

Nekustamā īpašuma



**"Zemkopības institūts 19",
Zemkopības institūts, Skrīveru pag.,
Aizkraukles nov.**

Tirgus vērtības aprēķins

2025.gads Rīga

Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte

2025.gada 23.aprīlis Par

nekustamā īpašuma

"Zemkopības institūts 19", Zemkopības institūts, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.

tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **nedzīvojamās ēkas (Zemkopības zinātniskais institūts) ar kopējo platību 3784,0 m² un gāzas ēkas**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Skrīveru pagasta** zemesgrāmatas nodaļā Nr. **100000574674** ar kadastra Nr. **32825070007**. Būves saistītas ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 32820070049, zemes īpašnieks - LATVIJAS EVANĢĒLISKI LUTERISKĀS BAZNĪCĀS AIZKRAUKLES DRAUDZE, kas neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai.**

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 26.martā.**

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

37 300,- EUR
(Trīsdesmit septiņi tūkstoši trīs simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņēmām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis

SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

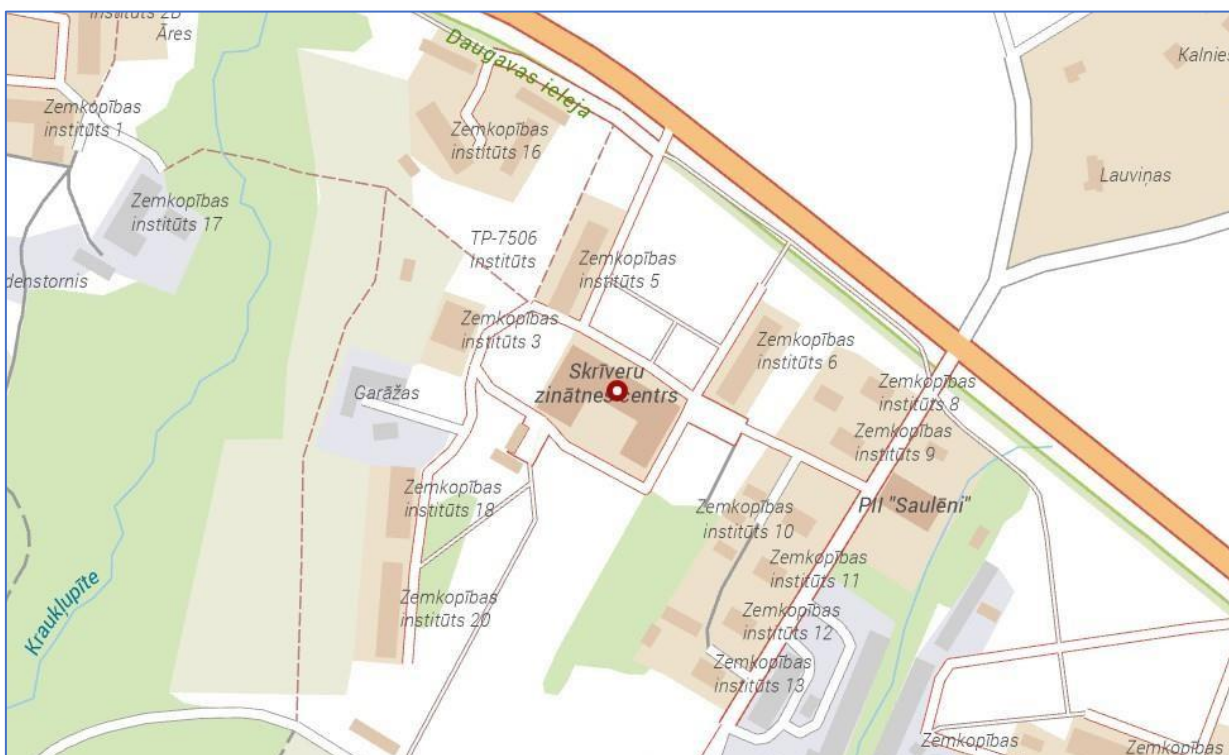
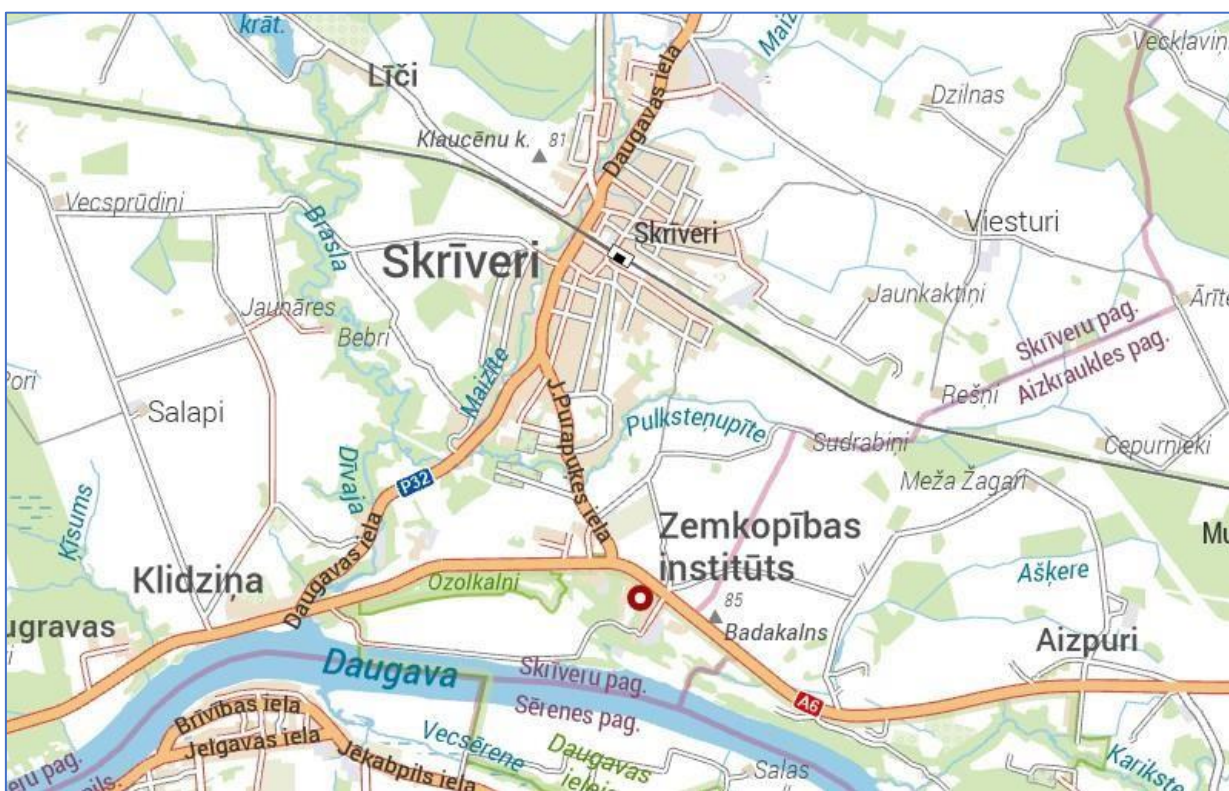
Novērtējamais īpašums:	"Zemkopības institūts 19", Zemkopības institūts, Skrīveru pag., Aizkraukles nov.
Kadastra Nr.:	3282 507 0007
Īpašnieks:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Skrīveru pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000574674
Zemes platība:	<u>Neietilpst novērtējamā īpašuma sastāvā.</u>
Ēkas platība:	3784,0 m ²
Esošais izmantošanas veids:	Mācību iestāde
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Esošais
Vērtējuma pasūtītājs:	Latvijas Biozinātņu un tehnoloģiju universitāte
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	37 300,- EUR (Trīsdesmit septiņi tūkstoši trīs simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 26.martā
Piezīmes:	

Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

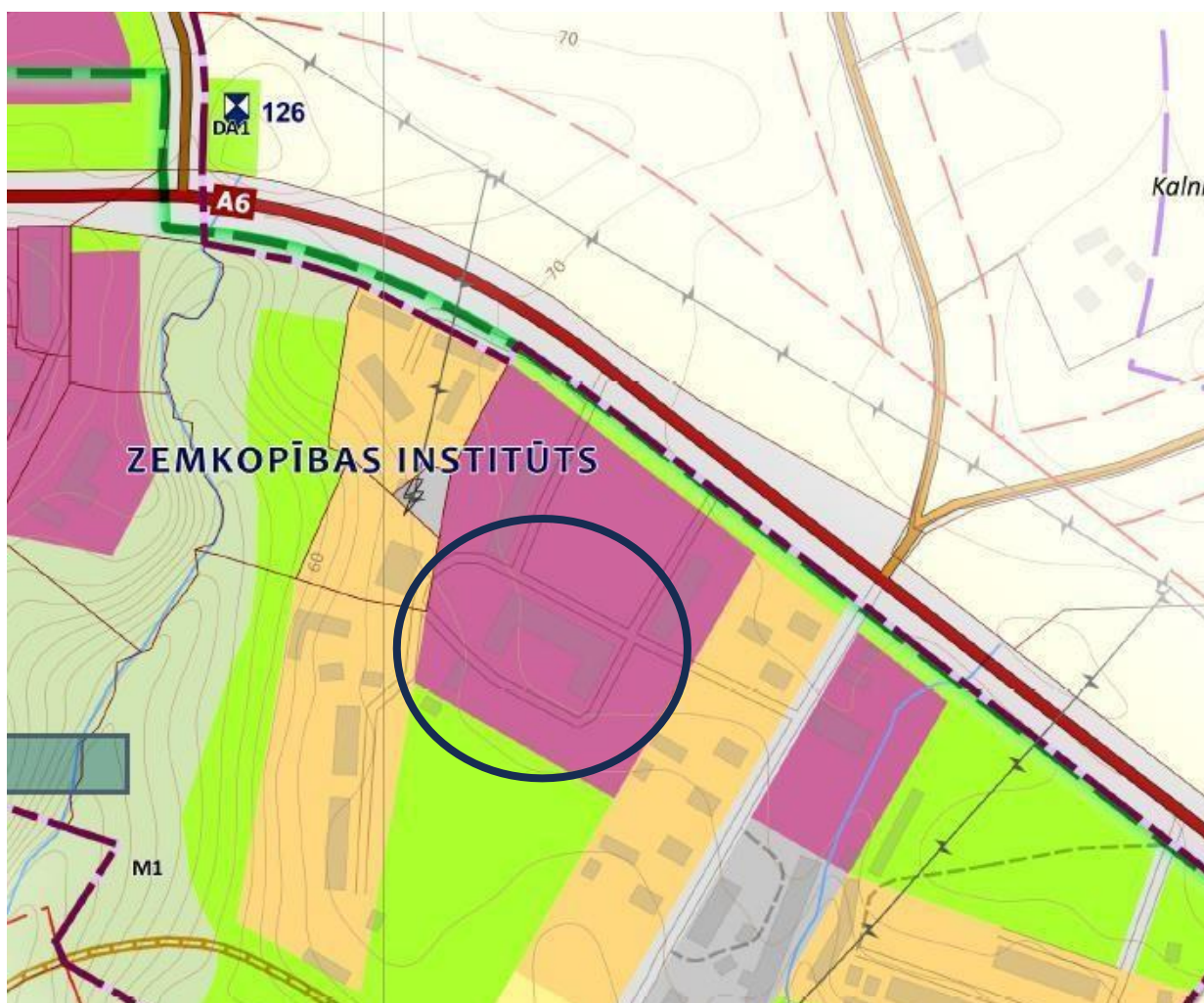
Piebraukšana no autoceļa Rīga- Daugavpils pa vietējas nozīmes autoceļu, kas atrodas Uz Juridiskai personai piederošas zemes avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Teritorijas plānojums



-  Publiskās apbūves teritorija (P)
-  Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)
-  Rūpnieciskās apbūves teritorija (R, R1)

4.5. ,ilAUIKTAS CENiTRA.APSWES I8Rl1iTORIJA

4.5.1. Jauktas centra apbuves teritorija (JC)

4.5.1.1. Pamarinmffll' cqa

250. .Ja.u'klas oentra apbriv@s teritimija (JC) ir funlroiooa.1a zcma., lro lilasalal. teritorijai, lrura vestulis1<i i"riidojies plass jatlkB.Jizimamasalill.lottrs va.i, ka-s kaJm ka pilsetas, ciema vai apraimes atra, ta ar aptilllves teritomijas, ko pla.nols an pa:rsMiem patlililm.

4.5.1.2. Tfrimrijas galvenie izmanwiBllas veidi

251. . Sav.ruprmju aptilllw (11001).
252. Rind:U miju ap'bl'lve (11005).

:!n'.,ru i'U'811a1lll!lllOllj pllii:'JQjldl2.1

Lpp.50 (82)

253. Biraju iir!klu apliJllvliil (12001).
254. Tirdzlii@clbas l.llll\lai J'l'il<alpojumu otjel<tu ap'bilw (12002).
255. Tfrisma. un alp(Jtas ies1-az1.a1pb(Jvliil (12003).
200. Kultilas ililstazu apbOvliil (12004): Alp'bilve, lro w.ic:lo ems milzi kas, deju un Ditiem iz aidliis pasakumililm, teatri, apjuntas v.asaras lilstra.dtl's, kultilras nami., muzeji. art, vu un tli'll1i lru iir!ms, plassazi,:aas lldz:1tkju Olillltti, izstM.u zliie-s, citas ma.l<s1as, iz:klaic:llils un ;a olllt:as ililst'dliis l.lll to darb bas nodrosinasanai nliipic:cil!lsa.mie-objelrni un ililfrastruktlira
257. Sparta eku un blllvju ap'bilve (12-005): Apbilw, lro Vtiida ekas spiorta noda barn un sporta pasakumililm piemeram sparla m.11ils slegti& pitilddbbaseini, Sliil!Jlilil sparta laulrumi) sporta llll atplllras bOv-lils piemeram, a laulrumi, tai slrairA golfa. la.ukumi un la.ul<umi jasa:nas sportam1, trasliis ar ci'eto va.i mlkslo sB mu, sra.diani, w!Jtreki, at/j)alie pii!ldbbaseilli, !lc:liilnssporta bilvtis)
258. Ai!Zsarrzlbas llll drasnms ililistazu a,p'b'l'ive (il.2006).
259. lZJ;1Hllbas l.llil 2!ina.Jnes i111SIA:z1.a1p'bilw (12007).
:260. Vestifibas aizsan:lz:lbas ililistazu ap'blllvti-(12,008).
261.. Smoiffls aprOpes ieSIA:21.a1p'bilve ,(12009).
262. Dzfvlii@l<u aprlllpes ies apb(Jve (12010).
263. Religisko organiz.aciju eku apbilvti- (12011).
264. labill"kartallil.pul:!'liska anelpa ,(2.4001).

4.5.1.3. T,;rrimrijas papiJrtizmanw,sa11as veidi

265. Vititjlas rOpniec tlas uzi;i numu ap'bLIW (13001).
266. Tl"alls.porta apim1pojosa illfiaSlirukti!lra (14003).

4.2.1. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA (DZM)

4.2.1.1. Pamatinformācija

177. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi līdz trijiem stāviem, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

178. Savrupmāju apbūve (11001).

179. Rindu māju apbūve (11005).

180. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

181. Biroju ēku apbūve (12001).

182. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

183. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

184. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

185. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

186. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

187. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

188. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

189. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

190. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

191. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

192. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

Foto attēli



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Novērtējamā ēka



Ēkas fasāde ar plaisu



Apkures telpa pagrabā



Garāžas ēka



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija



Klāt pieguļošā teritorija

Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Skrīveru pagasta teritorijā, ciemata malā pie autoceļa Rīga -Daugavpils apdzīvotā vietā Zemkopības institūts
Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt pa piebraucamu ceļu, kas klātas ar labās kvalitātes asfalta ceļa segumu. Sabiedriskā transporta kustību ar novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu kustību maršruti. Pieturvietā atrodas uz autoceļa Rīga-Daugavpils, netālu no vērtējamā īpašuma
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido jaukta dzīvojamā apbūve, Nelieli infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Skrīveru ciematā. Līdz Aizkraukles pilsētai ~15 km
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Avots: https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Pamatojoties uz pieejamo informāciju (skatīt Avots) un teritorijas plānojumu, novērtējamais īpašums neatrodas plūdu (ts.k. vējuzplūdu riska) teritorijā - krasta erozija ("Coastal erosion") - karstuma viļņu ("Heatwave") risks - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks - vētras ("Storms") risks - īpaši smagi nokrišņu ("Heavy precipitation") risks Nav oficiālu informācijas avotu. Riski saistīti ar klimatiskajai joslai raksturīgajiem apstākļiem.

Zemes gabala īss apraksts

Zemes gabala platība:	Zeme neietilps novērtējamā īpašuma sastāvā
Uzlabojumi:	Labiekārtota parka teritorija
Pieejamās komunikācijas:	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, aukstais ūdens, kanalizācija, vājstrāvas tīkli)
Konfigurācija:	Neregulāras formas
Reljefs:	Līdzens
Zonējums un tā atbilstība:	Atbilst publiskās apbūves teritorijai
Drenāža un gruntsūdeņi:	Maz ticami

Apbūves īss raksturojums

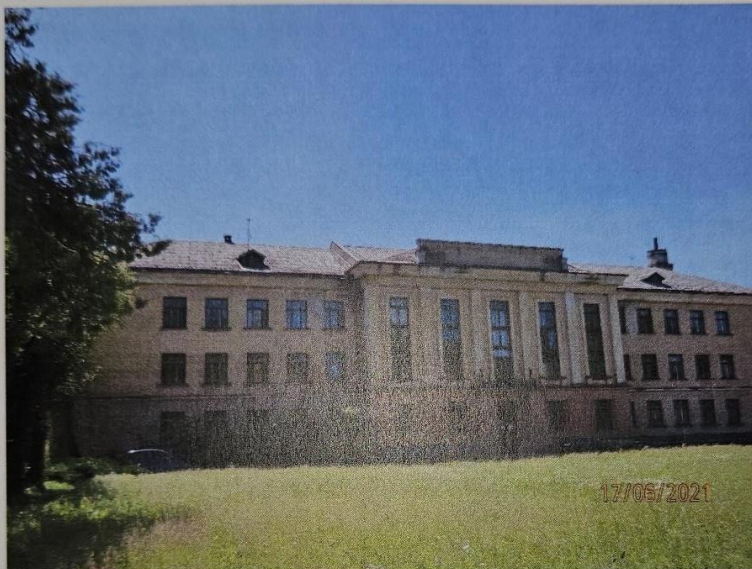
Ēka:	Zemkopības zinātniskais institūts	
Kadastra apzīmējums:	32820070049015	
Stāvu skaits ēkā:	3	
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	1960	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	1960	
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	
Fiskālā kadastrālā vērtība:	64382, - EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Universālā kadastrālā vērtība:	59114,- EUR Avots un skaidrojums: www.kadastrs.lv	
Tehniskais stāvoklis:	Slikts (65% nolietojums)	
Plānojums:	Mācību zinātniskā ēka ar zāli, biroja un laboratorijas telpām	
Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):	Energoefektivitātes klase nav zināma, šādu informāciju pasūtītājs nesniedza, informācija nav atrodamā Ēku energosertifikātu reģistrā BIS (avots: https://bis.gov.lv/bisp/lv/epc_documents)	
Tehniskie parametri:		
Būves apbūves laukums:	1538.7 m ²	
Būvtilpums:	18527.0 m ³	
Būves kopējā platība:	3784,0 m ²	
Griestu augstums:	3,2 m	
Ārpuse & konstrukcijas:		Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)
Pamati:	Dzelzsbetona, betona bloki	Konstatēta pamatu sēšanās
Ārsienas:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	Konstatēta plaša nesošajā ārsienā
Pārsegumi:	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	Bojāts trešā stāva pārsegums
Jumts:	Azbestcements loksnes	Konstatēti jumta bojājumi
Inženiertehniskais aprīkojums:		
Apkure:	Lokālā centrālā apkure ar cietā kurināmā apkures katlu (apskates datumā nedarbojas)	
Elektrība:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Gāze:	-	
Kanalizācija:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Vājstrāvu tīkli:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Ūdens:	Pieslēgums centrāliem komunikāciju tīkliem	
Iekšējā apdare:		

iekšējās apdares īss raksturojums:	Grīdas: dēļi, zālē- parkets, gaitenīs, sanitārās telpas - flīzes; Sienas: krāsots apmetums vai tapešu līmējums sanitārās telpas -flīzes Griesti: krāsots apmetums; Iekšdurvis: koka
Tehniskais stāvoklis:	Ēkas iekštelpām ir sliktā stāvoklī

Piezīmes: Garāžas detalizēts apraksts netiek veikts, jo tās atrašanās vērtējamā objekta sastāvā būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Ēkas tehniskā apsekošana: Nekustamais īpašums ar kadastra numuru 328250700073 -
Zemkopības zinātniskā institūta ēka - Zemkopības institūts 19, Skrīveru nov.,
ēka ar kadastra apzīmējumu 32820070049015

Tehniskās apsekošanas atzinums



SIA „MM61”, Smilšu iela 5a, Jelgavā

Mihails Murāns

*Augstākās kategorijas būvinženiera kompetence ēku
būvdarbu vadīšanā un būvuzraudzībā - kompetences
sert. Nr. 20-054-K;*

Būvprakses sertifikāti:

Ēku būvdarbu vadīšana – Nr. 4-04610;

Ēku būvdarbu būvuzraudzība – Nr. 5-03246;

*Ēku tehniskā apsekošana, būvprojektu ekonomisko
daļu, apjomu un tāmju sastādīšana - būvprakses sert.
Nr. 20-6310*

Jelgavā 2021

6.2.	Kanalizācija - apsekošana nav veikta	-
Ārējās kanalizācijas sistēma – pieslēgums pilsētas tīkliem. Kanalizācijas tīkls - pievienojums pilsētas tīkliem. Atsevišķa apsekošana nav veikta. Nav saņemtas ziņas par pieslēgumiem.		
6.3.	drenāžas sistēmas – Nav saņemtas ziņas par pieslēgumiem.	-
6.4.	Siltumapgāde	-
Siltumapgādes avots, siltumtīkli, pievienojuma vieta – Nav saņemtas ziņas par pieslēgumiem. Siltummezgls izvietots vienā no pagrabstāva telpām.		
6.5.	gāzes apgāde - apsekošana nav veikta	-
Gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pievienojuma vieta - Nav saņemtas ziņas par pieslēgumiem.		
6.6.	Zibensaizsardzība	-
Nav saņemtas ziņas par zibensaizsardzības sistēmas un kontūra, t.sk. zemējuma kontūra izbūvi. Zibens uztvērēju masti un apaļdzelžu kontūrs ar stiprinājumu ne pie ēkas perimetra ne uz jumta seguma netika konstatēti. Ēkai atbilstoši LBN 201-15 „Būvju ugunsdrošība” p.219 un LBN 261-15 "Ēku iekšējā elektroinstalācija” p.44 prasībām jābūt izbūvētai zibensaizsardzībai. Sistēma jāizbūvē un ekspluatācijas laikā regulāri jāveic izbūvētā zibens kontūra pretestības mērījumi.		

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
Ēkas tehniskais stāvoklis pasliktinājās ekspluatācijas laikā, kā arī klimatisko apstākļu ietekmē, cilvēku darbības dēļ. Nesošās konstrukcijas un to elementi atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī, t.i. daži ir bojāti. Uz apsekošanas brīdi ēkas nesošo konstrukciju tehniskais nolietojums sastāda vidēji 65%. No energoefektivitātes viedokļa, ārsienu siltumnoturība, ārdurvis un logi, bēniņu siltināšana varētu neatbilst šodienas prasībām LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" – siltināšana bēniņos un logi, ārdurvis neatbilst <i>Būvniecības likuma 9.pantam "Būvniecības būvei izvirzāmās prasības"</i> attiecībā uz energoefektivitāti. Jāveic energoaudits, lai pierādītu atbilstību/neatbilstību. Ēka uz apsekošanas brīdi netiek ekspluatēta, visas komunikācijas ir atslēgtas. Ēkas apsekojamās telpu grupas tehniskais stāvoklis neatbilst <i>Būvniecības likuma 9.pantam "Būvniecības būvei izvirzāmās prasības"</i> – nav pilnīgi nodrošināta ēkas konstrukciju mehāniska drošība un stabilitāte. Nav nodrošināta vides pieejamība – nav invalīdu sanmezglā, nav nodrošināta nokļūšana līdz iekštelpām. Ieteicams izvērtēt pandusu izbūvi pie centrālās ieejas (slīpums). Apdare atsevišķās telpās ir pilnīgi bojāta, atrodas neapmierinošā tehniskā stāvoklī,	

jāveic pārseguma konstrukciju remonts 3.stāvam. Dažās telpās jānomaina grīdas segumi.

Ēkai konstatētas nelikumīgas pārbūves pazīmes, kuras nav legalizētas – izbūvētas nenesošas starpsienas, aizdarītas durvis vai veidotas jaunas durvis – nav veiktas izmaiņas inventarizācijas plānos.

Neapmierinošā vai sliktā tehniskā stāvoklī atrodas likvidētā apkures sistēma un ūdensvada/kanalizācijas stāvvadu/gulvadu caurules – esošās ir novecojušas, nav mainītas vairāk nekā 60 gadus – ieteicama pilnīga visu komunikāciju atjaunošana, ja tiktu pieņemts lēmums ekspluatēt ēku vai atjaunot. Jāparedz divcauruļu apkures sistēma. T.sk. apkures sistēmai jāveic pārrēķins un jāparedz sildķermeņu lokāla regulēšana – ieteicams nomainīt visus sildķermeņus, balstoties uz sistēmas jaunu aprēķinu. Ieteicams nomainīt gaismekļus pret energoefektīviem – vietās un telpās, kur tas nav darīts.

Neekspluatējamai ēkai bojāts jumta segums un noteku sistēma, kā rezultātā daudzviet bojātas karnīzes daļas. Plaisas uz fasādes daļas norāda uz pamatu daļas deformācijām. Pamati jāpastiprina (izvērtēt SIA URETEK Baltija izmantoto pamatu pacelšanas tehnoloģiju). Dažām iekšējām un ārējām nesošajām sienām varētu būt nepieciešama savilkšana – jāveic plaisas monitorings un jākonsultējas ar sertificētu konstruktoru.

Neapmierinošā stāvoklī ir jumta segums – ir caurumotas vietas, lūkas ar defektiem, videi kaitīgs segums, bojāta noteku sistēma. Pilnīgi jānomaina ārējo durvju un logu konstrukcijas kā bojātas, novecojušas un neatbilstošas LBN 002-19.

Ēkai nav izbūvēta zibensaizsardzība.

Konstatēta durvju konstrukciju neatbilstība LBN 201-19 prasībām (bēniņu telpā, siltummezglā).

7.2. secinājumi un ieteikumi



54

Mihails Murāns, sert. Nr. 20-054-K, sert. Nr. 4-04610, sert. Nr. 5-03246, sert. Nr. 20-6310, *Ēkas tehniskā apsekošana – Nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 328250700073 - Zemkopības zinātniskā institūta ēka - Zemkopības institūts 19, Zemkopības institūts Skrīveru nov. ēka ar kadastra apzīmējumu 32820070049015*

Ēkas izbūves un nodošanas ekspluatācijā gads ir 1960.

Saglabājušies daži fotoattēli no ēkas izbūves laika.

Ēka sākotnēji bija paredzēta Zemkopības institūta pētniecībai. Ekspluatācijas procesā ēkas funkcijas un dažu telpu izvietojumi un izmantošanas funkcijas nav mainījušās, pārplānošana dažās telpās ir jālegalizē, ja plānots turpināt ekspluatēt ēku (skat. rekomendācijas atzinuma sadaļās). Jaukta tipa ēka - nesošie elementi ir mūrētas sienas, dz/betona kolonnas, dz/betona sijas. Pārsegums virs pagrabstāva – monolīts dz/betons, stāvos – koka sijas, skaņu izolācijas aizpildījums, koka grīdas pamatnes, apmeti pa skalū režģi griesti. Pagrabstāvā sienas (butubetons (akmeņu aizpildījuma betons + mūrējums) biežums ir 640 mm, 1., 2. un 3.stāvā – 510 mm. Šķērssienas un iekšējās sienas biežums ir 510 vai 380 mm (400 mm ar apmetumu). Nenesošās starpsienas – koka karkass, apšuvums ar dēļiem un skalū režģiem, apmetums vai dažās telpās veikts rīgpša lokšņu apšuvums starpsienu koka karkasam. Ēkai konstatēta plaisāšana un deformācijas, kuras norāda uz pamatu daļu deformācijām. Dažās vietās jumta seguma bojājuma dēļ, īpaši 3.stāva telpās, konstatēti pārseguma koka elementu bojājumi, apmetuma kārtas atdalīšanās no griestu virsmas (skalū režģis). Telpu ekspluatācija nav droša. Pamati, nesošās konstrukcijas nav drošas un stabilas - neatbilst *Būvniecības likuma 9.pantam "Būvniecības būvei izvirzāmās prasības"*.

Ekspluatācijas procesā ēkai netika veiktas lokālas pārbūves un uzlabojumi – esošā viencauruļu apkures sistēma, kura nestrādā un principā ir likvidēta. Jāveic pārrēķini un jāmaina apkures sistēma visai ēkai.

Sapuvuši, bojāti, ar bojātu stiklojumu logi (oderlogi) un balkona durvis (kalpoja vairāk nekā 60 gadus) nav energoefektīvas un nav mainītas pret PVC konstrukcijām. Energoefektivitātes uzlabošanai jāveic ēkas energoaudits un attiecīgie pārrēķini un, atkarībā no rezultāta, var plānot uzlabojumus ēkai kopumā.

Jumta konstrukcijas dažviet bojātas, t.sk. bojāti (nav blīvi) seguma un dažu elementu uz jumta savienojumi, kas pieļauj klimatisko faktoru ietekmi uz telpu iekšējām nesošām un nenesošām konstrukcijām un turpina bojāt apdari. Nav paredzēta trose ugunsdzēsēju pārvietošanai. Ēkai nav paredzēta zibenssaizsardzība, netika saņemtas ziņas par zemējuma kontūra izbūvi.

Lai sasniegtu energoefektivitātes labākos rādītājus, jānomaina esošais apgaismojums pret energoefektīvāku LED apgaismojumu. Esošais apgaismojums un el/instalācija pilnīgi novecojusi un daudzviet ir bojāta – vizuāli nav veikti labojumi un atjaunošana (tikai dažās telpās).

Ēkā nepastāv UAS sistēmas – ēkas ekspluatācija ir bīstama no ugunsdrošības viedokļa.

Evakuācijas ceļos nav nodrošināta ātra atvēršana (durvju slēdzenes) – neatbilst LBN 201-15 attiecībā uz evakuācijas ceļu nodrošināšanu. Durvis uz kāpņu telpu no bēniņiem, starp bēniņu ugunsdrošiem nodalījumiem, atsevišķām telpām pagrabstāvā nav ugunsdrošas (tādas stingras prasības agrāk ēkas izbūves laikā nepastāvēja), dažas nav nodrošinātas ar pašizvēršanas mehānismiem, ir ar sliekšņiem. Evakuācijas ceļos nav izbūvēti avārijas apgaismojuma gaismekļi ar norādi evakuācijai un neatkarīgu barošanas avotu. Bēniņu ieejas durvis nav ugunsdrošas un nav atbilstoši aprīkotas. Bēniņos brandmūra sienā iebūvētas durvis, kuras neatbilst LBN 201-15 prasībām.

Dažas telpu pārbūves, izmaiņas un durvju iebūves nav legalizētas, un nav atzīmētas inventarizācijas plānos.

Ēkai ir novecojuši ūdensvada un kanalizācijas stāvvadi, apkures caurules, radiatori (bojāti un bez regulējošas armatūras), cauruļu izolācija pilnvērtīgi nav pārbaudāma (caurules

ir iebūvētas sienās vai virs griestiem).

No energoefektivitātes viedokļa jāveic energoaudits, lai pārbaudītu ēkas atbilstību šodienas LBN 002-19 "Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika" prasībām. Aukstā laikā ieteicams veikt termogrāfiju, ja ēkai tiks pieslēgta apkure.

Apdare telpās atrodas pilnīgi neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Pēc apsekošanas, ņemot vērā ēkas komunikāciju tehnisko stāvokli, ieteicams veikt ēkas pilnīgu komunikāciju atjaunošanu – apkure, ūdensvads un kanalizācija – iekšējie tīkli (stāvvadi un gulvadi bēniņos). Gulvadiem bēniņos jābūt kārtīgi izolētiem, izslēdzot siltuma zudumus sistēmai, tādējādi izslēdzot arī lāsteku veidošanās procesus uz jumta seguma. Pārbūvējot apkures sistēmu uz divcauruļu, bēniņu apkures sistēmas posmi nebūs nepieciešami. El/instalācija - telpās ir veci instalācijas vadi, sadales kastes, rozetes utt. Sadales kastēs nav pieslēguma shēmu, izmantoti veci drošinātāji. Jāveic pretestības mērījumi pēc instalācijas atjaunošanas.

Ēka ilgu laiku netiek izmantota, bet tās konservācijai nav izpildīti konservācijas nosacījumi:

1. Jumta segums bojāts, t.sk. bojāta noteku sistēma un nokrišņu ūdens turpina bojāt iekšējos nesošos un nenesošos ēkas konstruktīvos elementus, t.sk. apdare.
2. Ēkai atslēgta elektrības padeve, t.i. nav iespējas pieslēgt apsardzes signalizāciju un ugunsdrošības signalizāciju vismaz telpām, kur varētu būt potenciāli ugunsgrēka cēloņi.
3. Ieejas durvīm dažviet ir bojāts stiklojums un to aizšuvumu ar kokmateriāliem var uzskatīt tikai kā pagaidu variantu.
4. Ēkai ir bojātas logu konstrukcijas, un logi ar izsistiem stikliem, kas pieļauj nokļūšanu ēkā nepiederošām personām.
5. Neekspluatējamā ēkas teritorijā nav nodrošināta ar nožogojumu pret nepiederošo personu nokļūšanu teritorijā pie ēkas un ēkā.
6. Sliktā tehniskā stāvoklī ir mūrētie dūmvadi un ventilācijas izvadi uz jumta – izdrupušie ķieģeļi apdraud garāmgājējus.
7. Caur plaisām uz fasādes daļas nokrišņu ūdens var tikt līdz ēkas mūrējumam un turpināt to bojāt.
8. Pārseguma sliktā stāvokļa dēļ cilvēku atrašanās 3.stāvā nav ieteicama.
9. Uz balkona daļām nav pieļaujama cilvēku atrašanās, tie jānorobežo.
10. Ēkas daļā, kur iepriekš bija dzīvokļi, durvīm un logiem ieteicams aizlikt vairogi, lai nepieļautu nepiederošu personu iekļūšanu ēkas daļā. Staigāšana pa bojāto lieveni varētu būt bīstama. Jānorobežo esošās ugunsdzēsēju kāpnes uz jumtu, jo ir pamats domāt, ka to stiprinājumi ir slikti.
11. Teritorijā apaugusi ar kokiem un krūmiem, kas traucē kontrolēt bīstamību un nokļūšanu teritorijā nepiederošām personām.
12. Skatīt visas rekomendācijas atzinumā sadaļās.

BVKB atzinumā Nr. BIS-BV-15.1-2021-220 ir norādīti sekojoši neatbilstības:

1. Plaisas, izdrupuši ķieģeļi, atdalījies apmetums - uz fasādes daļām, kā ēkas bojājumu ietekmējošais faktors un tas arī vizuāli konstatēts esošā apsekošanā. Plaisas ir 1-20 mm un tas būtiski ietekmē ēkas konstruktīvo daļu, jo norāda uz pamatu deformācijām zem ēkas perimetra. Apkārt ēkai ir mālaina grunts un tās esamība varēja ietekmēt pamatu sezonālu deformāciju.
2. Konstatēti bojājumi vertikālām konstrukcijām (ārējo un iekšējo sienu mūrējumi) – šis fakts arī apstiprināts vizuāli un bojājumi konstrukcijām aprakstīti atbilstošās sadaļās.

3. 3.stāvā (starp bēniņiem un 3.stāvu) konstatēti koka pārseguma būtiski bojājumi un telpu izmantošana īpaši 3.stāvā ir bīstama.
4. Apkārt fasādei pastāv ķieģeļu, stiklu un citu atsevišķu izdrupušo fasādes elementu izkrišanas riski – fakti vizuāli apstiprināti un aprakstīti atbilstošajās sadaļās. Bīstamā teritorija norobežota tikai ar brīdinājuma lenti bez brīdinājuma zīmēm
5. Ēkai nav nodrošināta vides pieejamība – no BVKB puses tas netika vērtēts. Atzinumā ir vērtēts un norādīts uz ēkas neatbilstību vides pieejamības prasībām.
6. Patvaļīga būvniecība - no BVKB puses tas netika vērtēts. Atzinumā ir vērtēts un norādīts uz dažu telpu patvaļīgu pārbūvi un aiļu aizpildījumiem. Veikto darbu periods nav zināms.
7. BVKB norāda par faktu, ka pēc atkārtotas pārbaudes (pirmā veikta 2016.gadā) bojājumi palielinājās, un brīdinājuma lente nav ilglaicīgs risinājums teritorijas ap ēku norobežojumam. Rekomendēts izbūvēt nožogojumu apkārt ekspluatācijā bīstamai ēkai, jo tās mērķis ir nepieļaut nepiederošo personu nokļūšanu pie ēkas un ēkas iekšienē – īpašnieks/lietotājs var izvēlēties jebkādu veidu, lai nodrošinātu šo ēkas konservācijas prasību.

Galvenais secinājums – ēka esošajā tehniskajā stāvoklī ar bojātu jumta segumu (t.sk. kaitīgu videi būvizstrādājumu; bojātiem ventilācijas izvadiem, erkeriem utt.), saplaisājušo un bojāto nesošo konstrukciju (nesošo sienu un starpsienu mūrējums), bojātiem pārseguma elementiem (īpaši 3.stāvs/bēniņi), bojātiem jumta koka karkasa elementiem (latojums un daudzviet sapuvuši spāres elementi), bojātu un nestrādājošu ventilāciju, bojātām ēkas norobežojošām konstrukcijām (logi/durvis), bojāto apdari (īpaši mitruma un pelējuma skartas virsmas), atslēgtām un bojātām komunikācijām (ūdensvads, kanalizācija, apkure, el/instalācija), neesošo ugunsdrošības sistēmu, nesakārtotu apkārtējo teritoriju ir bīstama ekspluatācijā. T.i. esošajā tehniskajā stāvoklī ēka nav ekspluatējama. Konservācijas nosacījumi ēkas saglabāšanai nav izpildīti (un nav pildīti ilgstoši). Ēkas izmantošanai nav izstrādāta koncepcija. Bez šīs koncepcijas izstrādes konkrētajā vietā (Skrīveru ciemats) atjaunošanas/pārbūves darbiem nav nozīmes. Ēkas atjaunošana vai pārbūve varētu būt neizdevīga lietotājam/īpašniekam no ekonomiskā viedokļa un naudas ieguldījums atjaunošanā varētu neatmaksāties. Jo, lai ekspluatētu ēku, pilnīgi viss jāatjauno praktiski no nulles, pat veicot dažu konstrukciju pastiprināšanu (pamati) vai bojāto nesošo sienu posmu savilkšanu.

Ja tiktu pieņemts attiecīgs lēmums, tad ēkas atjaunošanai varētu būt nepieciešami un plānoti šādi darbi (konkretizēts kā atjaunošanas iespēju plāns):

- Pirmkārt – jāatjauno jumts (jānomaina bojātās koka konstrukcijas, jānomaina jumta segums, utilizējot esošo videi kaitīgo, jānomaina visa noteku sistēma un jāpārmūrē bojātie izvadi uz jumta, jālabo un jāpārbūvē erkeri utt.);
- Jāpārbūvē bojātās pārseguma konstrukcijas;
- Jāpastiprina esošās bojātās nesošās konstrukcijas, t.sk. pagrabstāvā (neaizsargāts stiegrums);
- Jāveic siltumizolācijas pārrēķins bēniņu pārsegumam;
- Jāapstrādā visas palikušās koka konstrukcijas ar antiseptiķiem un antipirēniem;
- Jānodrošina bēniņus un visu ēku ar UAS sistēmām;
- Jāpārrēķina un jāizbūvē ventilācija, paredzot rekuperācijas iespējas;
- Jāpārrēķina un jāizbūvē jauna apkures sistēma;
- Jāpārbauda visi ārējie pieslēgumi, jāiztīra esošie kanalizācijas tīkli (ārējie);
- Jāpārbrūvē iekšējie tīkli (ŪK, elektrība, vājstrāvu tīkli);

- El/instalācija – izbūvēt jaunus vadus. Nomainīt visus gaismekļus pret LED;
- Jāatjauno apdare visās telpās;
- Jāpārbūvē vecās koka plāksņu durvis, jāuzstāda jaunas blīvas un skaņu izolējošas durvis visās telpās;
- Grīdas konstrukcijas - atjaunot grīdas konstrukciju pilnībā;
- Ūdensvads/kanalizācija stāvvadi/gulvadi – jānomaina novecojušās caurules, jāparedz cauruļu izolēšana vietās, kur to prasa normatīvi.
- Iekšējam hidrantu aprīkojumam jāatbilst LBN 201-15. Jānodrošina kastes marķējums.
- Veikt apkures sistēmas jaunu aprēķinu un pilnīgi atjaunot, nomainot vecos cauruļvadus, nomainot izolāciju un paredzot jaunus sildķermeņus ar lokālu regulēšanu.
- Paredzēt ugunsdrošu durvju montāžu, kur tas nepieciešams, ar atbilstošu aprīkojumu evakuācijas ceļiem (bēniņu telpā).
- Paredzēt evakuācijas ceļu aprīkojumu ar gaismekļiem - ar norādēm evakuācijai un neatkarīgu barošanu.
- Ēkas ventilācija teorētiski (faktiski nav izmantojama) notiek caur bēniņos izvietotiem ventilācijas kanāliem. Pieplūde telpās notiek caur durvju un logu neblīvumiem - paredzēt ēkas aprīkošanu ar regulējamu ventilācijas sistēmu, t.sk. ar rekuperācijas iespējām, lai palielinātu ēkas energoefektivitāti un nodrošinātu klimatu telpās. Pievērst uzmanību ventilācijas šķērsošanai caur bēniņu pārsegumu – mainās ugunsdrošais nodalījums, ventilācijas sistēma jāaprīko ar ugunsdrošiem aizbīdņiem.
- Legalizēt starpsienu izbūves, durvju aiļu izbūvi/pārbūvi vietās un telpās, kur tas nav izdarīts (salīdzināt inventarizācijas plānus). Pagrabstāvā ieteicams uzzīmēt faktisko plānu visām telpām!
- Nodrošināt iebraukšanu ēkā cilvēkiem ar īpašām vajadzībām (pandusi, slīpums). Tādā veidā nodrošināt vides pieejamību ēkā. Vismaz 1.stāva jābūt speciālam sanmezglam.
- Ēkai nav paredzēta lifta iekārta un nokļūšana augšējo stāvu telpās nav iespējama.
- Evakuācijas ceļi pagrabstāvā – ceļiem jābūt brīviem.
- Kāpņu telpu pakāpieniem un laukumiem jānodrošina kontrastējošs krāsojums vai lente pirmajam un pēdējam pakāpienam. Pievērst uzmanību pakāpienu nelīdzenumam otrajā kāpņu telpā – jānodrošina arī nelīdzeno pakāpienu kontrastējošs marķējums.
- Pagrabstāvā pa perimetru pie grīdām dažviet konstatēti apmetuma un krāsojuma bojājumi, kuriem ietekmējošais faktors ir mitrums no pamatiem – tas nozīmē, ka izolācija vairs nedarbojas. Paredzēt bojāto vietu apstrādi, apmetuma/krāsojuma demontāžu un atjaunošanu pēc virsmas apstrādes.
- Ieteicams izbūvēt nojumes ieejas durvīm (lieveņi) un nodrošināt ārējo apgaismojumu.
- Izbūvēt ārējo ūdens novadīšanas sistēmu. Ieteicams blīvi savienot notekcaurules galus ar lietus kanalizācijas gūlījām, lietus laikā izslēdzot lietus ūdens nokļūšanu uz cokola daļas.
- Ēkai ieteicams veikt energoauditu, lai izanalizētu ēku no energoefektivitātes viedokļa. Ziemā vēlams veikt termogrāfiju, lai noskaidrotu iespējamās ēkas siltuma zudumus un pieņemt lēmumu par norobežojošām konstrukcijām.
- Jāveic mūrēto ventilācijas vadu regulāra tīrīšana - nepieciešams skursteņslauķa

pārbaudes akts.

- Jāparedz citi darbi, lai nodrošinātu ēkas efektīvu ekspluatāciju un pagarinātu izmantošanas periodu.
- Ēkai nav izbūvēta zibensaizsardzība un nav saņemtas ziņas par zemējuma kontūra izveidi.
- Lūkas uz jumta jāapriko ar kvalitatīvi nostiprinātam kāpnēm un laipām staigāšanai. Jumta kore jāapriko ar trosi.
- Jāizvieto evakuācijas shēmas. Inventarizācijas lietā nav atzīmēta brandmūra siena bēniņos.
- Ievērot ieteikumus atzinuma sadaļās.

Atjaunošanas/pārbūves būvprojektā jāparedz arī konstruktīvi pasākumi norobežojošo konstrukciju normētās siltumpārejas pretestības nodrošināšanai.

Viens no pasūtītāja līguma punktiem paredz atteikšanos no ēkas valdījuma, ja tās atjaunošana nav iespējama vai nav ekonomiski izdevīga – iesaku izskatīt arī šo rekomendāciju un iespēju rīkoties.

Tā kā neekspluatējamā ēkā nesošās konstrukcijas, t.sk. starpstāvu pārsegums apsekots vizuāli, tad gadījumā, ja tiktu plānota atjaunošana, attiecīgi jākorrigē atjaunošanas būvprojekta risinājumi.

Turpmākai ēkas normālas ekspluatācijas nodrošināšanai jāveic ēkas atjaunošana/pārbūve (saskaņā ar ieteikumiem) ar visu bojāto/novecojušo konstrukciju/komunikāciju nomaiņu, remontu vai nostiprināšanu pēc atsevišķi izstrādāta un noteiktajā kārtībā saskaņota tehniskā būvprojekta.

Paslaik ēka kopumā atrodas pilnīgi neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ievērojot iepriekš minēto var secināt, ka ir nepieciešams veikt ieteiktos atjaunošanas pasākumus, darbi jāplāno. Ēkas ekspluatācija vistuvākajā laikā nav atļauta.

Šos tehniskās apsekošanas atzinuma materiālus var izmantot ēkas atjaunošanas/pārbūves būvprojekta izstrādāšanai kā rekomendāciju.

Ēka neatrodas nekustamo valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu sarakstā un nav vietējas nozīmes arhitektūras un kultūras piemineklis. Pirms lēmuma pieņemšanas par ēkas turpmāko izmantošanu nepieciešams izvērtēt visas iespējamās izmantošanas iespējas, atjaunošanas variantus un riskus, t.sk. no ekonomiskā un atmaksāšanās viedokļa.

Būvniecības likuma 21.panta 4.punkts: "Būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tas atbilstu šā likuma 9.panta otrajā daļā būvei noteiktajām būtiskām prasībām".

Civillikuma 1084.pants nosaka, ka katram būves īpašniekam, lai aizsargātu sabiedrisko drošību, jātur sava būve tādā stāvoklī, ka no tās nevar rasties kaitējums ne kaimiņiem, ne garāmgājējiem, ne arī tās lietotājiem.

Atzinumam pievienota esošās situācijas fotofiksācija ar komentāriem un shēmas.

Tehniskā apsekošana veikta 2021.gada jūnijā-jūlijā.

Būvinženieris

M.Murāns

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