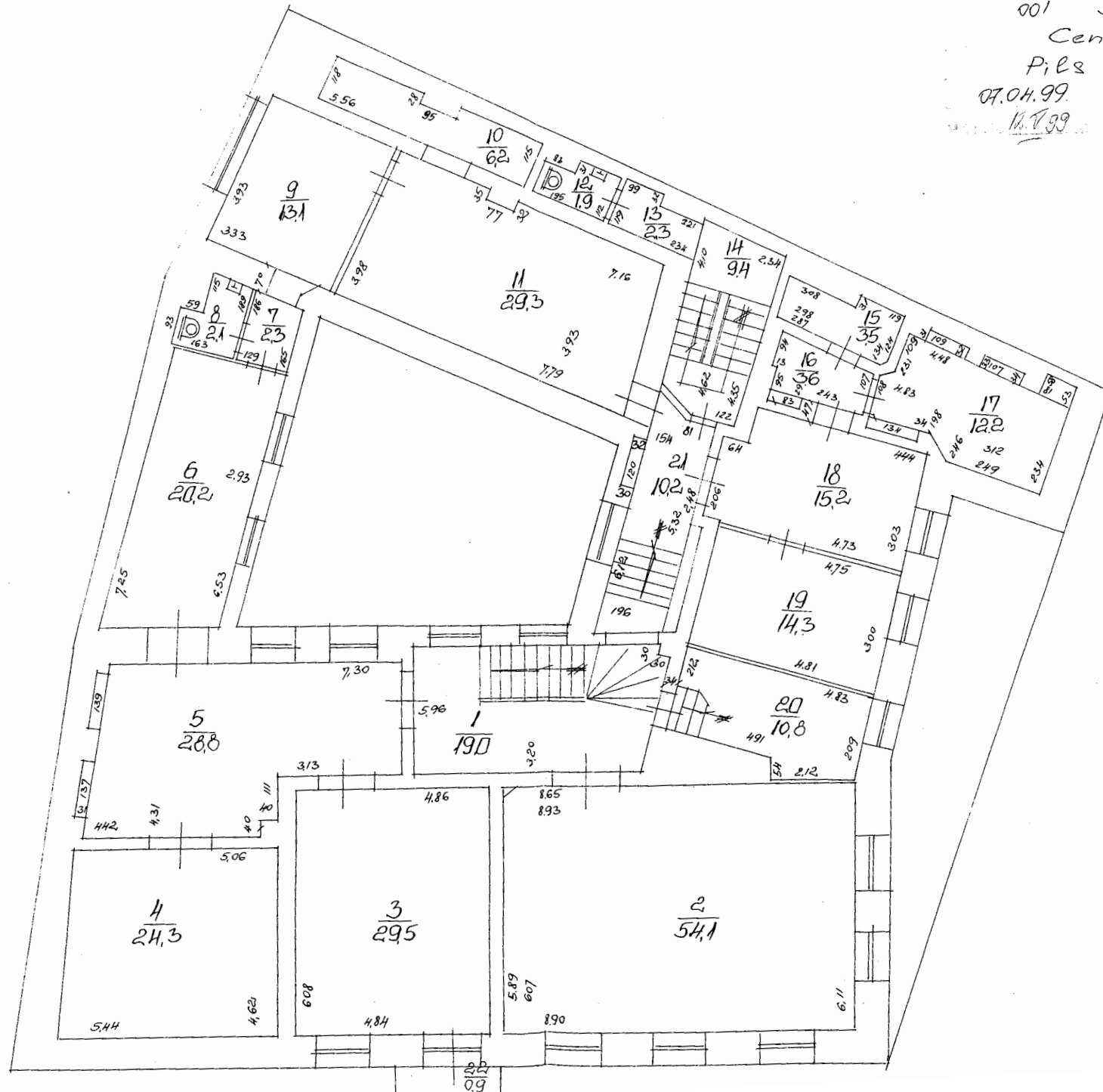
Pils

07.04.99

10.7.99

21

[Handwritten signature]



3
 junta 1765 v. 1766
 001 320; 2.10; 1.60; 3.79
 Centra
 Pils 21
 07.04.99
 17.6.99 a. kontrastu



PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Centra

rajonā
priekšpilsētā

Grupa 7

Grunts 5

Pils

ielā Nr. 2/

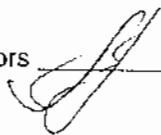
Ieraksta datums	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvotais	admin. t.	neizmant.	balcon.	palīg-laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
01. 98.	Pagr.		1	pagra bp		76,5			76,5			2,80.
			2	"		43,2			43,2			
			3	"		22,0			22,0			
			5	"		17,5			17,5			
			6	"		82,3			82,3			
			7	"		5,4			5,4			
			8	"		10,3			10,3			
			9	"		22,7			22,7			
						349,9			349,9			

Inventarizators

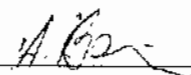
Kontrollieris

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
07.04.99	I		1	vestibils		14.4					14.4	3.5
			2	"		9.0					9.0	
			3	ģērbtuvē		13.7					13.7	
			4	sarga t.		3.7		3.7				
			5	zāle		42.1		42.1				
			6	gaiteņi		3.0					3.0	2.8
			7	san. mežģ.		1.8					1.8	
			8	zāle		19.1		19.1				
			9	pieliet.		3.0					3.0	
			10	"		2.5					2.5	
			11	zāle		29.1		29.1				
			12	"		15.4		15.4				
			13	kāpņut.		11.9					11.9	3.5
			14	siltum mežģ.		29.5					29.5	
			15	pieliet.		4.7					4.7	
			16	"		1.1					1.1	
			17	palīg. t.		12.2					12.2	
			18	san. mežģ.		1.3					1.3	
			19	el. sad.		3.0					3.0	
			20	zāle		48.1		48.1				
			21	kāpņut.		8.6					8.6	
						277.2		157.5			119.7	

Inventarizators



Kontrolieris



PLĀNA EKSPLIKĀCIJA

5. forma

Celtnei Nr. 001

Centra

rajonā
priekšpilsētā

Grupa

7

Grunts

5

2.85

Pils

ielā Nr. 21

terakota daļuma	Stāvi	Dzīvokļu Nr.	Telpu Nr.	Telpu nosaukumi	Tumša, pustumša	Laukums pēc iekšējiem izmēriem m²						Telpu iekšējais augstums no grīdas līdz griestiem
						derīgais	t. sk.					
							apdzīvotais				palīg-laukums	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
4.99	I		1	Kāpņu t.		19.0					19.0	3.40
			2	Kabinets		54.1		54.1				
			3	"		29.5		29.5				
			4	"		24.3		24.3				
			5	pieņemšanas telpa		28.8		28.8				
			6	Kabinets		20.2		20.2				
			7	gaitenis		2.3					2.3	
			8	san. mezgl.		2.1					2.1	
			9	atpūtas t.		13.1		13.1				2.90
			10	pieņem.		6.2					6.2	
			11	Kabinets		29.3		29.3				
			12	san. mezgl.		1.9					1.9	
			13	gaitenis		2.3					2.3	
			14	Kāpņu t.		9.4					9.4	3.40
			15	pieņem.		3.5					3.5	
			16	gaitenis		3.6					3.6	
			17	Kabinets		12.2		12.2				
			18	"		15.2		15.2				
			19	"		14.3		14.3				
			20	"		10.8		10.8				
			21	gaitenis		10.2					10.2	
			22	balcons		0.9				0.9		
						313.2		251.8		0.9	60.5	

inventarizators

Kontrolieris

[illegible]

Inventarizators

Kontrollieris

A. Be -

Celtnei Nr. 002

Centra

rajonā
priekšsēdētā

Grupa 7

Grunts 5

P.L.S

ielā Nr. 21

ventarizators

Kontrollieris

Palīgceltnes kartīte

Īpašnieku kategorija _____

Centra

mājas Nr. 21 grupa Nr. 7 grunts 5

Nosaukums	Celtne Nr. <u>002</u> pēc plāna		Celtne Nr. _____ pēc plāna	Celtne Nr. _____ pēc plāna
1. Izcēlne	pagrabs zem pagalma			
2. Izcēlne skaits	1			
3. Izcēlne (uzrādīt aprēķ. formulu)	$\frac{8,10+8,35}{2} \times \frac{8,10+4,50}{2} = 51,8$			
4. Izcēlne	3,20			
5. Izcēlne	166,-			
6. Izcēlne krājuma Nr. un tabulas Nr.				
7. Izcēlne materiāls		-		
8. Izcēlne sienas un starpsienas		-		
9. Izcēlne stieņi		-		
10. Izcēlne stieņi		-		
11. Izcēlne stieņi		-		
12. Izcēlne stieņi		-		
13. Izcēlne stieņi	28	kiep. velve		
14. Izcēlne stieņi		-		
15. Izcēlne stieņi		-		
16. Izcēlne stieņi		-		
17. Izcēlne stieņi		-		
18. Izcēlne stieņi		-		
19. Izcēlne stieņi	10	X	X	X
20. Izcēlne stieņi	38	12,76		
21. Izcēlne stieņi		4,85		
22. Izcēlne stieņi		3,23		
23. Izcēlne stieņi		536,-		
24. Izcēlne stieņi		60		
25. Izcēlne stieņi		322,-		
26. Izcēlne stieņi		214,-		

Sastādīts

Veiktas izmaiņas

07 04

199 g. () of Alkaline

199 ____ г. « ____ » ____ .

199____ g. "____" ____

0.78%

A. Ba-

Inventarizācijas lietas arhīva Nr.

Zemes gabala kadastra Nr.:

0100-007-0005

adrese:

Riga, Centra rajons

21

[illegible]

Adresāts: Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments

Paskaidrojuma raksts ēkai (lēmums)

Nr. DA-22-34150-sd

I. Ieceres dokumentācija

Būvniecības ierosinātājs (pasūtītājs): **Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" 40003294758**

Lūdzu izskatīt iesniegumu **Administratīvā ēka** būvniecību.

1. Ziņas par būvēm:

Kadastra apzīmējums **01000070005001**
Kadastra numurs **01000070005**

1.	Būves veids	Ēka
2.	Nosaukums	Administratīvā ēka
3.	Būvniecības veids	Vienkāršota fasādes atjaunošana
4.	Būvdarbi	Fasādes apdares atjaunošana
5.	Būves grupa	3. grupa
6.	Adrese	Pils iela 21, Rīga, LV-1050
7.	Galvenā zemes vienība	01000070005
8.	Īpašnieks vai, ja tāda nav, tiesiskais valdītājs un/vai lietotājs	-
9.	Esošais galvenais lietošanas veids	1220 Biroju ēkas
10.	Ēkas iedalījums	Nedzīvojamā ēka

2. Ziņas par zemes gabaliem:

Kadastra apzīmējums **01000070005**
Kadastra numurs **01000070005**

1.	Adrese	Pils iela 21, Rīga, LV-1050
2.	Īpašnieks	-

3. Ziņas par būvniecības finansējuma avotu: publisko tiesību juridiskās personas līdzekļi

4. Pilnvarotā persona: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" 40003294758

5. Ieceres izstrādātājs: Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģ. Nr. 10703-R

Lietas numurs: BIS-BL-625865-84304

Dokumenta numurs: DA-22-34150-sd

1.lpp no 3 lpp

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

6. Būvspeciālists(-i): 1-00460, Bruno Livkišs

7. Atkritumu apsaimniekošana:

8. Ieceres izstrādātāja un būvspeciālista(-u) apliecinājumi:

Risinājumi atbilst būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem un vietējās pašvaldības saistošajiem noteikumiem.

Veicamās izmaiņas un pārbūves neskar kopīpašuma domājamās daļas un funkcionāli ar visas ēkas ekspluatāciju saistītos inženiertīklus (stāvvadus).

Risinājumi neskar ēkas nesošās konstrukcijas un neietekmēs tās noturību (vienkāršotas fasādes atjaunošanas vai vienkāršotas atjaunošanas gadījumā).

Ieceres izstrādātājs:

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģ. Nr. 10703-R

(vārds, uzvārds)

(paraksts, datums)

Būvspeciālists(-i):

Bruno Livkišs, sert. Nr. 1-00460

(vārds, uzvārds)

(paraksts, datums)

9. Būvniecības ierosinātāja (pasūtītāja) apliecinājumi un paraksts:

Apliecinu, ka pievienotie īpašuma tiesību apliecinājuma dokumenti (kopijas) ir autentiski, patiesi un pilnīgi, attiecībā uz objektu nav nekādu apgrūtinājumu, aizliegumu vai strīdu.

Aņņemos īstenot ēkas vai tās daļas jaunu būvniecību, atjaunošanu, pārbūvi, novietošanu, vienkāršoto fasādes atjaunošanu vai vienkāršoto atjaunošanu (vajadzīgo pasvītrot) atbilstoši izstrādātajai ieceres dokumentācijai.

Apliecinu robežzīmju esību apvidū (būvniecības gadījumā ārpus pilsētām un ciemiem).

Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģ. Nr. 40003294758

(vārds, uzvārds)

(paraksts, datums)

10. Pielikumā – iesniegtie dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta veids	Dokumenta nosaukums	Apraksts
1		iecere_141278.pdf	
2		dokumentācijas_dalas.pdf	

II. Lēmums par konstatētām atkāpēm no akceptētās ieceres vai būvniecību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem

Objekts apsekots [STATE_BUILDING_INSPECTION_DATE] un konstatēts, ka būvdarbi [STATE_CW_CORRESPONDED] atbilstoši akceptētajai ieceres dokumentācijai.

Lēmuma par konstatētām atkāpēm no akceptētās ieceres vai būvniecību reglamentējošajiem

Lietas numurs: BIS-BL-625865-84304

Dokumenta numurs: DA-22-34150-sd

2.lpp no 3 lpp

normatīvajiem datums un numurs: [STATE_CW_REJECT_DECISION]

Lēmuma izpildes termiņš: [STATE_CW_REJECT_DECISION_EXPIRATION_DATE]

Būvvaldes atbildīgā amatpersona: [STATE_PERSON] [STATE_DATE]

(paraksts)



Būvniecības valsts kontroles birojs

K.Valdemāra iela 157, Rīga, LV-1013, tālr. 67013302, e-pasts: pasts@bvkb.gov.lv

Rīgā

03.02.2021

Nr. 3-2.3/2021/296-nd

Ārlietu ministrijai
nodokļu maksātāja kods: 90000069065
mfa.cha@mfa.gov.lv

zināšanai – VAS “Valsts nekustamie
īpašumi”
vni@vni.lv

*Par administratīvā akta izpildi
attiecībā uz ēku Pils ielā 21, Rīgā*

Būvniecības valsts kontroles birojs (turpmāk – Birojs) atbilstoši Būvniecības likuma 6.¹panta pirmās daļas 2.punktam nodrošina publisku ēku, kurās paredzēts vienlaikus uzturēties vairāk nekā 100 cilvēkiem, ekspluatācijas uzraudzību. Saskaņā ar minētā likuma 21.panta sesto daļu būvinspektors, kontrolējot ekspluatācijā pieņemtas būves drošumu, veic vispārīgu vizuālo apskati, kuras laikā fiksē un novērtē redzamos bojājumus, un sagatavo atzinumu.

Biroja būvinspektors 2019.gada 14.martā veica administratīvās ēkas Pils ielā 21, Rīgā (kadastra apzīmējums 0100 007 0005 001; turpmāk – Ēka), ekspluatācijas pārbaudi un 2019.gada 28.martā sagatavoja atzinumu Nr.BIS-BV-15.1-2019-62, kurā apkopoja Ēkas vizuālās apskates laikā fiksētos faktus (turpmāk – Atzinums), un konstatēja, ka Ēkā veikta patvaļīga būvniecība bez būvdarbu dokumentācijas saskaņošanas būvvaldē, kā arī konstatētas bīstamības lietošanas drošībā, Ēkai nav veikta enegrosertifikācija un periodiskā tehniskā apsekošana.

2019.gada 10.septembrī Birojā saņemta Ēkas īpašnieka pārstāvja VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vēstule (Birojā reģistrēta ar Nr.3-2.2/2019/3268-sd) par Atzinumā uzdoto norādījumu izpildes gaitu, proti, daļēji novērstas bīstamības lietošanas drošībā Ēkas iekšpusē un uzrādīts Ēkas energosertifikāts un risināts jautājums par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu.

2019.gada 17.septembrī Birojs veica atkārtotu Ēkas pārbaudi, lai pārliecinātos par būvinspektora uzdoto norādījumu izpildi attiecībā uz bīstamību lietošanas drošībā Ēkas ārpusē, proti, bīstamība, kas saistīta ar apmetuma atdalīšanos no balkona.

Pamatojoties uz Atzinumā konstatēto, Birojs 2019.gada 10.oktobrī pieņēma lēmumu Nr.3-1.4/2019/305 “Par patvaļīgās būvniecības seku novēršanu ēkā Pils ielā 21, Rīgā” (turpmāk – Lēmums), ar kuru Ārlietu ministrijai kā Ēkas īpašniecei noteica pienākumu **līdz 2020.gada 31.decembrim** saskaņot Rīgas pilsētas būvvaldē attiecīgu būvniecības dokumentāciju, lai novērstu Atzinumā konstatētās patvaļīgās būvniecības sekas.

2020.gada 26.februārī Birojā saņemta Ēkas īpašnieka pārstāvja VAS “Valsts nekustamie īpašumi” Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un tehniskās uzturēšanas pārvaldes direktores B.Kaupasas vēstule Nr.4/4-1/1923 (Birojā reģistrēta ar Nr.3-2.2/2020/1882-sd); kurā informēts par faktisko apstākļu maiņu attiecībā uz Ēkā konstatēto patvaļīgo būvniecību, proti, visos vēsturiski pieejamajos dokumentos Ēkas 2.stāva telpas Nr.17 logu aila Miesnieku ielas fasādē ir fiksēta, un tās neesamība 1973.gada tehniskās inventarizācijas lietas plānā vērtējama kā tās sagatavotāja kļūda. Vēstulē arī iekļautas fotofiksācijas un plāni no Rīgas pilsētas būvvaldes arhīva, kas apstiprina Ēkas 2.stāva Miesnieku ielas fasādes loga aila atrašanos gan 1863.gadā, gan 1997.gadā.

Pārbaudot administratīvās lietas materiālus kopsakarā ar minētajiem apstākļiem, Birojs konstatē, ka Ēkas 2.stāva telpas Nr.17 Miesnieku ielas fasādes logu aila izbūvēta vēsturiski un atradusies Ēkā jau kopš 1863.gada. Līdz ar to minētās loga aila izbūve nav atzīstama par patvaļīgu būvniecību.

Atkārtotajā ekspluatācijas pārbaudē konstatēts, ka bīstamība, kas saistīta ar apmetuma atdalīšanos no balkona joprojām pastāv.

Ņemot vērā atkārtotās pārbaudes rezultātā konstatēto un Ēkas īpašnieka pārstāvja vēstulē minētos faktus par patvaļīgo būvniecību, Birojs 2020.gada 16.martā pieņēma lēmumu Nr.3-1.4/2020/69, ar kuru noteica Lēmuma nolemjošo daļu izteikt sekojošā redakcijā:

1) noteikt pienākumu Ēkas īpašniekam **līdz 2020.gada 31.decembrim** saskaņot atbilstošu būvniecības dokumentāciju Rīgas pilsētas būvvaldē, lai novērstu patvaļīgās būvniecības sekas Ēkā (*1.stāva telpā Nr.1 izbūvēta vieglas konstrukcijas starpsiena ar durvīm, izveidojot vējtveri*).

2) noteikt pienākumu Ēkas īpašniekam līdz **2020.gada 31.decembrim** novērst lietošanas bīstamību Ēkā, par paveikto informēt Biroju.

2021.gada 1.februārī Birojs saņēma Ēkas īpašnieka pārstāvja VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vēstuli (Birojā reģistrēta ar Nr.3-2.3/2021/790-sd), kurai klāt pievienots Ēkas periodiskās tehniskās apsekošanas atzinums un fotofiksācijas par balkona remontu, kas apliecina, ka bīstamība, kas saistīta ar apdares materiāla fragmentu atdalīšanos ir novērsta.

Vienlaikus, pārbaudot ziņas Būvniecības informācijas sistēmā (BIS), Birojs konstatē, ka lietā Nr.BIS-BL-132451-1525; 2020.gada 23.oktobrī akceptēta apliecinājuma karte telpu vienkāršotai atjaunošanai. No apliecinājuma kartei pievienotās grafiskās daļas un paskaidrojuma raksta izriet, ka ar šo būvniecības ieceri tika novērstas Atzinumā konstatētās patvaļīgās būvniecības sekas Ēkā.

Administratīvā procesa likuma 70.panta trešajā daļā noteikts, ka administratīvais akts ir spēkā tik ilgi, līdz to izpilda.

Izvērtējot Ēkas īpašnieka vēstulē norādīto, kā arī pārbaudot informāciju BIS, Birojs secina, ka Ēkas īpašnieks ir novērsis Atzinumā konstatētās patvaļīgās būvniecības sekas un administratīvā lietvedība, kas uzsākta uz būvinspektora Atzinumā konstatēto ir izbeidzama.

Saskaņā ar Būvniecības likuma 21.panta ceturto daļu Ēkas īpašniekam ir pienākums nodrošināt, lai Ēka visā tās ekspluatācijas laikā atbilstu šādām prasībām: mehāniskā stiprība un stabilitāte; lietošanas drošība un vides pieejamība; ugunsdrošība; higiēna, nekaitīgums un vides aizsardzība; akustika (aizsardzība pret trokšņiem); energoefektivitāte un ilgtspējīga dabas resursu izmantošana.

Būvniecības kontroles departamenta direktors

M.Demme

D.Navenicka 67013341

Daina.Navenicka@bvkb.gov.lv

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

Rīgā,

Datums skatāms paraksta laika zīmogā
Reģistrācijas numuru skatīt pievienotajā datnē

Uz 10.10.2019. Nr. 3-1.4/2019/305

Būvniecības valsts kontroles birojs
eAdrese

Par patvaļīgas būvniecības seku novēršanu

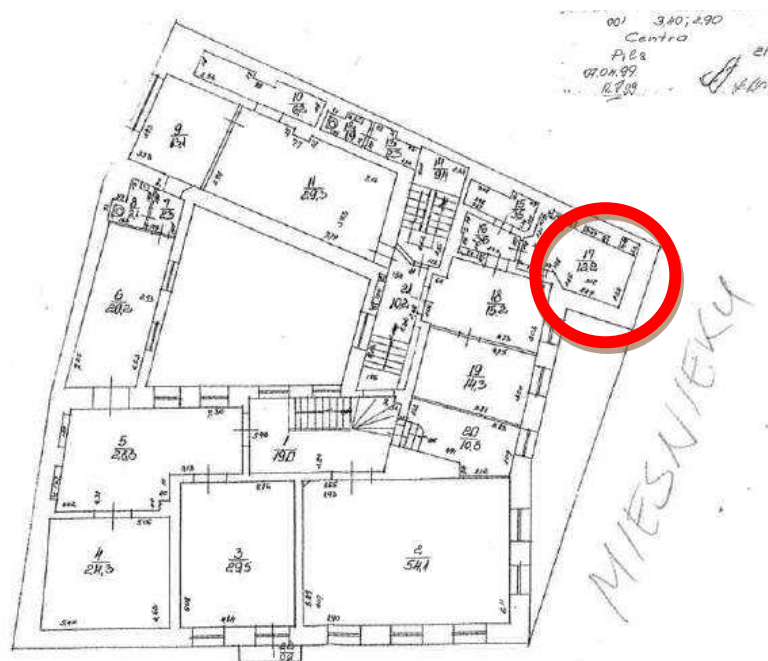
Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi" (turpmāk – VNĪ) ir saņēmusi Būvniecības valsts kontroles biroja (turpmāk – BVKB) 2019.gada 10.oktobra lēmumu Nr.3-1.4/2019/305 (VNĪ reģistrēts ar Nr. S/12624), kurā sniegtas norādes uz patvaļīgas būvniecības pazīmēm Administratīvajā ēkā Pils ielā 21, Rīgā (kadastra apzīmējums Nr. 0100 007 0005 001) un izvirzīta prasība patvaļīgās būvniecības seku novēršanai. Apsekojot ēku BVKB inspektors ir konstatējis, ka:

- 1) pirmā stāva telpā Nr. 1 izbūvēta viegļas konstrukcijas starpsiena ar durvīm, izveidojot vējtveri (pārbūve nav fiksēta inventarizācijas lietā);
- 2) otrajā stāvā telpai Nr.17 Miesnieku ielas fasādē izbūvēta loga aila (logu ailas izbūve veikta bez atbilstoša būvprojekta).

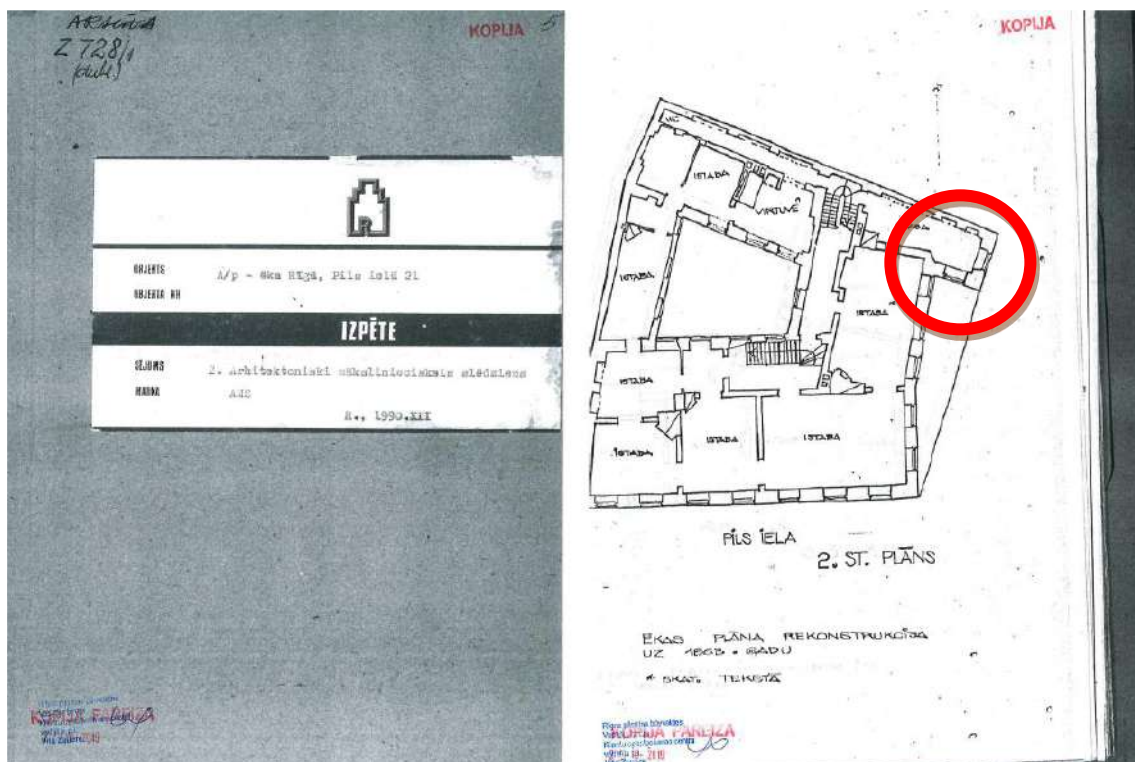
Informējam, ka Administratīvā ēka Pils ielā 21, Rīgā (kadastra apzīmējums Nr. 0100 007 0005 001) ir Latvijas valsts īpašums Latvijas Republikas Ārlietu ministrijas personā (skatīt ierakstu Rīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 18948). Pamatojoties uz Nekustamā īpašuma Rīgā, Pils ielā 21, Apsaimniekošanas līgumu (reģistrēts VAS "Valsts nekustamie īpašumi" lietvedībā 2013.gada 27.decembrī ar Nr. 7-2-13-22/2254) un Vienošanos pie nekustamā īpašuma Pils ielā 21, Rīgā, 2013.gada 27.decembra apsaimniekošanas līguma Nr. 7-2-13-22/2254 (reģistrēts VAS "Valsts nekustamie īpašumi" lietvedībā 2018.gada 12.februārī ar Nr. 7-2-13-22/2254-2), ēkas apsaimniekošanu veic VAS "Valsts nekustamie īpašumi" un ir pilnvarota pieņemt lēmumus saistībā ar būvdarbu veikšanu šajā nekustamajā īpašumā.

VNĪ ir pieprasījusi informāciju Nacionālajā kultūras mantojuma pārvaldē un Rīgas pilsētas būvvaldē saistībā ar atbilstošiem būvprojektiem vai ēkas apsekošanas atzinumiem. Ievērojot, ka informācija par starpsienas izbūves projektiem netika konstatēta, kā arī to, ka šāda starpsiena nav fiksēta 1998.gadā izstrādātajā telpu pārbūves būvprojekta risinājumos, VNĪ ir izstrādājusi un iesniegusi Rīgas pilsētas būvvaldē akceptēšanai Apliecinājuma karti ēkas Pils ielā 21, Rīgā, telpu vienkāršotai atjaunošanai. Vienlaicīgi, izvērtējot logu ailu izbūves gadījumu ēkas otrā stāva telpā Nr.17, VNĪ ir konstatējusi, ka visos vēsturiski pieejamajos dokumentos, telpas Nr.17 logi šīs ēkas Miesnieku ielas otrā stāva fasādē ir fiksēti un to neesamība tehniskās inventarizācijas lietas (sagatavota 1973.gadā) plānā, visticamāk, ir vērtējama kā šīs lietas sagatavotāju kļūda.

Jautājumu gadījumā aicinām sazināties ar VNĪ ekspertīzes daļas arhitektu Bruno Livkišu pa tālruni 26140340 vai e-pastu: Bruno.Livkiss@vni.lv.



Namīpašuma kartītes (1973.gada tehniskās inventarizācijas lieta) sastāvā esošais 2 . stāva plāns (atkārtoti apstiprināts 1999. gadā), kurā telpai Nr.17 nav iezīmēti logi.



Rīgas pilsētas būvvaldes arhīva materiāls par 2. stāva logu situāciju uz 1863. gadu



Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes arhīva materiāls. Fotofiksācija. 1997. gads



Situācijas fotofiksācija 2019.gada oktobrī

NĪ apsaimniekošanas un tehniskās uzturēšanas
pārvaldes direktore
(paraksts*)

Baiba Kaupasa

*Dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Bruno Livkišs
Arhitekts, 26140340
Bruno.Livkiss@vni.lv



Rīgas domes Pilsētas attīstības departaments

Reģistrācijas Nr. 90011524360, Dzirnavu iela 140, Rīga, LV-1050
tālrunis: +371 67105800, e-pasts: pad@riga.lv, <http://www.rdpad.lv/>

27.09.2022. Nr.BIS-BV-5.23-2022-3364 (DA-22-25422-nd)

Būvvaldes atzīmes un lēmumi

Būvdarbu uzsākšanas nosacījumi

1.	Būvvaldē iesniedzamā informācija:
1.1.	būvdarbu līguma, būvuzraudzības un autoruzraudzības līguma datums un numurs, līguma darbības termiņš (datums no–līdz) un līguma summa (euro));
1.2.	būvdarbu veicēja civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises apliecināta kopija un, ja apdrošināšanas līgums noslēgts uz noteiktu termiņu, tad arī izziņu – dokumentu, kas apliecina apdrošināšanas aizsardzības esību attiecībā uz konkrēto objektu;
1.3.	informācija par atbildīgo būvdarbu vadītāju (Vārds Uzvārds, sertifikāta numurs, rīkojums);
1.4.	atbildīgā būvdarbu vadītāja profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises apliecināta kopija un, ja apdrošināšanas līgums noslēgts uz noteiktu termiņu, tad arī izziņu – dokumentu, kas apliecina apdrošināšanas aizsardzības esību attiecībā uz konkrēto objektu;
1.5.	informācija par atbildīgo būvuzraugu (Vārds Uzvārds, sertifikāta numurs, rīkojums);
1.6.	atbildīgā būvuzrauga profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises apliecināta kopija un, ja apdrošināšanas līgums noslēgts uz noteiktu termiņu, tad arī izziņu – dokumentu, kas apliecina apdrošināšanas aizsardzības esību attiecībā uz konkrēto objektu;
1.7.	būvuzraudzības plāns;
1.8.	informācija par autoruzraudzības grupas vadītāju (Vārds Uzvārds, sertifikāta numurs, rīkojums);
1.9.	autoruzrauga profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas polises apliecinātu kopiju un, ja apdrošināšanas līgums noslēgts uz noteiktu termiņu, tad arī izziņu – dokumentu, kas apliecina apdrošināšanas aizsardzības esību attiecībā uz konkrēto objektu;

Lietas numurs: BIS-BL-625865-84304

Dokumenta numurs: BIS-BV-2.1-2022-8229 (DA-22-34150-sd)

Būvvaldes atzīmes un lēmumi: BIS-BV-5.23-2022-3364

1.lpp no 2 lpp

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

1.10.	Nacionālā kultūras mantojuma pārvaldes atļauja, ja būvdarbi paredzēti valsts aizsargājamā kultūras pieminekļi vai tā aizsardzības zonā.
-------	---

Atzīme par būvniecības ieceres akceptu 29.08.2022.. vienkāršotās būvniecības iecerē Nr.BIS-BV-2.1-2022-8229 (DA-22-34150-sd).

Teritorijas plānojumā (lokālplānojumā, detālplānojumā) galvenā izmantošana (papildizmantošana): Centru apbūves teritorija (JC). Atļautā izmantošana atbilstoši Rīgas domes 07.06.2006. saistošajiem noteikumiem Nr. 38 „Rīgas vēsturiskā centra un tā aizsardzības zonas teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi” 5.1. apakšnodaļas prasībām.

Ieceres realizācijas termiņš: **27.09.2027**

Atzinums par būves pārbaudi:

Šo lēmumu (administratīvo aktu) mēneša laikā pēc tā spēkā stāšanās var apstrīdēt Administratīvā procesa likumā noteiktajā kārtībā Lēmumus var apstrīdēt pie Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta direktora vietnieka administratīvajos jautājumos Dzirnavu ielā 140, Rīgā, LV-1050.

Dokumentu elektroniski parakstīja būvvaldes vai institūcijas, kura pilda būvvaldes funkciju, atbildīgā amatpersona:

Galvenais arhitekts R.Meiere

(vārds, uzvārds, amats, organizācija)

27.09.2022.

(datums)

Lietas numurs: BIS-BL-625865-84304

Dokumenta numurs: BIS-BV-2.1-2022-8229 (DA-22-34150-sd)

Būvvaldes atzīmes un lēmumi: BIS-BV-5.23-2022-3364

2.lpp no 2 lpp

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

Lūsis V un MV Būveksperti

Ūdens iela 12-107, Rīga, LV-1007, t.67201880, f.67201881, lusisv@lusisv.lv

Ēkas (būves) tehniskās apsekošanas atzinums

Administratīva ēka, 01000070005001, Pils iela 21, Rīga

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

VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 27.08.2019., Nr. IZD/2019-VV/200-7

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

Tehniskā specifikācija 27.08.2019.

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2020. gada 27.februārī

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

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

1. Vispārīgas ziņas par būvi.



1. attēls. Pils iela 21

Tabula Nr. 1

1.1.	Būves veids	Administratīva ēka, pēc lietošanas veida biroju ēka (1220)
1.2.	Kapitalitātes grupa	III
1.3.	Apbūves laukums (m ²)	458,4 m ²
1.4.	Būvtilpums (m ³)	6129 m ³
1.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m ²)	1162 m ² / 1162 m ² / 0.0 m ²
1.6.	Stāvu skaits / virszemes stāvi / pagrabs / mansards	4 / 3 / 1 / nav
1.7.	Dzīvokļu skaits	0
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	0100 007 0005

2.3.	būves plānojums
Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam	

3. Teritorijas labiekārtojums

Tabula Nr. 3

(Tabulas 2.ailē atstāj apsekoto elementu apzīmējumus ar C vai Nr.)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
3.1.	brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	20
3.1.1. segums, materiāls, apdare	75. Ietves, ceļi un iesegti laukumi; Ietve: Esošā gājēju ietve veidota no bruģakmens seguma. Brauktuve Esošā brauktuve veidota no vēsturiska bruģakmens seguma. Ietvju un brauktuvju stāvoklis vērtējams apmierinošs.   4. attēls. Esošā brauktuve veidota no vēsturiska bruģakmens seguma. 5. attēls. Esošā gājēju ietve veidota no bruģakmens seguma.	20
3.2.	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	-
3.2.1. segums, materiāls, aprīkojums	Bērnu rotaļlaukumu, atpūtas laukumu un sporta laukumu - nav.	-

3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	-
3.3.1. dekoratīvie stādījumi, zāliens; lapenes, ūdensbaseini, skulptūras	Apstādījumu un mazās arhitektūras formu - nav	-
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas	-
3.4.1. nožogojumu veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	Nožogojumu -nav	-
3.4.2. atbalstsienų veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	Atbalsta sienu -nav	-

4. 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. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
4.1.	pamati un pamatne	28
4.1.1. gruntsgabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaite punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālie ģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādes, līmetpošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes areālā, gruntis, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība	Esošā teritorija ietilpst Baltijas ledus ezera smilšainā līdzenuma robežās. Gruntsgabals atrodas piejūras zemienē, kur raksturīgi devona pamatieži, kuri parasti sastāv no smilšakmens, māla, mālsmilts, smilts, u.c. gruntīm. Ģeodēziskās atskaite punkts uz apsekojamās ēkas netika novērots.	-
4.1.2. pamatu veids ār sienām, to iedziļinājums; pamatos izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība; pamatu hidroizolācija, drenāža; būves aizsargapmales; ār sienu aizsardzība pret mitrumu	Pamati zem ārējām sienām - dabiskie akmeņi. Konstrukcijas marka C.1 . Pamatu pēdas iedziļinājums~ 0.5m-1.0 no pagraba grīdas. Gruntsūdens ietekme uz pamatiem netika konstatēta. Mitrums uz pagraba sienās netika konstatēts. Esošo pamatu tehniskais stāvoklis zem ār sienām vērtējams kā apmierinošs. C.1 Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;	28
4.1.3. pamatu veids iekš sienām, to iedziļinājums; pamatos izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība; pamatu hidroizolācija, drenāža; būves aizsargapmales;	Pamati zem iekšējām sienām - dabiskie akmeņi. Konstrukcijas marka C.1b Gruntsūdens ietekme uz pamatiem netika konstatēta, horizontāla hidroizolācija ir esošā. Mitrums uz pagraba sienās netika konstatēts. Esošo pamatu tehniskais stāvoklis zem iekš sienām vērtējams kā apmierinošs. C.1b Monolītbetona, dabisko akmeņu un ķieģeļu mūra lentveida pamati;	28
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedes	38
4.2.1. pagraba nesošo ār sienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biežums un	Pagraba nesošās ār sienas veidotas no māla pilnķieģeļiem. Konstrukciju tips C.5 No iekšpuses nesošajās mūra sienās plaisas netika konstatētas. Pēc nestspējas sienu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, sk. 6.attēlu	38

šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; pagraba sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi	6.attēls. Pagraba nesošās ārsienas veidotas no māla pilnķieģeļiem 6a. attēls. Caurumus pagrabsienās 6b. attēls. Caurumus pagrabsienās Nepieciešams aizpildīt caurumus pagraba sienās, sk attēlus 6a., 6b	
4.2.2. pagraba nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; pagraba sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi	C.5b Ķieģeļu mūra nesošās iekšsienas; Pagraba nesošās iekšsienas veidotas no māla pilnķieģeļiem. Konstrukciju tips C.5b No iekšpuses nesošajās mūra sienās plaisas netika konstatētas. Pēc nestspējas sienu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, sk. 7.attēlu 7.attēls. Pagraba nesošās iekšsienas	38

4.2.3. virszemes nesošo ārsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi	C.5 Ķieģeļu mūra sienas; Virszemes nesošās ārsienas veidotas no māla pilnķieģeļiem. Konstrukciju tips C.5 No iekšpuses nesošajās mūra sienās plaisas netika konstatētas. No ārpuses konstatētas nebūtiskas plaisas apmetumā, kas radušās apkārtējās vides ietekmes rezultātā (sals, lietus ūdens ietekme). Pēc nestspējas sienu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.  <i>7.a.attēls. Virszemes nesošās ārsienas.</i>	38
4.2.4. virszemes nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi	C.5.b Ķieģeļu mūra sienas; Virszemes nesošās iekšsienas veidotas no māla pilnķieģeļiem. Konstrukciju tips C.5b. No iekšpuses nesošajās mūra sienās plaisas netika konstatētas. Pēc nestspējas sienu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.  <i>7.b.attēls. Virszemes nesošās iekšsienas veidotas no māla pilnķieģeļiem</i>	38
4.2.5. ailu siju un pārsedžu raksturojums, to balstvietas, citi raksturojošie rādītāji	Ailu siju un pārsedžu konstrukcija- ķīļveidā ķieģeļu pārsedzes.	38

	 7c.attēls. Pārsedžu konstrukcija- ķīlveidā ķieģeļu pārsedzes.	
4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	-
4.3.1. kolonnu, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls	Ēkai nav karkasa sistēmas	-
4.4.	pašnesošās sienas	38
4.4.1. pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls	Ēkas pašnesošās sienas - Ķieģeļu mūra sienas, tips C.5 Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  7.d..attēls. Ēkas pašnesošās sienas - Ķieģeļu mūra sienas	38
4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	40
4.5.1. hermetizācijas un hidroizolācijas materiāls, stāvoklis	Apsekošanas laikā esošo ķieģeļu mūra šuvju hermetizācijas stāvoklis bija apmierinošs. Apsekošanas laikā šuvju hidroizolācijas stāvoklis bija apmierinošs.	38
4.5.2. siltumizolācijas materiāls, stāvoklis	Saskaņā ar LBN 002-15 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" ēkas būvkonstrukciju siltuma caurlaidības koeficienti neatbilst būvnormatīvā izvirzītajām prasībām. Siltumizolācijas stāvoklis vērtējams neapmierinošs.	42

4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	33
4.6.1. pagraba pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls; nesošo elementu biezums vai šķērsgriezums; konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi; plaisu atvērumu mērījumu dati; kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti; nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti	Pagraba un 1.stāva pārsegums - Ķieģeļu velvju pārsegumi; konstrukciju tips C.21a., sk. 8-9. attēlus. Tehniskais stāvoklis, pēc nestspējas ,vērtējams kā apmierinošs. 8. attēls. Ķieģeļu velvju pārsegumi 9.attēls. Ķieģeļu velvju pārsegumi C.21a Ķieģeļu velvju pārsegumi;	25
4.6.2. starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls; nesošo elementu biezums vai šķērsgriezums; konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi; plaisu atvērumu mērījumu dati; kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti; nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti	C.20b Apmesti koka pārsegumi; C.21ab Ķieģeļu velvju pārsegumi; Stārpstāvu pārsegumi - C.20b Apmesti koka pārsegumi (2.stāvs-3.stāvs); un C21b Ķieģeļu velvju pārsegumi (1.stāvs); Sijām nav konstatētas palielinātas deformācijas, kas liecinātu par siju nestspējas samazinājumu vai pārslodzi. sk.10.attēlu Apsekošanas laikā 1. un 2. stāva pārseguma stāvoklis ir apmierinošs. 10.attēls. 1.stāva pārsegums .Ķieģeļu velvju pārsegumi 11.attēls. Inž. tīklu šķērsojums. Redzama koka sija virs kuras uzbērtas smalka smilts un veidots ķieģeļu mūris/betona pārsegums (3.stāva pārsegums) 3.stāva pārsegums - C.20b Apmesti koka pārsegumi; Pārsegums veidots no koka sijām virs kurām izbūvēts ķieģeļu mūra plātnes pārsegums (bez velvēm)	55

un dažviet koka dēļu grīda. Grīdas stāvoklis vērtējams neapmierinoši. Mūra segums ir ar deformācijām. Koka dēļi ir bojāti un nav piestiprināti pie pārseguma sijām. Nepieciešams pārbūvēt 3.stāva pārseguma grīdas pīrāgu. sk. 11.attēlu.

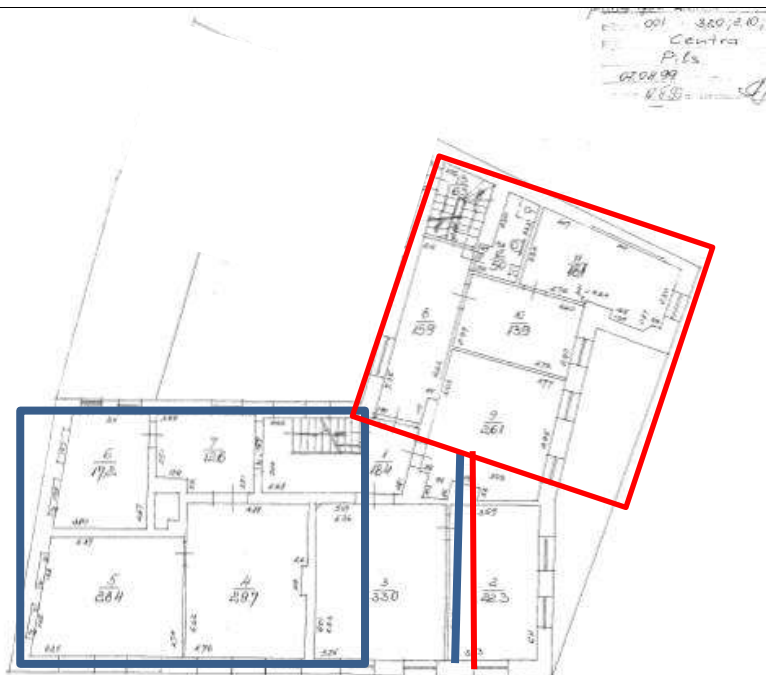
Pārseguma siju tehniskais stāvoklis pēc nestspējas vērtējams kā apmierinošs.



11.a. attēls. Koka dēļu virssegums/ķieģeļu mūra virssegums (redzamas deformācijas).



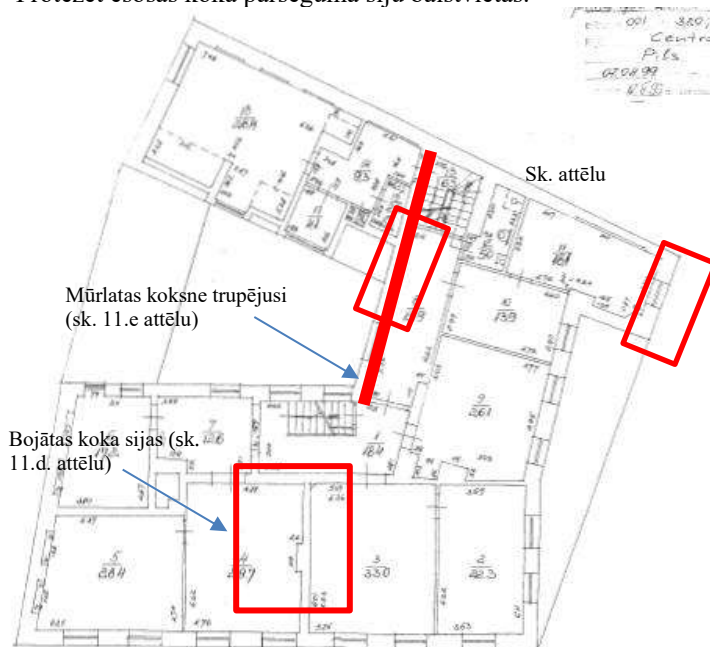
11.b. attēls. ķieģeļu mūra virssegums (redzamas deformācijas).



11.c. attēls. Zils – koka dēļu grīda/ sarkans – ķieģeļu mūra segums
4.stāva pārsegums izbūvēts no koka sijām un dēļu klāja. Atsevišķās vietās koka sijas ir bojātas (11. d attēls.). Bojājumi laidumā nav uzskatāmi par būtiskiem, bet nepieciešams atjaunot esošās 4.stāva siju balstvietas protezējot vai nomainot esošās sijas. Siju tehniskais stāvoklis vērtējams neapmierinoši. Tehniskais stāvoklis grīdas dēļu klājam ir slikts.

Ieteikumi:

- Pārbūvēt koka dēļu grīdu.
- Nomainīt mūrlatu, kas parādīta 11.c.1. attēlā.
- Apstrādāt visas sijas ar antiseptiķiem un antipirēniem.
- Protezēt esošās koka pārseguma siju balstvietas.



11.c.1. attēls 4.stāva pārseguma bojājumi



11.d. attēls. Bojāta bēniņu sija, trūks dēļu klājs. (4.stāva pārsegums)



11.e. Redzams, ka esošā mūrlata zem 4.stāva pārseguma sijas ir saspiesta.



11.e.1.attēls. Bojāta dēļu grīda (caurums)

		
	<i>11.f. attēls. Bojāta 4.stāva pārseguma sijas balstvieta</i>	
4.6.3. pagaidu pastiprinājumi, atslogojošās konstrukcijas	Bēniņu pārseguma 2. līmenī (4.stāva pārsegums) konstatēti pastiprinājumi: - metāla protēzēm. (sk.11.i. attēlu) - Koka statņiem (sk. 11.g-11.h. attēlam)  <i>11.g. attēls. 4.stāva pagaidu pārseguma pastiprinājums</i>  <i>11.h. attēls. Pagaidu stute ar nepietiekamu šķērsgriezumu (nespēj uzņemt pārseguma sijas radītās slodzes)</i>	-

	 11.i. attēls Protezēta 4.stāva pārseguma sija ar diviem U profiliem.	
4.6.4. betona stiprība; metāla konstrukciju un stieģrojuma korozija	Grīdām betona stiprība nav noteikta.	-
4.6.5. koka ēdes (mājas piepes) un koksngraužu bojājumi	Koksngraužu bojājumi netika konstatēti.	-
4.6.6. skaņas izolācija	Esošo pārsegumu skaņas izolācija vērtējama apmierinoši	20
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	38
4.7.1. shēmas, apraksts	Būves telpiskās noturības elementi - sienas un stāvu pārsegumu diski.	38
4.8.	jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma	38
4.8.1. jumta nesošā konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem	Jumta nesošā konstrukcija - C.25 Koka jumti (nesošā konstrukcija); Sk. attēlus 12-14 Jumta nesošās konstrukcijas šķērsgriezums ir pietiekošs slodzēm (spāru šķērsgriezums $A = 24(h) \cdot 20\text{cm}$). Koka jumta nesošās konstrukcijas nepieciešams apstrādāt ar antiseptiķiem un antipirēnu, atjaunot vai aizvietot bojātos spāru galus. Apsekošanas laikā kopējais stāvoklis ir neapmierinošs.  12.attēls. Koka jumti (nesošā konstrukcija);	60



13. attēls. Koka spāru balstījums korē (stāvoklis labs);



14. attēls Koka jumti. Spāru balstvietas (nesošā konstrukcija)

		
	<i>14.a. attēls Koka jumti. Spāru galu protēze (pagaidu pastiprinājums)</i>	
4.8.2. jumta ieseguma un lietusūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem	Jumta iesegums - C.30 Skārda segumi; Uz latojuma konstatēti mitruma notecējumi. Starp skārdu un latojumu nav pretkondensāta plēves. Lietusūdens noteku sistēmas veids- ārējā, paštecēs, materiāls-skārds, sk. attēlus 15-16  <i>15. attēls Skārda segumi</i> <i>16. attēls. Skārda segumi</i> Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. C.30 Skārda segumi;	30
4.8.3. gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos	Ēkai ir neapkurināmi bēniņi. Gaisa pieplūst caur dzegas mežglu. Tehniskais stāvoklis vērtējams apmierinošs.	25
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	58
4.9.1. izbūves – balkoni un uzjumteņi, to konstrukcija un materiāls;	C.17 Balkoni, lieveņi un uzjumteņi; Balkona plātnes perimetra sānu skaldnē un balstvietā ir konstatēts būtisks mitruma piesātinājums (sk. foto 17.1.) attēlu un lokālas plaisas betonā. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, balkonam ir nepieciešami atjaunošanas darbi.	58

	 17.attēls. Balkons.   17.1.attēls. Balkons. Mitruma piesātinājums betonā un plaisas.	
4.9.2. izbūves - lodžijas, erkeri, rīzalīti un markīzes, to konstrukcija un materiāls;	Lodžijas, erkeri, rīzalīti un markīzes -NAV.	-
4.10.	kāpnes un pandusi	30
4.10.1. kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas; kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās; lieveņi; avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgkāpnes; pandusu konstrukcija un materiāls	C.34 Koka kāpnes; C.35 Kāpnes ar metāla laidsijām; Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.  18.attēls. Kāpnes ar metāla laidsijām	30

	 18.1.attēls. Koka kāpnes  18a. Attēls. Kāpnes uz pagrabu. Kāpnēm uz pagrabu tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs. Kāpnēm nepieciešami atjaunošanas darbi.	
4.11. 4.11.1. starpsienu veidi un konstrukcijas, materiāls, skaņas izolācija	starpsienas Konstatētie starpsienu veidi: C.38 Ķieģeļu mūra starpsienas; C.39 Neapmestas koka starpsienas; C.40 Apmestas koka starpsienas; C.41a Ģipškartona starpsienas ar koka vai metāla karkasu; Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	38 38

	 18.aa. Attēls. Apmetas koka starpsienas	
4.12.	grīdas	25
4.12.1. grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi; skaņas un siltuma izolācija	Grīdas tipi: C.42a Mozaīkas un slīpēta akmens plātņu grīdas Grīda veidota centrālajā ieejas mezglā. Skatīt 19. attēlu. Tehniskais stāvoklis labs. C.43 Keramikas flīžu grīdas; Flīžu grīdas izbūvētas sanmezglos. Kopumā flīžu grīdu virssegums vērtējams apmierinoši.  18b. Attēls. Keramikas flīžu grīdas Gaitenīšos - C.47 Mīksto ruļļmateriālu grīdas; Tehniskais stāvoklis apmierinošs, sk. 20. attēlu. Bēniņos - C.45 Dēļu grīdas;  18c. attēls. Dēļu grīda	25

	  19.attēls Slīpēta akmens plātņu grīda 20.attēls Mīkstais ruļļu segums Pagrabstāvā grīdām nav siltumizolācijas.	
4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	43
4.13.1. logi, slēgi, balkona durvis: materiāls, veids un konstrukcijas	Logu tips - C.49 Logu un balkona durvju bloki, koka; Tehniskais stāvoklis neapmierinošs, jo neatbilst LBN 002-15 siltuma caurlaidības prasībām sk. 21.attēlu  21.attēls. Logs	41
4.13.2. ārdurvis, iekšdurvis un vārti: materiāls, veids un konstrukcijas	C.51a Stiklotas un stikla durvis; sk. attēlu 24 C.51b Koka vārti; sk. attēlu 23 C.51 Koka durvis; sk. attēlu 22a-22b Ārdurvju Tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Vairākām durvīm konstatēts mitruma piesātinājums, sliekšņi ir izpuvuši. Iekšdurvju tehniskais stāvoklis apmierinošs.	45



22a.attēls. Ārdurvis



22b. attēls. Ārdurvis



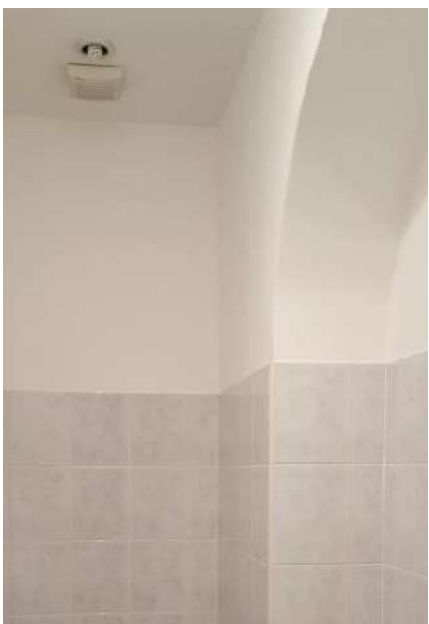
23.attēls Vārti



24.attēls Iekšdurvis

4.14.	apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi	15
4.14.1. krāšņu, kamīnu, virtuves pavardu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare; atbilstība ugunsdrošības prasībām	C.53 Krāsnis, kamīni, dūmvadi; Ēkas 1.stāvā ir kamīns. Tā stāvoklis ir labs.	15

		
	<i>25.attēls. Kamīns 1.stāvā.</i>	
4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	35
4.15.1. betona, metāla, koka, plastmasas, auduma uguns aizsarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem	Koka jumta nesošās konstrukcijas nav apstrādātas ar antiseptiķiem un antipirēnu.	35
4.15.2. uguns aizsardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām; konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā	Saskaņā ar LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība”, ēkas lietošanas veids – V. Ēkas augstākā stāva grīdas līmeņa atzīme nepārsniedz 28m un kopējā platība nepārsniedz 5000 m ² . Saskaņā ar LBN 201-15, ēka atbilst U2a ugunsnoturības pakāpei. Ēkas konstrukcijas atbilst izvirzītajām normatīvu prasībām.	35
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	35
4.16.1. veids, materiāls; gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos	Ēkai ir vairāki mūrētie ventilācijas kanāli, kas bēniņos savienojas un iziet virs jumta konstrukcijas. Kanālu stāvoklis vērtējams kā apmierinošs.	35
	 	
	<i>26a-26b.attēls. Ventilācijas kanāls uz jumta un bēniņos.</i>	

4.17.	liftu šahtas	-
4.17.1. veids, materiāls	Nav	-
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	25
4.18.1. iekšējo virsmu apdares veidi	Pagrabs : Iekšējās apdares tips – bez apdares, skatīt 27a.attēlu  27a.attels Pagraba sienas, bez apdares Telpām iekšējās apdares tipi : C.58 Apmetums C.55a Emulsijas krāsas Iekšējās apdares stāvoklis ēkai ir apmierinošs. Sienu apdare veidota no apmetuma un krāsojuma. Sanmezglos sienu apdarei izmantotas flīzes, sk. attēlus 27,28  27. attēls Apmetums  28. attēls. Sanmezglos sienu apdarei izmantotas flīzes	30 20
4.19.	ārējā apdare un arhitektūras detaļas	40
4.19.1. fasāžu virsmu apdare; fasādes detaļas, to materiāls	Ārējās apdares tips - C.58-f Apmetums; Ārējās apdares stāvoklis ēkai ir apmierinošs. Nepieciešams novērst lokālus bojājumus un plaisas.	40



29. attēls 30.attēls Ārējās apdares tips - apmetums



31.attēls Ārējā apdare

32.attēls. Ārējās apdares apmetuma bojājums



33.attēls. Ārējā apdare

	Ir nepieciešamas fasādes atjaunošanas darbi.	
4.20.	citas būves daļas	-
4.20.1. citas būves daļas	Nav	-

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tos inženiertīklus un iekārtas, kas apsekotas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	25
5.1.1. iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji; hidrauliskā pārbaude un atbilstība normatīvo aktu prasībām	C.60 Aukstā ūdens ūdensvads;  2019/10/15 09:22 34.attēls. Ūdensvada uzskaites mezgls pagrabstāvā.  2019/10/15 09:55 35.attēls. Santehnikās ierīces.	25

	 36.attēls. Santehniskās ierīces. Ēka ir pieslēgta pie ārējiem ūdensvada tīkliem, tehniskajā telpā ir ierīkots ūdensvada ievads ar ūdens mērītāja mezglu. Cauruļvadu, noslēgarmatūras un santehnisko ierīču stāvoklis apmierinošs. Ūdens mērītāja mezgls atbilst normatīvo aktu prasībām, un SIA "Rīgas ūdens" prasībām komercuzskaites mēraparātiem. Aukstā ūdensvada caurules ir izvietotas slēpti sienās un atklāti pagrabstāvā.	
5.1.2. notekūdeņu novadīšanas veids un attīrīšanas iespējas	C.62 Sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācija; C.62a Lietus ūdens notekas un lietus ūdens kanalizācija;  37.attēls. Kanalizācijas tīkls pagrabstāvā.	25



38.attēls. Kanalizācijas aka pagrabstāvā..



39.attēls. Izlietnes pieslēgums.



40.attēls. Lietus ūdens noteka pagalmā.

Ēka ir pieslēgta pie ārējiem sadzīves kanalizācijas tīkliem. Kanalizācijas caurules ēkā ir montētas slēpti sienās, pagrabstāvā atklāti. Ēkas pagrabā izvietota kanalizācijas kontrolaka. Stāvoklis apmierinošs. Ēkai nav iekšējo lietus ūdens noteku, lietus ūdeņi no jumta tiek novadīti ar ārējām notekām.

5.2.	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventīļi, krāni, ūdensmaissītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	25
5.2.1. iekšējā karstā ūdensvada sistēma, tīkla shēma, cauruļvadi un sūkņi; siltuma patēriņš karstā ūdens sagatavošanai; ūdens sildītāja novietojums	C.61 Karstā ūdens ūdensvads;  41.attēls. Siltummainis karstā ūdens sagatavošanai. Karstā ūdens sagatavošana notiek siltummezglā. Karstā ūdensvada caurules ir izvietotas slēpti sienās. Pie santehnikajām ierīcēm ir uzstādīti ventīļi.	
5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās ugunsdzēsības sistēmas un dūmaizsardzības risinājumi	15
5.3.1. iekšējās ugunsdzēsības sistēmas veids, tīkla shēma, cauruļvadi, sūkņu iekārtas, ugunsdzēsības krāni, šļūtenes un stobri; hidrauliskā pārbaude	C.60a Ugunsdzēsības ūdensvads;  42.attēls. Ugunsdzēsības aparāts Ēka nav aprīkota ar ugunsdzēsības ūdensvadu, ierīkošana nav nepieciešama pēc LBN 221-15 "Ēku iekšējais ūdensvads un kanalizācija" 51. punkta: ēkas tilpums ir mazāks par 5000m³. Ēka ir aprīkota ar ugunsdzēsības aparātiem katrā stāvā.	-
5.3.2. automātiskās ugunsdzēsības sistēmas veids; uguns dzēšanai lietojamās vielas; ūdensvada ievadi, tīkla shēma, cauruļvadi, ietaises un sūkņu iekārtas;	68a. Ugunsdrošības signalizācija; Ēkai 2011.gadā ir izbūvēta jauna automātiskā ugunsgrēka atklāšanas un trauksmes signalizācijas sistēma pagrabstāvā un bēniņos. Tehniskais stāvoklis ir labs.	15

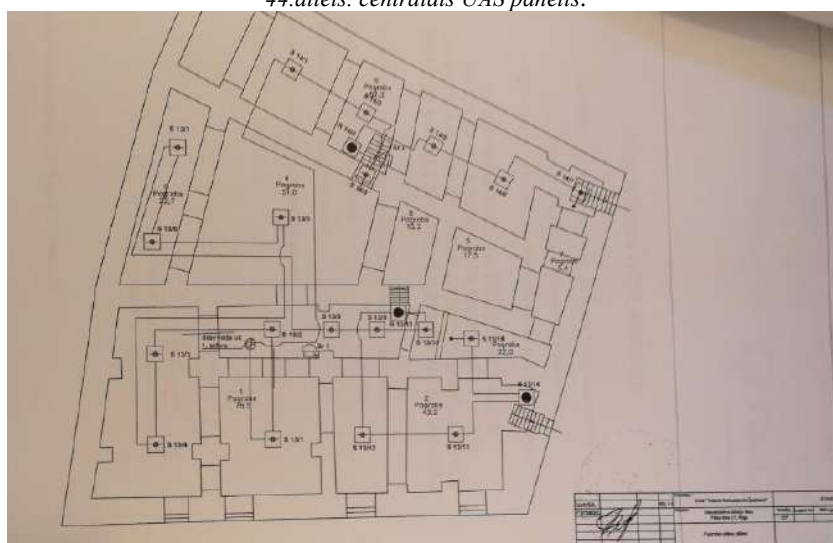
automātiskās vadības nodrošinājums, rezerves elektroapgāde, sistēmas kalpošanas ilgums; dūmaizsardzības risinājumu veidi, gaisa vadi, ietaises un iekārtas; rezerves elektroapgāde, automātiskā vadība, bloķējums ar citām sistēmām; sistēmas kalpošanas ilgums

Specifikācija					
Nr.p.k.	Konstr. vai darbu veida nosauk.	Modelis	Mērvienība	Daudzums	
1	Kontroles panelis	Smart line 020-4	gab.	1	
2	Papildinātājs	Smart line 8Z	gab.	2	
3	Akumulators	7Ah	gab.	2	
4	Siltuma detektori	EA-323-2	gab.	14	
5	Detektoru bāzes	EA-323-B	gab.	14	
6	Rokas traukmes poga	SF MCP127	gab.	5	
7	Gaisma un skaņas signālizators	Fluorini FL/RL/R/D/24v	gab.	3	
8	Detektoru ķēžu kabelis	KLM 2x0.8	m.	250	
9	Detektoru ķēžu kabelis	JE H50H 180/E30 2x0.8	m.	120	
10	Skaņas signālizatoru ķēžu kabelis	JE H50H 180/E30 2x2x0.8	m.	50	
11	Plastikas caurules	616	m.	200	

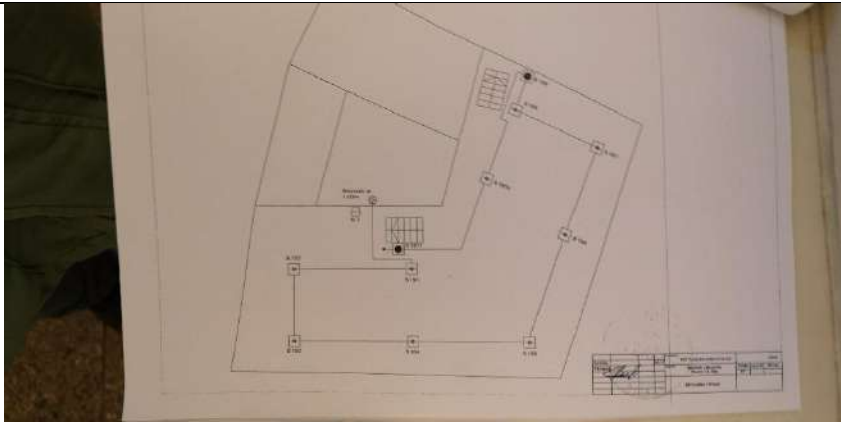
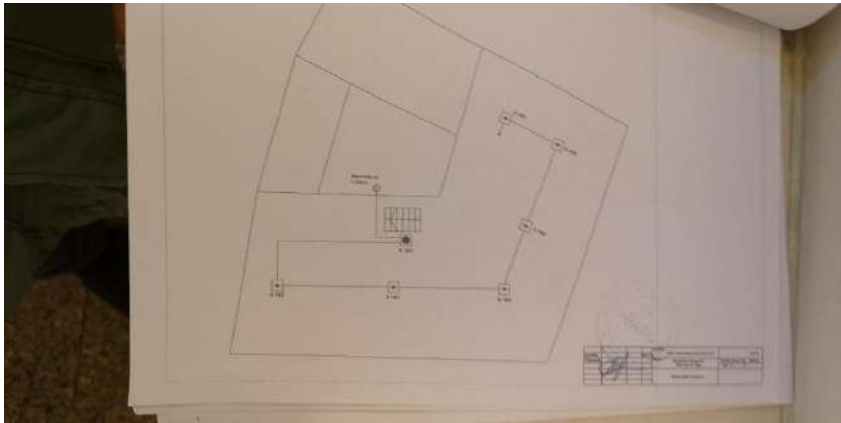
43.attēls. UAS sistēmas specifikācija



44.attēls. centrālais UAS panelis.



45.attēls. Pagrabstāva UAS plāns.

	 46.attēls. Bēniņu stāva 1. līmenis UAS plāns.  47.attēls. Bēniņu stāva 2. līmenis UAS plāns.	
5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi	15
5.4.1. siltummezgla iekārta; apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne; sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām; būves siltuma zudumi; vietējās katlumājas iekārta, aptuvenā maksimālā jauda	C.63 Centrālpakure no centralizētiem (pilsētas) siltuma tīkliem; Ēka ir pieslēgta pie centralizētiem siltumtīkliem. Siltumtīklu ievads ēkā atrodas pagrabā, bet siltummezgls izvietots 1.stāvā. Cauruļvadu izolācija siltummezglā un pagrabā ir labā stāvoklī. Siltummezglā ir divas cirkulācijas cilpas un divi siltummaiņi, viens apkures siltummainis, otrs- kārsta ūdens sagatavošanai. Ēkai ir viencauruļu apkures sistēma ar augšējo sadalījumu. Siltummezgla stāvoklis vērtējams kā labs.	15

	 48.attēls. Siltummezgls 1.stāvā 48.a..attēls. Apkures un karstā ūdens siltummaiņi  49.attēls. Apkures cauruļvadu trasējums pagrabā	
5.5.	centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori	50
5.5.1. centrālapkures sildķermeņi, kalpošanas ilgums	C.63b Centrālapkures sildķermeņi; Sildķermeņi ir čuguna radiatoru, 1.stāvā dažās telpās ir nomainīti tērauda radiatoru. Stāvvadi montēti atklāti, pie sienas. Radiatoriem nav paredzēti termoregulatori, tikai uzstādīti noslēgventiļi dažiem radiatoriem. Bēniņos cauruļvadu izolācija ir sliktā stāvoklī, tā jānomaina. Kopumā apkures stāvvadlis vērtējams kā nosacīti apmierinošs.	50



50.attēls. Tērauda radiatori 1.stāvā



51.attēls. Čuguna radiatori bez termoregulatoriem



52.attēls. Cauruļvadu siltumizolācija bēniņos ir sliktā stāvoklī.

5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta	27
5.6.1. ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi	66. Dabīgā vēdināšana; 66a. Mehāniskā vēdināšana; Ēkā darbojas dabiskā gaisa pieplūde pa logiem un dabiskā gaisa nosūce pa ventkanāliem. WC mezglos izbūvēti sadzīves ventilatori, kas pieslēgti pie mūrētiem ventkanāliem. 1.stāvā konferenču telpai ir paredzēta mehāniskā gaisa pieplūdes sistēma, ventilācijas iekārta izvietota pagrabā, gaisa ieņemšana ir paredzēta no pagalmu puses. Nosūce ir pieslēgta pie mūrēta ventkanāla. Ventilācijas stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. 2.stāvā vienā kabinetā ir paredzēta gaisa dzesēšana, kondicionieru ārējais bloks ir piekarināts pie fasādes no pagalmu puses. Stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. 53.attēls. Pieplūdes iekārta pagrabā. 54.attēls. Pieplūdes difuzors 1.stāvā. 55.attēls. Gaisa ieņemšana no pagalmu puses. 56.attēls. Dabiskās nosūces reste.	35 25 20

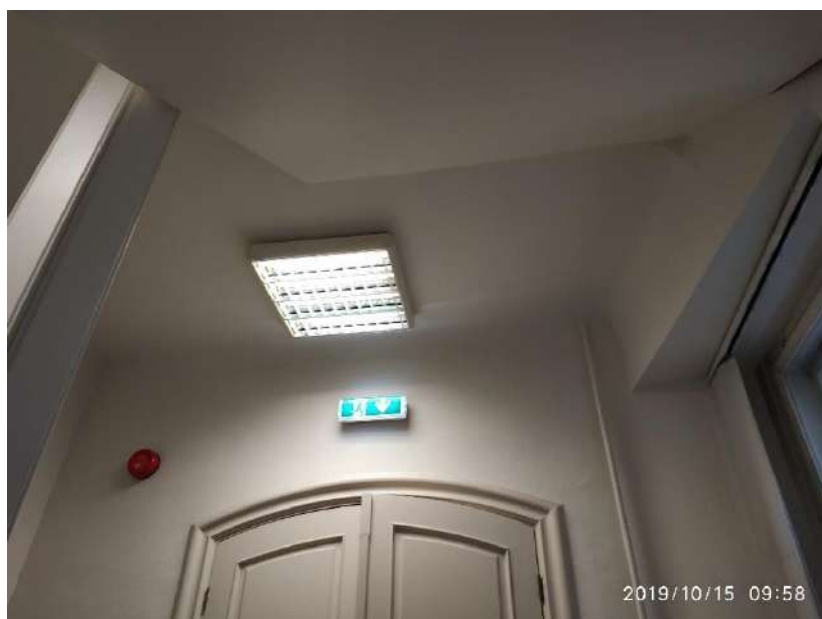
	 	
	57.attēls. Nosūces ventilators WC telpā. 58.attēls. Ārējais kondicionieru bloks uz fasādes	
5.7.	atkritumu vadi un kameras	-
5.7.1. atkritumu vadi un kameras	Nav	-
5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji	-
5.8.1. gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparātūra	Nav	-
5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises	25
5.9.1. elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm; spēka patērētāji, to jauda; kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības ietaises; pretestības mērījumu rezultāti; siltummezgla nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	C.64. Elektroiekārtas; C.64a. Elektrotīkli; 	25
	59.attēls. Ēkas uzskaites sadalne.	



60.attēls. Ēkas galvenā un grupu sadalne.



61.attēls. Stāvu sadalne.



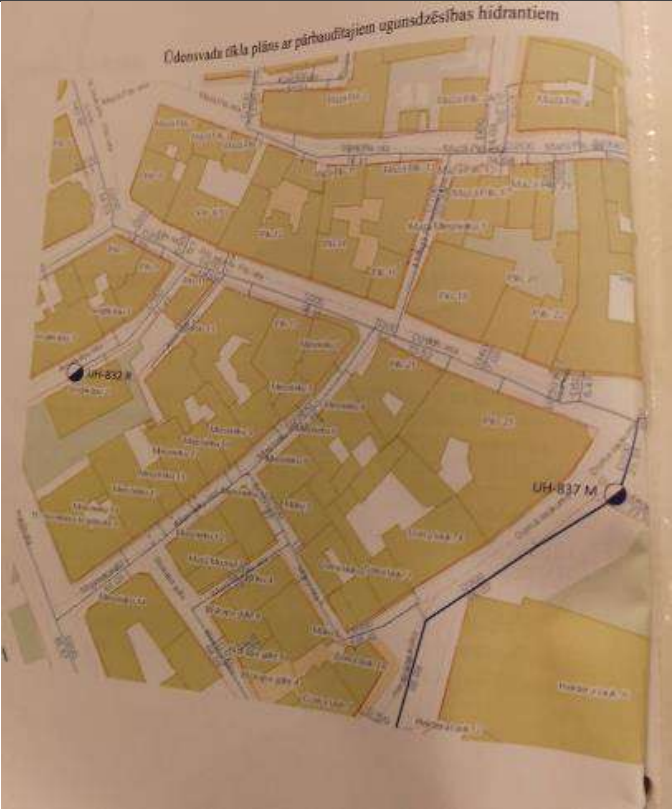
62.attēls. Gaismekļu piemērs.

	Ēkas elektrosadales telpā izvietotas AS “Sadales tīkls” uzskaites sadalne ar ievadaizsardzības aparāta nominālo strāvu 50A un ēkas galvenā sadalne ar E27 tipa drošinātājiem. Augstāko stāvu koridoros uzstādītas grupu sadalnes. Sistēma ir montēta no vara kabeļiem. Gaismekļu izpildījums ir atbilstošs telpu klasifikācijai, kur tās uzstādītas. Evakuācijas ceļš aprīkots ar attiecīgiem gaismekļiem. Sistēmas stāvoklis apmierinošs.	
5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	20
5.10.1. apsardzes signalizācijas iekārtas veids, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	68. Apsardzes signalizācija; Ēkai ir izbūvēta apsardzes signalizācija. Tehniskais stāvoklis labs	20
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises	20
5.11.1. telefonizācijas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	69. Telefonizācija, ieskaitot telefona centrāles; Tehniskais stāvoklis apmierinošs.	20
5.11.2. TV ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	70. TV uztvērējiekārta ar iekšējās sadales tīklu; Tehniskais stāvoklis apmierinošs	20
5.11.3. datorsistēmas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	71. Datorsistēma ar iekšējās sadales tīklu; Tehniskais stāvoklis apmierinošs	20
5.11.4. videonovērošanas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	72. Videonovērošana; Tehniskais stāvoklis apmierinošs	20
5.12.	lifta iekārta	-
5.12.1. liftu skaits un izmantošanas veids, celbspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums; montāžas gads, raksturojumi, elektroninstalācijas tehniskais stāvoklis	65. Liftu iekārtas; Nav	
5.13.	Citas ietaises un iekārtas	-
5.13.1. citas iekārtas un ietaises	Nav	-

6. Ārējie inženiertīkli

(Ietver tikai tos ārējos inženiertīklus, kas apsekoti atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
6.1.	ūdensapgāde	30
6.1.1. ūdensapgādes avots, ūdens kvalitāte, ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes veids, tīkla shēma, cauruļvadi; hidranti	Ēka ir pieslēgta pie ārējiem ūdensvada tīkliem. Ēkai tuvākie hidranti atrodas uz Anglikāņu iela 2 un Doma laukumā pret Pils ielu 23. UH Anglikāņu iela 2: Hidranta Nr. UH837 M, D=300, cilpveida, spiediens ūdensvadā – 4.02 bar, caurplūde 88.0m ³ /h, pēdējais apsekojums veikts 06.09.2017. UH Doma laukums: Hidranta nr. UH-832 R, D=150, strupzara, spiediens ūdensvadā – 3.97 bar, caurplūde 58.0m ³ /h, pēdējais apsekojums veikts 19.09.2017.	

	 63.attēls. UH tīkla shēma	
6.2.	kanalizācija	30
6.2.1. ārējās kanalizācijas sistēma. Pagalma kanalizācijas tīkls, pievienojuma vieta vai izvade, vietējās kanalizācijas attīrīšanas ietaises. Lietus ūdens kanalizācija un lietus ūdens noteku sistēmas izvadi, cauruļvadi, vietējās ietaises. Uztādītās sanitārtehniskās ierīces	Ēka ir pieslēgta pie ārējiem sadzīves kanalizācijas tīkliem. Ēkai nav iekšējo lietus ūdens noteku, lietus ūdeņi no jumta tiek novadīti ar ārējām notekām.	30
6.3.	drenāžas sistēmas	-
6.3.1. drenāžas sistēmas	Nav.	-
6.4.	siltumapgāde	30
6.4.1. siltumapgādes avots, siltumtīkli, pievienojuma vieta	Ēka ir pieslēgta pie pilsētas centralizētajiem siltumtīkliem. Siltumtīklu ievads ēkā atrodas pagrabā. Tehniskais stāvoklis – apmierinošs.	30
6.5.	gāzes apgāde	-
6.5.1. gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pievienojuma vieta	Nav.	-
6.6.	zibens aizsardzība	60
6.6.1. zibens aizsardzība	Ēkai ir izveidota zibens aizsardzības sistēma. Zemējuma kontūra izmērītā pretestība ir 7,2 Ω. Zibens uztvērējs un novadītāji ir uzstādīti bez turētājklemmēm uz sienas un jumta, stieple pie sienas neiet taisni, sistēma nav aprīkota ar dzirksteļspraugām, pieskarās pie koka un metāla konstrukcijām, piespiesta pie sienas. Ir nepieciešams pārbūvēt esošo sistēmu saskaņā ar spēkā esošiem normatīviem aktiem.	60
6.7.	citas sistēmas	-
6.7.1. citas sistēmas	Nav	-

7. Kopsavilkums

7.1. būves kopējais vizuāli tehniskais nolietojums.

Tabula Nr. 4

Konstrukcijas / ēkas daļas vai apdares nosaukums	Konstruktīvā elementa vai apdares īpatsvars		Kopējais vizuālais nolietojums, attiecināms uz ēku %
	Konstrukcijas / ēkas daļas īpatsvars (ĒKEĪ) % (piem. MK not. Nr. 48 no 10.01.2012., 5. pielik.)	Vizuālais nolietojums %	
1	2	3	4
Pamati	19	28	5,32
Sienas	41	38	15,58
Pārsegumi	10	33	3,30
Jumta nesošā konstrukcija	20	60	12,00
Jumta segums	10	30	3,00
Kopā	100		39,20

7.2. būves nolietojuma raksturojums.

Apsekošanas laikā ēkas pamati netika atsegti. Ēkas pamati ir veidoti no dabiskajiem akmeņiem, pamatu pēdas iedziļinājums apmēram 0,5 – 1,0 m no pagraba grīdas līmeņa. Tā kā gruntsūdeņu un cita veida mitruma ietekme uz pamatiem netika konstatēta, var secināt, ka hidroizolācija ir apmierinošā stāvoklī.

Pagraba nesošās sienas veidotas māla pilnķieģeļu mūra, sienu biezums apmēram 640 – 1000 mm. Plaisas un citi nepietiekamas noturības rādītāji netika konstatēti, vienīgais nesošajās sienās tika konstatēti caurumi, kas izkalti inženiertīklu cauruļu ievilkšanai. Caurumi atstāti atvērti, tāpēc tos nepieciešams aizmūrēt. Sīkāk skatīt apsekojuma 4.2.1.punktu.

Ēkas nesošās sienas veidotas no pilnķieģeļu mūra, sienu biezums apmēram 520 - 940 mm. Sienu konstrukcija ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī. Ārsienas apdarē konstatētas nebūtiskas plaisas, kas radušās apkārtējās vides ietekmes rezultātā. Pārsedzes veidotas no ķieģeļiem, tās veidotas kā ķīļveida pārsedzes konstrukcija. Padare veidota no krāsota apmetuma, lokālās vietās konstatēti apmetuma atslāņojumi, plaisas un izdrupumi, šīs vietas nepieciešams atjaunot.

Ēkas pagraba pārsegums un 1. stāva pārsegums veidots no ķieģeļu mūra velvēm, Savukārt 2. un 3. stāva starpstāvu pārsegumi no apmestām koka sijām. 4.stāva pārsegums veidots no neapmestām koka sijām. Starpstāvu pārsegumiem netiek konstatētas deformācijas, kas liecinātu par to pārslodzi. Bēniņu pārsegums veidots 2.līmeņos (3.stāvs un 4.stāvs). Bēniņu pārseguma grīda pārsvarā veidota no koka dēļu konstrukcijas, kas ir sliktā tehniskajā stāvoklī. Atsevišķā daļā virssegums izbūvēts no ķieģeļu/ betona konstrukcija virs koka sijām. Ķieģeļu konstrukcijās ir konstatētas paaugstinātas izlieces. Zem ķieģeļu/betona virsseguma konstrukcijai uzbērtā smalka smiltis, sīkāk konstrukciju var redzēt apsekojuma 4.6.2. punktā. Pārsegumiem netiek konstatētas deformācijas, kas liecinātu par pārslodzi, bet tomēr būtu iesakāms noņemt smiltis un ķieģeļu/betona kārtu, lai samazinātu pārseguma slodzi. 4.stāva pārseguma sijām konstatēti bojājumu balstvietās, kā arī mūrīdātā zem pārseguma sijām. Nepieciešams pārbūvēt 4.stāva pārseguma grīdu (koka dēļu klāju) un pastiprināt siju balstvietas (sīkāk sk.4.6.2. punktā).

Jumta konstrukcija ir veidota no koka sijām un atgāžņiem. Koka konstrukcijas nav apstrādātas ar antiseptiķiem un antipirēniem. Vietām jumta konstrukcijā konstatēts mitruma piesātinājums, tajās vietās koks ir sācis trupēt. Konstrukcijas stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs, nepieciešams pastiprināt esošās spāru balstvietas, kā arī visas konstrukcijas apstrādāt ar aizsarglīdzekļiem.

Jumta segums veidots no skārda, kas ir, apmierinošā stāvoklī, nepieciešams pārbūvēt jumta seguma konstrukciju uzstādot pretkondensāta plēvi un nomainot retināto dēļu klāju. Sīkāk skatīt apsekojuma 4.8. punktu.

Ēkai ir viens balkons.

Ēkai ir trīs kāpnes, divas atrodas iekštelpās, tās ir veidotas no koka, savieno ēkas 1., 2. un 3. stāvu un dzelzsbetona kāpnes, kas balstītas uz metāla laidsijām, nokļūšanai ēkas 1. stāvā no zemes līmeņa. Abas šīs kāpnes ir apmierinošā tehniskajā stāvoklī, konstatēts nodilums. Vienas kāpnes, kas veidotas no dzelzsbetona konstrukcija paredzētas nokļūšanai pagrabā, šīs kāpnes ir izdrupušas, daži pakāpieni kustās. Kāpnes ir nedrošas, attiecīgi tās ir neapmierinošā tehniskajā stāvoklī, tās nepieciešams atjaunot.

Ēkai ir izbūvēti koka oderlogi (futerlogi), kas sastāv no ārējās vērtnes un iekšējās vērtnes, abas vērtnes veramas uz iekšu. Logi neatbilst energoefektivitātes prasībām.

Ēkas ārdurvis un vārti veidoti no koka. Durvju stāvoklis ir neapmierinošs, vairākām durvīm konstatēti sliekšņu izpuvumi, tās vairs nepilda savu funkciju. Arī iekšdurvis veidotas no koka, dažviet no stikla konstrukcijas. Iekšdurvju stāvoklis – apmierinošs.

Ēkas kopējais nesošo elementu nolietojums nepārsniedz 40%. Līdz ar to ēkas galvenās nesošās būvkonstrukcijas ir apmierinošā stāvoklī un atbilst būvniecības likuma 9. panta 1. punktā izvirzītajām prasībām mehāniskajai stiprībai un stabilitātei.

Apsekošanas procesā tika konstatēts fiziskais nolietojums atsevišķiem būvizstrādājumiem, kas nav nestspēju ietekmējoši, bet ilgtermiņā veicina būvizstrādājumus destruktīvus procesus, ja netiek veiktas ikgadējās apkopes.

7.3. secinājumi un ieteikumi.

Ēkas nesošās būvkonstrukcijas nodrošina kopēju būves struktūras stabilitāti, kā arī atsevišķu būvkonstrukciju stiprība ir pietiekama, lai uzņemtu esošās slodzes.

Ēkas galvenās būvkonstrukcijas atbilst ugunsdrošības prasībām.

Ēka ir uzskatāma par drošu tās lietotājiem un apmeklētājiem.

Ēkas energoefektivitāte nav nodrošināta. Esošie logi un ārsienas neatbilst LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām, bet tā kā ēka ir valsts nozīmes vēstures piemineklis, tad prasības energoefektivitātei nav uzskatāmas par noteicošajām.

Neatliekamie darbi:

1. Nepieciešams aizpildīt izkaltos caurumus pagraba sienās. Sīkāk skatīt apsekojuma 4.2.1.punktu. [apjoms ~ 2 m³]
2. 3.-4.stāvā koka jumta nesošās konstrukcijas nepieciešams apstrādāt ar antiseptiķiem. [konstrukciju apstrāde – 1 obj.]
3. 3.-4.stāvā koka jumta nesošās konstrukcijas nepieciešams apstrādāt ar antipirēniem. [konstrukciju apstrāde – 1 obj.]
4. Atjaunot bojātās siju balstvietas (spārēm un 4.stāva pārseguma sijām). [1-kpl].
5. Nomainīt 4.stāva pārsegumā bojāto mūrlatu (sk. 11.e.attēlu.) [10m]. [sīkāk skatīt p.4.6.2.]
6. Pārbūvēt 3.stāva pārseguma grīdas konstrukciju, paredzot mūra slāņa demontāžu [~250m²].
7. Pārbūvēt 4.stāvā bēniņu grīdas konstrukciju (koka dēļu klāju) [~250m²].
8. Balkona atjaunošana (hidroizolācijas atjaunošana, plaisu aizpildīšana un vājā betona slāņa noņemšana, jauna betona slāņa izveide. [apjoms ~ 10 m²]
9. Veikt 4.stāva pārseguma sijas pārbūvi zonā, kur tā protezēta un atbalstīta ar pagaidu stuti (sīkāk skatīt p.4.6.3.) [1 pārseguma sija].

Darbi, kas iekļaujami remontdarbu plānā/sarakstā:

1. Ēkai nepieciešams atjaunot fasādes apdari. Paredzot fasādes apdares atjaunošanu jāparedz ārsienu siltināšana pielietojot atbilstošu siltinājuma sistēmas, kas ir saskaņā ar NKMP noteikumiem. Cokoldaļas atjaunošanai nepieciešams paredzēt esošo pamatu siltināšanu, horizontālās un vertikālās hidroizolācijas atjaunošanu. [apjoms ~ 220 m²]
2. Paredzēt papildus siltinājuma izveidi un hidroizolācijas atjaunošanu jumta konstrukcijai. [apjoms ~ 460 m²]
3. Nomainīt ārdurvis, izvēlēties tādas durvis, kas uzlabo energoefektivitātes rādītājus un ir ar atbilstošiem siltumcaurlaidības rādītājiem. Durvis saskaņot ar NKMP, saskaņā ar viņu izsniegtajiem noteikumiem. [apjoms – 3 gb]
4. Nomainīt ailu aizpildījuma elementus pret energoefektīvākiem ar atbilstošiem siltumcaurlaidības rādītājiem. Elementus saskaņot ar NKMP, saskaņā ar viņu izsniegtajiem noteikumiem. [apjoms – 30 gb]
5. Paredzēt pagraba grīdas siltināšanu. [apjoms ~ 400 m²]
6. Nepieciešams atjaunot visas kāpnes uz pagrabu. [apjoms – 1 kpl]
7. Pārbūvēt esošo zibensaizsardzības sistēmu atbilstoši spēkā esošiem normatīviem aktiem. [apjoms – 1 obj.]

Tehniskā apsekošana veikta 2019.gada 15. oktobrī

Apsekoja

/ Tatjana Millersone/, sert. Nr. 3-00058

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

PS "Lūsis V un MV Būveksperts"

/ Mārtiņš Vīdauksis/

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2024-00163

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Viktorija Tunika (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Pils iela 21, Rīga, Latvija, LV1050

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 11.03.2024. 11:45

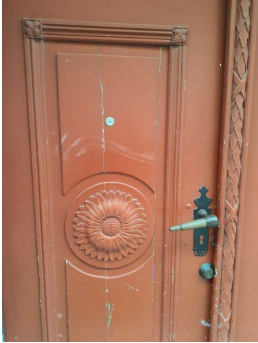
Kvalitātes novērtējums pabeigts: 20.03.2024. 13:12

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Pils iela 21, Rīga, Latvija (01000070005001)

Nelikumīga būvniecība	
1. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
2. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Vietām pie ēkas pamatiem iebrucis
3. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Vietām ir ielocītas
4. Vizuāli novērtēt tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu un terases stāvokli	Nav tādu
5. Vizuāli novērtēt sētu, žogu vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
6. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
7. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
8. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
9. Vizuāli novērtē, vai ārējā apgaismojuma gaismas ķermeņi nav bojāti un ir tīri	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Netīri 
10. Konstatēt, vai apgaismojums darbojas to ieslēdzot/izslēdzot (ja nav sensora)	Labs/defekti nav konstatēti
11. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	

12. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku un to apsildes stāvokli	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Pie ieejas bukte
13. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Nepieciešama fasādes atjaunošana 
14. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Nepieciešams uzlikt tīklu Pieteikumi: P-2024-03495, ĒKU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI, Vides elementi, 20.03.2024. 13:12 (Normāli) 
15. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (veikt bojājumu vietas foto fiksāciju)	Nav tādu
16. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme uz to, plaisas, u.c.)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Ir izdrupumi 
17. Vizuāli novērtēt vai logu un rāmju stāvoklis ir apmierinošs un stiklojums nav bojāts (sadauzīts, ieplaisājis, u.c.)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Nepieciešams veikt logu restaurāciju

18. Vizuāli novērtēt ārdurvju un to slēdžu stāvokli (darba kārtībā, var aizvērt, atvērt un aizslēgt)	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Nepieciešama ārdurvju restaurācija 
19. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Jumta daļas ir korodējušas
20. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa stāvokli no ārpuses	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Nepieciešams remonts, daudzviet ir izdrupumi
21. Stāvēt uz zemes vizuāli novērtēt, vai sniega barjeras nav bojātas (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst, u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
22. Pagrabs	Ir
23. Konstatēt, vai pagraba telpas ir slēgtas un nepieejamas nepiederošām personām	Ir
24. Vizuāli novērtēt, vai pagraba durvis un logu rāmji ir labā stāvoklī (stiklojums nav sadauzīts, ieplaisājis, u.c.)	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Pagraba durvīm nav blīvējuma.
25. Vizuāli novērtēt pagraba telpas metāla, plastikāta cauruļu, stāvvadu, komunikāciju un konstrukciju stāvokli (nav korodējušas, ir atbilstoši siltinātas, neveidojas noplūdes)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Pagrabā augsts mitruma līmenis, caurules redzamā daļa korodējusi
26. Vizuāli novērtēt, vai pagraba sienas, grīdas un griesti ir labā stāvoklī (nav mehāniski vai mitruma ietekmē bojātas)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Pagrabā augsts mitruma līmenis, lietus laikā ūdens pil pagraba caur pārsegumu. Veidojas ūdens radīti uzaugumi uz griestiem.
27. Būves iekštelpas	Ir
28. Vizuāli novērtēt nesošās sienas, starpsienas un pārsegumus (veikt foto fiksāciju, ja ir vizuāli bojājumi), kā arī vizuāli novērtēt, vai iekštelpu sienas un kolonnas ir labā stāvoklī (neveidojas plaisājums, nav apdares bojājumu vai citu apdares elementu iztrūkumu)	Labs/defekti nav konstatēti
29. Vizuāli novērtēt, vai vestibili, halles, vējtveri, kāpņu telpas ir labā stāvoklī (kāpņu pakāpieni nav nodrupuši, izdiluši, sienu apmetums nav bojāts)	Labs/defekti nav konstatēti
30. Vizuāli novērtēt, vai būves iekštelpu grīdas segums ir labā stāvoklī (nav bojāts, bez nodiluma pazīmēm)	Labs/defekti nav konstatēti
31. Vizuāli novērtēt, vai būves iekštelpu griesti ir labā stāvoklī (neveidojas plaisājums, apmetuma izdrupumi vai citu griestu apdares elementu iztrūkums)	Labs/defekti nav konstatēti
32. Bēniņi	Ir
33. Konstatēt, vai bēniņu telpas ir slēgtas un nepieejamas nepiederošām personām	Ir Komentārs: Piekaramā atslēga
Siltumapgāde	
34. Siltumapgāde	Ir
35. Siltummezgls	Ir

36. Konstatēt, vai uz apsekošanas brīdi apkures sistēma tiek ekspluatēta	Ir
37. Konstatēt, vai neveidojas noplūdes un nav bojāts siltinājums	Nav Komentārs: Bojāts daudzviet siltinājums
38. Konstatēt, vai ir verificēti skaitītāji (ja tie nav komunālo pakalpojumu sniedzēja īpašums) (piezīmēs norādīt verifikācijas datumu)	Ir
39. Krāsnis, apkures katli	Nav
40. Apkures sistēma iekšstelpās, radiatori	Ir
41. Vizuāli novērtēt radiatoru stāvokli un konstatēt, vai neveidojas noplūdes	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Vizuālo noplūdes no radiatoriem nav, stāvvadi un guļvadi ir iemūrēti sienās/ grīdās vizuāli konstatēt noplūdes nav iespējams.
42. Dūmvadi	Ir
43. Konstatēt, vai veikta dūmvada un apkures ierīces tehniskā stāvokļa pārbaude atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem (par pārbaudi ir sagatavots akts, piezīmēs norādīt akta datumu)	Ir Komentārs: 20.03.2024
44. Konstatēt, vai veikta dūmvada un apkures ierīces tīrīšana atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem (par pārbaudi ir sagatavots akts, piezīmēs norādīt akta datumu)	Ir Komentārs: 20.03.2024
45. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Ir
Ventilācija, dzesēšana	
46. Ventilācija, dzesēšana	Ir
47. Dabīgā ventilācija	Ir
48. Konstatēt, vai veikta tehniskā stāvokļa pārbaude un dabīgās ventilācijas tīrīšana atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem (par pārbaudi un tīrīšanu ir sagatavots akts, piezīmēs norādīt akta datumu)	Ir veikta Komentārs: 20.03.2024
49. Piespiedu ventilācijas, klimata sistēmas	Ir
50. Konstatēt, vai veikta tehniskā stāvokļa pārbaude un mehāniskās ventilācijas tīrīšana atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem (par pārbaudi un tīrīšanu ir sagatavots akts, piezīmēs norādīt akta datumu)	Ir veikta
51. Lokālās kondicionēšanas iekārtas, aukstuma kameras	Nav
52. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Ir
Ūdensapgāde, kanalizācija	
53. Ūdensapgāde, kanalizācija	Ir
54. Ūdensapgādes sistēma	Ir
55. Konstatēt, vai neveidojas noplūdes	Nav iespējams konstatēt Komentārs: Vizuāli, kur caurules ir redzamas noplūdes nav. Caurules iemūrētas sienās/grīdā/ šahtā. Vizuāli novērtēt nav iespējams.
56. Vizuāli novērtēt komunikāciju (izletņu, podu, dušu, vannu, jaucējkrānu, u. c.) stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
57. Iekšējā kanalizācijas sistēma	Ir
58. Konstatēt, vai neveidojas noplūdes un caurules un stāvvadi nav bojāti	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Vizuāli, kur caurules ir redzamas noplūdes nav. Caurules iemūrētas sienās/grīdā /šahtā. Vizuāli novērtēt nav iespējams.
59. Ārējā kanalizācijas sistēma	Ir

60. Konstatēt, vai notekūdeņi brīvi aizplūst un aku vāki atrodas tiem paredzētajā vietā, aku vāki vizuāli nav bojāti	Apmierinošs/ minimāli defekti Komentārs: Dažviet lietūs ūdens notekas ir ielocītas.
61. Attīrīšanas iekārtas	Nav
62. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Ir
Elektroapgāde	
63. Elektroapgāde	Ir
64. Elektroinstalācija, iekšējais apgaismojums	Ir
65. Vizuāli novērtēt, vai visi iekštelpu apgaismes ķermeņi ir darba kārtībā, apgaismes ķermeņu stikli ir tīri, kā arī vizuāli novērtēt apgaismojuma elektroiekārtas, armatūras, slēdžu, sienu kontaktu stāvokli	Labs/defekti nav konstatēti
66. Konstatēt, vai ir veikti elektroinstalācijas pretestības mērījumi (piezīmēs norādīt mērījumu veikšanas datumu)	Ir veikta Komentārs: 08.01.2020
67. Zibens un pārsprieguma aizsardzības sistēma	Nav
68. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	Nav
69. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Ir
Vājstrāvas	
70. Vājstrāvas	Ir
71. Vājstrāvu sistēmu datortehnika	Nav
72. Apsardzes signalizācijas sistēma	Ir
73. Vizuāli novērtēt kabeļu savienojumu un iekārtu vizuālo stāvokli (veikt foto fiksāciju, ja ir vizuāli bojājumi), novērtēt devēju darbību, devēju pārredzamības zonas	Labs/defekti nav konstatēti
74. Videonovērošana sistēma	Nav
75. Konstatēt, vai saskaņā ar reglamentu visām iepriekš minētajām sistēmām/iekārtām ir veiktas regulārās apkopes (apkopes fakts fiksēts aktā vai žurnālā)	Ir
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
76. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Ir
77. UATS un UBIS sistēmas	Ir
78. Konstatēt, vai sistēmas pārbaudes rezultātu un trauksmes iedarbošanās reģistrācijas žurnāls atrodas pie UATS paneļa	Nav Komentārs: Atrodas blakus telpā aiz paneļa. Panelis atrodas koplietošanas telpā, kāpņu telpā.
79. Konstatēt, vai ir veikta sistēmas pārbaudes rezultātu un iedarbošanās gadījumu reģistrācija darba žurnālā	Ir
80. Konstatēt, vai kontroles panelis neuzrāda bojājumu, trauksmes, zonu atslēgšanas stāvokli un vizuāli novērtēt sistēmas/iekārtu bojājumus	Ir
81. Konstatēt, vai objektā ir pieejama sistēmas dokumentācija	Ir
82. Konstatēt, vai pie sistēmas paneļa ir izvietota lietotāja instrukcija	Ir
83. Evakuācijas plāni	Ir
84. Konstatēt, vai evakuācijas plāna virziens ir pareizs (izvietots pie pareizās sienas, pareizi atzīmēts atrašanās punkts) un evakuācijas plānos norādītā inventāra atrašanās atbilst faktiskajam inventāra izvietojumam nekustamajā īpašumā	Ir
85. Ugunsdzēsības aparāti	Ir
86. Konstatēt, vai ugunsdzēsības aparātiem veikta tehniskā apkope atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem	Ir

87. Konstatēt, vai ugunsdzēsības aparātiem veikta vizuālā pārbaude atbilstoši ugunsdrošības noteikumiem	Ir
88. Konstatēt, vai ugunsdzēsības aparāti ir viegli pieejamā vietā, tiem var viegli piekļūt, ceļā nav šķēršļu	Ir
89. Iekšējie ugunsdzēsības krāni (IUK)	Nav
90. Ārējie ugunsdzēsības krāni, hidranti (AUK)	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
91. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

Viktorija Tunika

E-pasts: Viktorija.Tunika@vni.lv

Paraksts:

20.03.2024



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 9



Attēls pievienots jautājumam Nr. 13



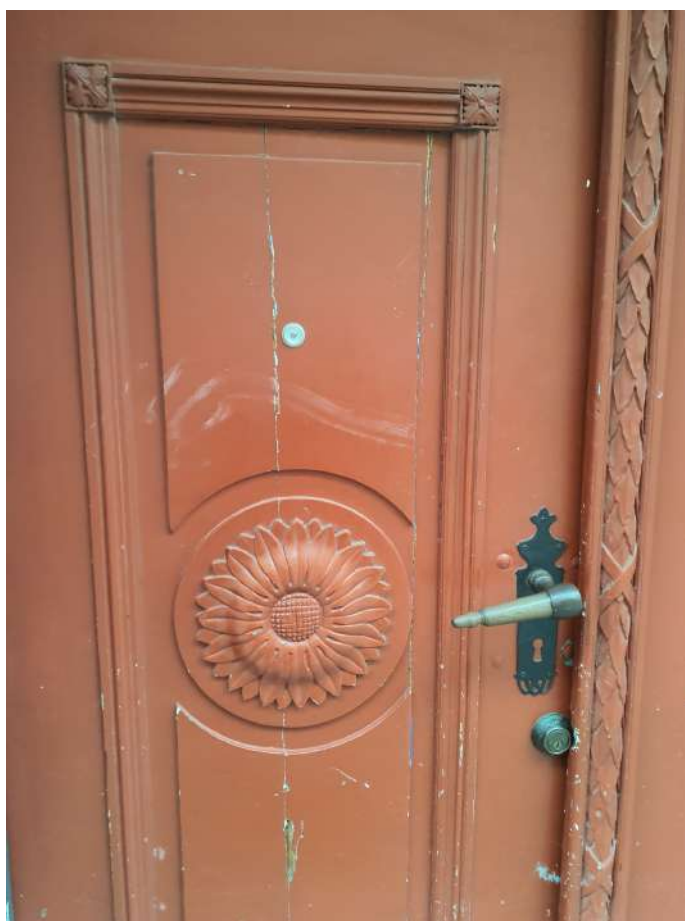
Attēls pievienots jautājumam Nr. 13



Attēls pievienots jautājumam Nr. 14



Attēls pievienots jautājumam Nr. 16



Attēls pievienots jautājumam Nr. 18



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
01000070005	-	1121764	18948	Rīga

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	1121764
Kopplatība:	0.0506
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1984810 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	1984810 (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
01000070005	1/1	276375	Pils iela 21, Rīga, LV-1050
Kadastrālā vērtība (EUR):		276375	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024	
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0506	
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha	
Statuss:		nekustamais īpašums	
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-	
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		392400 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)	

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
01000070005001	1/1	843031	Pils iela 21, Rīga, LV-1050	Administratīvā ēka
Kadastrālā vērtība (EUR):		843031		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1579966 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		1163.0		
Galvenais lietošanas veids:		1220 - Biroju ēkas		
Būves tips:		12200101 - Biroju ēkas		
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:		1850		
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-		
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		03.12.2020		

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1163
Lietderīgā platība (kv.m.):	1163
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.):	1163

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1161.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	1.8
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	30
Nolietojuma aprēķina datums:	20.12.2020

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
01000070005001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	843031
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1579966 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Administratīvā telpa
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	71
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	03.12.2020
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1163
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.):	1163
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1161.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	1.8
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	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.21	5.8	-
2	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.21	8.1	-
3	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.86	2.5	3.22	8.9	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.7	-
5	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	42.1	-
6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.0	-
7	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.8	-
8	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	19.1	-

9	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.0	-
10	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	2.5	-
11	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	29.1	-
12	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	15.4	-
13	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	11.9	-
14	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	29.5	-
15	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	4.7	-
16	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.1	-
17	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	12.2	-
18	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	1.3	-
19	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	3.0	-
20	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	48.1	-
21	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	3.5	3.5	8.6	-
22	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	19.0	-
23	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	54.1	-
24	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.5	-
25	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.23	3.23	3.23	25.5	-
26	Pieņemšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	28.8	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	20.2	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.3	-
29	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.1	-
30	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	13.1	-
31	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	6.2	-
32	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	29.3	-
33	Sanitāri tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	1.9	-
34	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	2.3	-
35	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	9.4	-
36	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3.5	-
37	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	3.6	-
38	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	12.2	-
39	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	15.2	-
40	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	14.3	-
41	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	10.8	-
42	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	3.4	3.4	10.2	-
43	Balkons	Nedzīvojamā ārtelpa	2	-	-	-	1.8	-
44	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	18.4	-

45	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	22.3	-
46	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	33.0	-
47	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	29.7	-
48	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	28.4	-
49	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	17.2	-
50	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	12.6	-
51	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	15.9	-
52	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	26.1	-
53	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	13.9	-
54	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	18.1	-
55	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	5.0	-
56	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	3.2	3.2	3.2	6.5	-
57	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	9.3	-
58	Savienotā sanitārtehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	2.5	-
59	Skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	0.3	-
60	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	4.1	-
61	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.1	2.1	2.1	28.4	-
62	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	76.5	-
63	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	43.2	-
64	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	22.0	-
65	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	17.5	-
66	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	82.3	-
67	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	5.4	-
68	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	10.3	-
69	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.8	2.8	2.8	22.7	-
70	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.25	3.25	3.25	2.8	-
71	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.57	1.91	3.22	10.4	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Ugunsaisardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2b	Dokuments

Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts
Datums:	03.12.2020	

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	455.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	6129.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	15.5 m	-	-

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
101	19.12.1998	7314010104	valsts nozīmes arhitektūras pieminekļa teritorija un objekti	0.00	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	03.12.2020	9-01/948900-1/1	Valsts zemes dienests
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.08.2020	2/9-3/7451	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Apliecinājuma karte	13.02.2020	-	Būvvalde
Apliecinājuma karte	13.02.2020	-	Būvvalde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	17.10.2019	73-27164	Ārlietu ministrija
Cita veida dokuments	17.05.2007	2A-7.1/6	Valsts zemes dienests
Ministru kabineta rīkojums	07.05.1997	221	LR Ministru kabinets

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Kieģeļu mūris	-	1850	-	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biezāks	-	1850	-	30
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, kieģeļu mūra velves, koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1850	-	30
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	1850	-	30
Jumta segums	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Metāla loksnes bez antikorozijas pārklājuma	-	1850	-	30

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Aizsargsignalizācijas sistēma		Apvidū ir konstatēts
Drošības sistēmas. Uguns aizsardzības sistēma		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdens apgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Ugunsnoturības pakāpe	U2b	Dokuments
Vājstrāvas tīkli. Citi		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Piespiedu		Apvidū ir konstatēts

Datums: 03.12.2020	
--------------------	--

01000070005002	1/1	2358	Pils iela 21, Rīga, LV-1050	Pagrabs zem pagalma
----------------	-----	------	--------------------------------	------------------------

Kadastrālā vērtība (EUR):	2358
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	12444 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	51.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1850
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	27.03.2003
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

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

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	51.8
Būvtilpums:	166.0
Kopējā platība (kv.m.):	51.0
Nolietojums (%):	60
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	01000070005002-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	51.8 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	166.0 kub.m.	-	-
Laukums	-	51.0 kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Ministru kabineta rīkojums	07.05.1997	221	LR Ministru kabinets

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Neklasificēts	-	-	-	-	60

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0506
----------	--------

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:	0.0506
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0148	ha
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.0358	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	-	061001	Rīgas elektrotīkliem piederošs 1 ievads	0.00	-
2	-	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.00	-
3	-	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.00	-
4	-	14010102	valsts nozīmes kultūras pieminekļa teritorija un objekti	0.0506	ha
5	-	061001	Ēka ir valsts nozīmes arhitektūras piemineklis, valsts aizsardzības Nr.6597	0.00	-

Mērnecība

Mērnecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
instrumentālā uzmērišana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Andris Pienkauss	20.12.1996

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000069065	Latvijas Republikas Ārlietu ministrija	1/1	valsts	01000070005	Krišjāņa Valdemāra iela 3, Rīga, LV-1010

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Rīgas pilsētas zemesgrāmata	09.07.1999	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	29.12.2020	11-17-R/3782	VZD Rīgas reģionālā nodaļa
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	19.08.2020	2/9-3/7451	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	06.05.2020	2-06/498	Nacionālā kultūras mantojuma pārvalde
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	17.10.2019	73-27164	Ārlietu ministrija
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	10.08.2018	PIP-18-16143-nd	Pašvaldības ieņēmumu pārvalde
Zemesgrāmatas akts (vēsturiskais)	09.07.1999	-	Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa
Uzziņa valsts un pašvaldības īpašuma reģistrēšanai	30.06.1997	01-03/480	Valsts akciju sabiedrība "Rosme"
Ministru kabineta rīkojums	07.05.1997	221	LR Ministru kabinets

Cita veida dokuments	21.02.1997	10	LR Valsts kultūras pieminekļu aizsardzības inspekcija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	20.12.1996	-	Zvērināts mērnieks Andris Pienkauss
Arhīva izziņa par stāvokli uz 20.07.1940.	17.12.1996	5-JP-45146	Latvijas Valsts vēstures arhīvs
Zemes komisijas izziņa	03.09.1996	1950	Rīgas pilsētas zemes komisija
Cita veida dokuments	28.08.1996	6/660/14.v	Rīgas domes Centra rajona valde

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