

Atskaite
par nekustamā īpašuma –
zemes vienības un nedzīvojamās ēkas
Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts,
Valmieras novads novērtējumu



Pasūtītājs:	Valmieras novada pašvaldība
Novērtēšanas datums:	2024.gada 22.oktobris

2024.gada 22.oktobrī
Reģ. Nr. K – 24/65

Valmieras novada pašvaldībai

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

SLĒDZIENS

**par nekustamā īpašuma - zemes vienības un nedzīvojamās ēkas
Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads, tirgus vērtību**

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Saskaņā ar vērtēšanas uzdevumu sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis ir veicis nekustamā īpašuma- zemes vienības un nedzīvojamās ēkas *Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads* (turpmāk tekstā OBJEKTS) novērtējumu, nosakot tā *tirgus vērtību* atbilstoši situācijai īpašumā vērtēšanas datumā.

Atskaitē ar jēdzienu „OBJEKTS” tiek saprasts Vidzemes rajona tiesas Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000441223 nostiprināts Zilākalna pagasta pašvaldībai*, nodokļu maksātāja kods 90000043140, piederošs nekustamais īpašums ar kadastra numuru 9696 001 0071, kas sastāv no:

- **zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9696 001 0071, 0,2768 ha platībā;**
- **nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 9696 001 0071 001 (saskaņā ar kadastrālās uzmērīšanas lietu- skola).**

OBJEKTS ir novērtēts saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013.

OBJEKTA novērtējuma atskaites derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

OBJEKTA vērtēšanai izmantota *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja*.

Vērtēšanas mērķis: noteikt minētā OBJEKTA visticamāko **tirgus vērtību** atsavināšanas vajadzībām.

Pēc veiktā novērtējuma 2024.gada 22.oktobrī
visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 24 800
(divdesmit četri tūkstoši astoņi simti euro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo OBJEKTU un tā sastāvs atbilst vērtēšanas atskaitē konstatētajam.

Šajā atskaitē tiek uzskatīts, ka īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar OBJEKTU, tas ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem vai apķīlājumiem un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū. Iegūtie rezultāti nav attiecināmi uz kādu citu datumu.

Vērtēšanas atskaite ir sagatavota, ņemot vērā atskaitē aprakstītos pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, kā arī informāciju, ko satur iesniegtās dokumentu kopijas, kuras ir pievienotas atskaitē pielikumos un ir uzskatāmas par šīs atskaites neatņemamu sastāvdaļu.

SIA „Dzieti” ir neatkarīga firma, un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājiem pieejamo informāciju.

Cienā,
SIA „Dzieti” valdes priekšsēdētājs Juris Guntis Vjakse

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

SATURA RĀDĪTĀJS

DARBA UZDEVUMS.....	4
GALVENĀ INFORMĀCIJA.....	4
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS	5
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS.....	6
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS	7
VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS	10
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE	13
LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	14
OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI	14
VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS	15
VĒRTĒŠANAS METODIKA	15
VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE.....	17
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS.....	18
OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	18
SECINĀJUMI.....	22
ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS.....	22
PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....	23

PIELIKUMI (kopijas)

- 1.pielikums – zemesgrāmatu nodalījuma noraksts;
- 2.pielikums – zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns;
- 3.pielikums – būves kadastrālās uzmērīšanas lieta;
- 4.pielikums – informatīvā izdruka no VZD Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem;
- 5.pielikums – tehniskās apsekošanas atzinums;
- 6.pielikums – kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai;
- 7.pielikums – nekustamo īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts;
- 8.pielikums – komersanta reģistrācijas apliecība.

DARBA UZDEVUMS

Noteikt nekustamā īpašuma – zemes vienības un nedzīvojamās ēkas Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads *tirgus vērtību* vērtēšanas datumā.

Ar jēdzienu “tirgus vērtība” atbilstoši Latvijas standartam „Īpašumu vērtēšana” (LVS 401:2013) tiek saprasts sekojošais: “*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 piespiedšanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamā OBJEKTA sastāvs	Zemes vienība 0,2768 ha platībā (kadastra apzīmējums 9696 001 0071) un nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 9696 001 0071 001).
Adrese	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads
Vērtējuma pasūtītājs	Valmieras novada pašvaldība.
Vērtējuma mērķis un uzdevums	OBJEKTA tirgus vērtības noteikšana atsavināšanas vajadzībām.
Zemesgrāmatas nodalījums	Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000441223.
Kadastra numurs	9696 001 0071
Īpašumtiesības uz OBJEKTU	Uz 2008.gada 15.augusta uzziņas par pašvaldībai piekrītošu zemes gabalu Nr.262/3-13, 2008.gada 6.maija Zilākalna pagasta padomes izziņas Nr.141/3-13 pamata īpašuma tiesības nostiprinātas Zilākalna pagasta pašvaldībai*, nodokļu maksātāja kods 90000043140.
Aprūtinājumi	<i>Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:</i> 1.Atzīme – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos- 0,0268 ha. 2.Atzīme – aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos- 0,0156 ha. 3.Atzīme – Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija- 0,2768 ha. Pamats: 2008.gada 15.augusta uzziņa par pašvaldībai piekrītošu zemes gabalu Nr.262/3-13. <i>Noteiktie apgrūtinājumi būtiski neierobežo OBJEKTA izmantošanas iespējas.</i>
Nomas līgumi	Nav informācijas.
OBJEKTA apsekotājs	Juris Guntis Vjakse
OBJEKTA apsekošanas datums	2024.gada 22.oktobris
OBJEKTA vērtēšanas datums	2024.gada 22.oktobris

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>

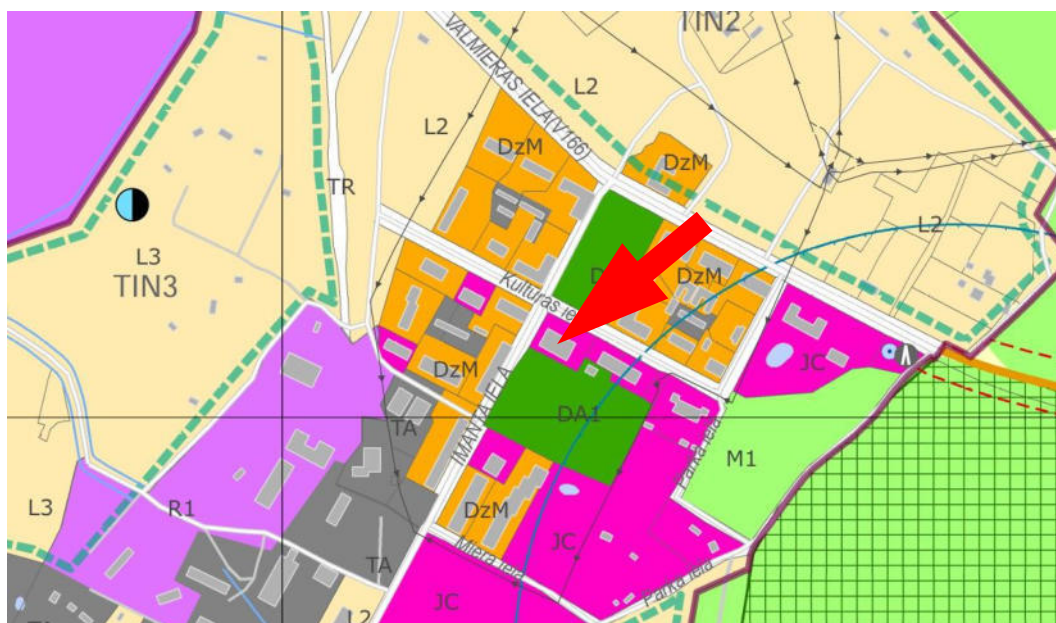


Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps. <https://balticmaps.eu/>



Avots: <https://www.kadastrs.lv>

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_221

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA VIZUĀLAIS MATERIĀLS



1., 2.attēls. Nedzīvojamā ēka (fasāde)



3.attēls. Nedzīvojamā ēka (sānskats)



4.attēls. Nedzīvojamā ēka
(sānskats/ pagalmkskats)



5., 6.attēls. Nedzīvojamā ēka (pagalmkskats)



7., 8.attēls. Ārsienu mūrējuma/ frontonu bojājumi ēkas trešajā stāvā

ZEMES VIENĪBAS UN NEDZĪVOJAMĀS ĒKAS KULTŪRAS IELĀ 11, ZILĀISKALNS, ZILĀKALNA PAGASTS,
VALMIERAS NOVADS NOVĒRTĒJUMS, 22.10.2024.



9.attēls. Nedzīvojamā ēka
(pagalmaskats/ sānskats)



10.attēls. Nedzīvojamā ēka (sānskats)



11., 12.attēls. No apbūves brīvā zemes vienības daļa



13., 14.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas 1.stāvā



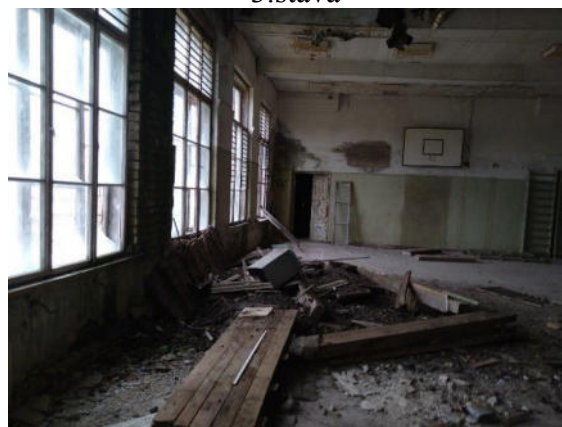
15., 16.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas 1.stāvā



17.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas
1.stāvā



18.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas
3.stāvā



19., 20.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas 3.stāvā (zāle)



21.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas
3.stāvā (zāle)



22.attēls. Iekšskats nedzīvojamās ēkas
3.stāvā (griestu bojājumi zālē)

VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA RAKSTUROJUMS

Domājamās daļas	1/1
OBJEKTA kadastrālā vērtība uz 01.01.2024., t.sk.:	16 575 EUR.
- zemes vienības kadastrālā vērtība	1107 EUR.
- nedzīvojamās ēkas kadastrālā vērtība	15 468 EUR.
Zemes vienība	
Zemes vienības kadastra apzīmējums	9696 001 0071
Zemes vienības platība	0,2768 ha.
Zemes vienības lietošanas veids	100% zeme zem ēkām.
Zemes vienības lietošanas mērķis (NĪLM)	Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve, NĪLM kods 0901.
Zemes vienības konfigurācija	Taisnstūra forma.
Zemes vienības reljefs	Līdzens.
Gruntsūdeņu līmenis	Zems.
Zemes vienības raksturojums	Zemes vienība atrodas Kultūras un Imanta ielu krustojumā. Zemes vienības pieejamība- laba. Zemes vienībai nav nožogojuma. Zemes vienības vidusdaļā izvietota nedzīvojamā ēka, no apbūves brīvā zemes vienības daļā atrodas kopts zālājs. Apaugums- nedzīvojamās ēkas fasādes pusē aug atsevišķi koki, krūmu puduri.
Funkcionālais zonējums	Pēc administratīvi teritoriālās reformas pabeigšanas 2021.gada 1.jūlijā līdz jaunā Valmieras novada Teritorijas plānojuma apstiprināšanai ir spēkā bijušā Kocēnu novada teritorijas plānojums 2014.-2025.gadam. Atbilstoši iepriekšminētajam un saskaņā ar Zilākalna ciema teritorijas funkcionālā zonējuma karti vērtējamās zemes vienības izmantošanas veids ir <i>jauktas centra apbūves teritorija (JC)</i> .
Nedzīvojamā ēka (kadastra apzīmējums 9696 001 0071 001)	
Vispārējs raksturojums	Atbilstoši kadastrālās uzmērīšanas lietai ēkas nosaukums ir Lielā skola, kas liecina par tās iepriekšējo pielietojumu. Ēka ir veidota ar tā laika būvju konstruktīviem risinājumiem, kas laika gaitā parāda dažas to nepilnības. Vērtēšanas brīdī ēka izmantota netiek un tajā turpinās fiziskā nolietojšanās, degradācija. 2023.gadā sertificēts būvzinieris ir veicis ēkas tehnisko apsekošanu un sastādījis tehniskās apsekošanas atzinumu. Ēkas iekšējā apdare, logi, durvis, iekšējie inženiertīkli ir nolietojušies; apkures sistēma nav darba kārtībā. Vislielākie konstrukciju bojājumi radušies trešā stāva bēniņu pārsegumam un trešā stāva ķieģeļu ār sienai. Jumta seguma bojājumi rada ilgstošu lietus ūdens ietekmi uz ēkas konstrukcijām tās bojājot. Tāpat to veicina ūdens noteksisēmas bojājumi. Ēkas pilnvērtīgas funkcionēšanas atjaunošanai nepieciešami apjomīgi kapitālieguldījumi.
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1955.
Stāvu skaits ēkai	Trīs virszemes stāvi un pagrabstāvs.
Ēkas apbūves laukums	563,6 m ² .
Ēkas būvtilpums	5680 m ³ .
Ēkas kopējā platība	1208,2 m ² .

Telpu eksplikācija	Ēkā ir viena telpu grupa ar kopumā 49 telpām.
Ēkas konstrukcijas materiāls (ķieģelis, betons, koks, jaukts (kāds))	Pamati- laukakmeņi/ betons (pagraba daļā pamati ir betona ar neliela un vidēja izmēra laukakmens pildījumu, ēkas bezpagraba daļai iespējams ir šādas pašas konstrukcijas pamati), ārsienas- ķieģeļu mūris (colkolstāvs no māla ķieģeļiem, virszemes stāvi no silikāta ķieģeļiem), pārsegumi- saliekamie dzelzsbetona pārseguma paneļi ar monolītiem apgabaliem (virs trešā stāva ir koka konstrukciju bēniņu pārsegums). Bēniņu siltumizolācija ir izdedži 15cm biezumā.
Jumta konstrukcijas un pārseguma materiāls	Vairāku slīpņu jumts, jumta segums- azbestcements loksnes.
Plānojums	Ēkas austrumu un rietumu daļu plānojums veidots pēc spoguļattēla principa. Pirmajā un otrajā stāvā ir centrālie koridori, kuriem "pieslēdzas" klases, trešajā stāvā ir sporta/ aktu zāle. Pagrabā atrodas telpas saimnieciskai darbībai (darbnīcu, noliktavu telpas). Kadastrālās uzmērīšanas lietā ir nelielas neatbilstības ar faktisko plānojumu. Piemēram, visi pagraba logi ir aizmūrēti, pagrabā ir jaunas starpsienas, vecās demontētas. Otrajā stāvā vienā klasē ir ierīkota koka starpsiena.
Ēkas vispārējais stāvoklis	Starpstāvu pārsegumi ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumta nesošo koka konstrukciju deformācijas un sabrukšana nav vērojama. Jumta nesošās konstrukcijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Jumta segums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Lietus ūdens noteksisatēma ir pussagruvušā stāvoklī. Galvenās ieejas betona lievenis ir sabrukšanas stadijā, pārējie lieveņi ir pussagruvušā stāvoklī. Pagrabā ir betona grīda, kas ir labā stāvoklī, bet mitra. Fasādes apdare- ēkai ir kaļķa apmetums ar fasādes krāsojumu, fasādē un cokola apdarē ir apmetuma nobrukumi. Uz ēkas sienām ir grafiti zīmējumi. Fasāde ir neapmierinošā stāvoklī. Ēkas kopējais tehniskais nolietojums uz apsekošanas brīdi attiecībā pret jaunu būvi, laika apstākļu ietekmes rezultātā kā arī cilvēku darbības dēļ izteikts procentos sastāda 55%.
Iekšējās apdares apraksts	<i>Grīdas</i> - ēkas rietumu pusē pirmā stāva dēļu grīdas ir pilnībā sabrukušas vai pussabrukušas. Pirmā stāva grīdas lāgas un dēļi no apakšas ir pakļauti trūdēšanai, jo ar eļļas krāsu krāsotā grīda neļauj kokam elpot. Otrā stāva telpās dēļu grīdas ir ar nelieliem bojājumiem, dienvidrietumu un ziemeļaustrumu pusē slapjas. Trešā stāva zālē dēļu grīda centrālajā daļā ir sabrukusi. Visās kāpņu telpās un tualetēs ir sākotnējās keramisko flīžu seguma grīdas. Kopumā grīdas ir pussagruvušā stāvoklī. <i>Sienas</i> - apmetums/ krāsojums (nolietojies, daļēji apmierinošā stāvoklī). <i>Griesti</i> - apmetums (nolietojies, daļēji apmierinošā stāvoklī). <i>Logi</i> - ēkā ir koka dubultie logi ar vienkāršo stiklojumu un iekšējām un ārējām vērtņēm. Logu aillas no ārpuses ir aizsistas ar dēļiem vai OSB plātnēm. Daži logu stikli ir izsisti, dažas logu vērtnes demontētas. Logi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. <i>Durvis</i> - pagraba ieejas durvis ir sabrukušas, pagraba telpās durvis ir demontētas. Pārējā ēkas daļā ir sākotnēji iebūvētas durvis. Durvis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	Ēkai ir elektroapgādes tīklu pievads (iekšējā elektroinstalācija ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, daļēji demontēta). Atbilstoši tehniskās apsekošanas atzinumā sniegtai informācijai, elektrotīklu pieslēgums ēkai atslēgts 1996.gadā. Ēkai ir pieslēgums centralizētiem ciemata ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem. Ēkas ziemeļaustrumu daļā, pagrabā ir ūdensvada ievads. Ēkā ir saglabājušās santehnikās iekārtas un sākotnējie

	<p>cauruļvadi ar pieslēgumu centrālai kanalizācijai, kas ir nolietojušies un daļēji demontēti. Ēkas dienvidaustrumu daļā, pagrabā ir siltumtrases ievads, iekšējie apkures tīkli ir demontēti, ēkai nav apkures.</p>
<p>Tehniskās apsekošanas atzinums</p>	<p>2023.gada jūnijā, augustā sertificēts būvinženieris Egīls Jansons ir veicis ēkas tehnisko apsekošanu atbilstoši Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvam LBN 405-21, par ko 2023.gada 24.augustā ir sastādīts atzinums. Pārbaudē konstatēts:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Austrumu fasādes vējtvera piebūve atdalās no pamatceltnes, kas liecina par deformācijām piebūves pamatnē, jumta segums ir sabrucis; 2) Ēkas izvirzītā cokola daļa no augšpusē nav nosepta un ir pakļauta nokrišņu un atmosfēras ietekmei, daudzās vietās apmetums nobrucis, ķieģeļi izdrupuši, tāpat lieli cokola bojājumi ir bojāto ūdens noteku vietās; 3) Ēkas trešā stāva ķieģeļu stabs (1,1m x 2,7m(h)) starp logu ailēm ir pakļauts lietus ūdens un atmosfēras apstākļu ietekmei un atrodas pirmssabrukšanas stadijā (vizuāli bojājumi ārējā kārtā redzami pusķieģeļa līdz ķieģeļa dziļumā); 4) Ēkas trešā stāva rietumu ārsienai ir vertikāla plaisa ar atvērumu līdz 10mm pie griestiem. Plaisa ir redzama fasādē un ēkas iekšpusē, kas ir radusies mūrēšanas laikā veidotās tehnoloģiskās šuves vietā no bēniņu pārseguma ietekmes. 5) Trešā stāva ārsienām ziemeļu un dienvidu fasādēs ir slīpas plaisas dzelzsbetona pārsedžu galos, kas ir saistītas ar pārsedžu pamatnes nepietiekošu armēšanu; 6) Ēkas ziemeļaustrumu fasādē ārsienai ir plaisa logu ailas stūrī, kas ir saistīta ar pagraba daļas pieslēgumu ēkas bezpagraba daļai; 7) Trešā stāva zāles pārseguma sijām un pasijām ir lietus ūdens radīti bojājumi, siju un pārseguma apgabali ir satrudējuši, deformējušies; 8) Trešā stāva bēniņu pārsegums ir pussabrukusā pirmsavārijas stāvoklī; 9) Austrumu pusē, divstāvu daļā pie kāpņu telpas sienas plāknē iztrūkst vairākas šifera loksnes, kā rezultātā ēkā nokļūst lietus ūdens un tiek bojātas spāres un latojums; 10) Ēkas jumta segumam vairākās vietās iztrūkst vai ir pārbīdījušās šifera loksnes, jumta korēm iztrūkst skārda nosegumi, kā rezultātā lietus ūdens ietekmē tiek bojātas koka kopnes, spāres, latojums, iekšējā apdare, ārsienas mūris (jumta bojājumu shēmu skatīt tehniskās apsekošanas atzinuma 23.lpp.); 11) Ēkai jumta daļā ir vairāki mūra frontoni, kuriem nav skārda nosegumtiņi un bojātas skārda sadurvietas ar sienu un kamīzes skārds pie frontoniem; 12) Ēkas stūros esošās lietus ūdens notekcaurules līdz pusei apakšējā daļā ir demontētas un lietus ūdens rada ēkas sienām būtiskus bojājumus; 13) Trešā stāva zālē logu ailas no ārpusē nav aizsistas un lietus ūdeņi nokļūstot ēkas iekšpusē bojā konstrukcijas.
<p>Nepieciešamie pasākumi būves turpmākas ekspluatācijas nodrošināšanai</p>	<p><i>A. Ēkas konservācijas darbi:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Novērst jumta seguma bojājumus, vienlaicīgi protezējot bojātās koka konstrukcijas. 2) Novērst skārda seguma bojājuma vietas pie frontoniem un virs tiem. 3) Aizdarināt trešā stāva dienvidu fasādes logu ailas ar OSB plātnēm. 4) Atjaunot ūdens notekcauruļu trūkstošos posmus. <p><i>B. Ēkas atjaunošana:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Izstrādāt projektu logu ailas ķieģeļu staba stiprināšanai un nostiprināt šo fasādes daļu. 2) Izstrādāt projektu trešā stāva pārseguma koka kopnes bojāto daļu protezēšanai un atjaunot šo kopni.

	<ol style="list-style-type: none"> 3) Izstrādāt projektu trešā stāva pārseguma piekārtā koka siju bojāto daļu protezēšanai un atjaunot šo pārseguma daļu. 4) Demontēt koka ventilācijas skursteņus. 5) Veikt jumta nesošo koka konstrukciju bojāto daļu protezēšanu un ierīkot jaunu jumta segumu kopā ar lietus ūdens notekrenēm un notekcaurulēm. 6) Atjaunot fasādē izdrupušos ķieģeļus. 7) Izstrādāt projektu un nostiprināt ziemeļu fasādes un trešā stāva austrumu fasādes sienas plaisas ar armatūras enkuriem. 8) Ierīkot pagaba telpām dabīgo ventilāciju. 9) Veikt pārējos darbus. <p><i>C. Ēkas pārbūve:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Demontēt trešo stāvu. 2) Pārbūvēt būvi par divstāvu ēku, izbūvējot jaunu jumtu. 3) Veikt pārējos darbus.
Ugunsdrošība, apsardze	Ēka netiek apsargāta.
Apkārtne, satiksme	Vērtējamais objekts atrodas Valmieras novada Zilākalna pagasta ciemā Zilaiskalns, kas nosaukts pēc 700m uz austrumiem esošā paugura vārdā. Ciems izveidojies kā kūdras fabrikas “Zilaiskalns” strādnieku ciemats 20. gadsimta 50. gadu beigās, kad sākās blakus esošā kūdras purva krājumu izpēte. Šajā laikā uzceltas pirmās barakas kūdras fabrikas strādniekiem, arī skola (vērtējamais OBJEKTS) un slimnīca. Dzīvojamās mājas, galvenokārt, tiek būvētas no 1960. līdz 1980.gadam. Ciemā darbojas J. Neikena pamatskolas Zilākalna struktūrvienība, feldšeru punkts, aptieka, bibliotēka, senioru nams, kultūrvēstures un apmeklētāju centrs, veikals, ārējais futbola laukums. Tuvākā sabiedriskā transporta pietura atrodas Valmieras ielā, ~ 250 m attālumā.
Piezīmes	Ēkas ziemeļrietumu fasādes sienā ir ģeodēziskā punkta čuguna reperis. Informācija par šo apgrūtinājumu Zemesgrāmatā un VZD Kadastra datos nav minēta. Ēkā ir liels daudzums sadzīves atkritumu un būvgružu.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA TIRGUS ANALĪZE

Lai spētu objektīvi veikt tirgus situācijas analīzi, ir jāvadās no vispārpieņemta atzinuma, ka ekonomikas attīstība ir vienots veselums un izmaiņas vienā no tās sistēmām neizbēgami izsauc izmaiņas kādā citā- tās atrodas mijiedarbībā. Līdzīgi ir arī ar nekustamo īpašumu (NĪ) tirgu, kas atrodas mijiedarbībā ar tādiem faktoriem kā iekšzemes kopprodukts, banku procentu likmes, būvniecības izmaksas, mazumtirdzniecības apgrozījums, darba algas rādītāji, demogrāfiskā situācija, u.c.

Pēc 2008.gada finanšu krīzes līdz 2022.gadam īpašumu darījumu cenas un īres/nomas maksas visu laiku bija tikai augušas, šim pieaugumam tikai reizēm bremzējoties, piemēram, Covid-19 pandēmijas “pirmā viļņa” laikā. Pēdējo gadu laikā novēroto straujo dzīvojamo īpašumu cenu kāpumu daļēji ir apturējusi ģeopolitiskā situācija, savukārt, energoresursu cenu pieaugums ir mainījis īpašumu izvēles kritērijus, priekšplānā izvirzot kompakta platības un augstu energoefektivitāti, liekot vēl vairāk izjust šādu īpašumu trūkumu.

Šobrīd īpašumu cenu pieaugums ir apstājies. Visvairāk to ietekmējis straujais kredītu procentu likmju kāpums, kas nozīmē dārgākus kredītmaksājumus un augstā inflācija, kas samazina pirktspēju. Neziņa par nākotni liek pārdomāt pirkumus, nesteigties ar investīcijām. Inflācijas un pirktspējas ietekmē pieprasījums ir samazinājies. Prognozējams, ka pašreizējās energoresursu cenas to tādu arī uzturēs. Tirgū dominē vēlme atbrīvoties no energonefektīviem īpašumiem. NĪ tirgus attīstības prognozes pašlaik izteikt ir diezgan grūti, tomēr skaidrs, ka tirgus diezgan būtiski mainīsies - sākot ar pārdomātākiem nomas līgumu nosacījumiem un beidzot ar būtiskiem ieguldījumiem ēku energoefektivitātes paaugstināšanā.

Apzinot līdzīga rakstura īpašumu piedāvājuma cenas, vērtētājs secina, ka tās svārstās robežās no 20 līdz 60 EUR/m², atkarībā no novietojuma konkrētajā vietā, fiziskā stāvokļa, platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma un virknes subjektīvu faktoru. Lielākoties piedāvājumā esošie objekti ar šādām piedāvājuma cenām eksponējas samērā ilgi (vairāk par 1-2 gadiem). Paaugstināta interese par šiem objektiem nav vērojama, jo parasti to fiziskais stāvoklis neļauj tūlītēju komercdarbības uzsākšanu un prasa ievērojamus papildus ieguldījumus. Raksturīgākais nomas maksu diapazons vidējā/ labā stāvoklī esošām administratīvajām telpām- 0,50 līdz 1,50 EUR/m².

Piedāvājuma cenu līmenis neatbilst reālo situāciju nekustamo īpašumu tirgū, tāpēc sludinājumi uztverami un izmantojami tikai informatīvi. Potenciālo nomnieku izvēli ietekmē objektu izvietojums, piekļūšanas iespējas, telpu fiziskais stāvoklis, labiekārtojumi, potenciālās izmantošanas iespējas u.c. faktori.

Pašreizējā situācijā, ņemot vērā OBJEKTA atrašanās vietu, izvērtējot iespējas ēku izmantot nākotnē, kā arī iespējas piesaistīt kredītresursus šāda veida īpašumiem, vērtētājs secina, ka īpašuma iegāde var ieinteresēt samērā ierobežotu pircēju loku un tas uzskatāms par vāji eksponējamu nekustamā īpašuma tirgū.

LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts 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. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki;
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums;
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju un OBJEKTA raksturu, vērtētājs secina, ka labākais un efektīvākais OBJEKTA izmantošanas veids ir:

- nedzīvojamai ēkai- atbilstoši ieteikumiem tehniskās apsekošanas atzinumā;
- zemei- ar apbūvi funkcionāli saistīta zemes vienība.

OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU IETEKMĒJOŠIE FAKTORI

Pozitīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- īpašums atrodas Valmieras novada Zilākalna pagasta Zilaiskalns ciema centrā, ~ 15 km attālumā no Valmieras pilsētas centra;
- labas piebraukšanas iespējas autotransportam;
- OBJEKTA sastāvā ietilpst funkcionāli nepieciešamā zeme.

Negatīvie tirgus vērtību ietekmējošie faktori:

- nedzīvojamā ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, netiek izmantota un tajā turpinās fiziskā nolietošana;
- iekšējā apdare ēkā ir daļēji vai pilnībā nolietojusies, logi un durvis ir neapmierinošā stāvoklī;

- iekšējie inženierkomunikāciju tīkli ir nolietojušies vai demontēti;
- ēkai nav funkcionējošas apkures sistēmas;
- ēkas atjaunošanai nepieciešami ievērojami kapitālieguldījumi;
- ekonomiski pamatotas izmantošanas iespējas ir ierobežotas- nedzīvojamo telpu nomas tirgus novadā ir vāji aktīvs, ekonomiski pamatotai izmantošanai jāmaina ēkas lietošanas veids;
- atrašanās vietas, platības un plānojuma dēļ paredzamas grūtības nedzīvojamo ēku efektīvi noslogot.

VĒRTĒJUMĀ IZDARĪTIE PIENĒMUMI UN ATRUNAS

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot sekojošas atrunas:

- īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas un/vai patapinājuma līgumiem;
- ar īpašumu nav izdarīts galvojums;
- tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav iekļāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējumā uzrādītos;
- vērtējamais īpašums var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašumtiesību maiņai.

VĒRTĒŠANAS METODIKA

Iepriekšējās šīs atskaites sadaļās ir aplūkota informācija (fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori), uz kuru balstoties tiek izvēlētas vērtēšanas pieejas.

Vērtēšanas pieejas izvēle: saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana”, pastāv trīs vispārpieņemtas īpašuma vērtēšanas pieejas. Tās ir *Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (1)*, *Ienākumu pieeja (2)* un *Izmaksu (3) pieeja*.

(1) Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi.

Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības nav viendabīgas. Pat ja zemei un ēkām, uz kurām attiecas vērtējamās tiesības, ir ar citiem tirgū pārdotiem īpašumiem identiskas fiziskās īpašības, to atrašanās vieta būs atšķirīga. Neskatoties uz šīm atšķirībām, tirgus pieeja ir visbiežāk lietotā ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību vērtēšanas pieeja.

Lai salīdzinātu vērtējamo objektu ar citu tirgū nesen pārdotu vai vērtēšanas datumā tirgū pieejamu ar nekustamo īpašumu saistīto tiesību pārdevumu vai piedāvājumu cenām, tiek izraudzītas piemērotas salīdzināšanas vienības. Salīdzināšanas vienības, kuras parasti izmanto pārdevumu cenu analīzē, ir aprēķinātā viena ēkas platības kvadrātmetra cena vai zemes hektāra pārdošanas cena. Citas cenu salīdzināšanas vienības, ko izmanto gadījumos, kad dažādiem objektiem ir pietiekami atbilstoši fiziskie raksturlielumi, ir cenas par viesnīcas numuru vai cena par vienu produkcijas vienību, piemēram, par iegūto lauksaimniecības kultūru ražu no hektāra. Salīdzināšanas vienība ir pareiza tikai tad, ja tā ir konsekventi izvēlēta un piemērota katra

vērtējamā īpašuma un salīdzināmo objektu analizē. Jebkurai izmantotajai salīdzināšanas vienībai, ciktāl iespējams, būtu jāatbilst tādai, kādu parasti izmanto attiecīgā tirgus dalībnieki.

Tirgus vērtību nosaka zemākā cena, par kuru būtu iespējams iegādāties labāko alternatīvu, kas var būt līdzīga vai identiska konkrētajai precei vai pakalpojumam. Lai aprēķinātu vērtējamā objekta tirgus vērtību, konkrētā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem, pēc kvalitātes un izmantošanas veida, objektu parametriem, veicot salīdzināmo objektu cenu korekcijas, atbilstoši konstatētajām cenu ietekmējošām parametru atšķirībām. Korekcijas faktori un to lielums parasti balstās uz konkrētā nekustamā īpašuma segmenta ilgtermiņa tirgus izpēti un tirgus vērtību ietekmējošo faktoru izpēti. Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori - īpašuma tiesību, darījuma (pārdošanas) nosacījumu, finansēšanas nosacījumu, tirgus (darījuma laika) apstākļu faktors, atrašanās vietas, objekta fiziskā raksturojuma (platība, tehniskā stāvokļa, kvalitātes, labiekārtotības, inženierkomunikāciju un citi) faktors, izmantošanas veida un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, izmantošanas ierobežojumi, specifiski nodokļi un nodevas).

Nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa strauju izmaiņu periodus raksturo krasas cenu svārstības, kas var turpināties vairākus gadus, līdz tirgus atgriezīsies līdzsvarotā stāvoklī. Arī krasas svārstības ekonomikā kopumā var radīt plašas tirgus cenu svārstības. Tirgos ar lejupejošu cenu un zemu pieprasījuma līmeni ne vienmēr būs pietiekams skaits "labprātīgu" pārdevēju. Daži darījumi var saturēt finansiāla vai citāda rakstura piespiedu elementus vai notikt apstākļos, kas samazina vai pat izslēdz dažu pārdevēju vēlēšanos pārdot. Vērtētājam jāievēro šāda tirgus visi būtiskie faktori un jāizvērtē konkurējošo darījumu vai piedāvājumu ietekme un to atbilstība tirgus vērtības definīcijai. Ziņas par darījumiem, kuri ievērojami atšķiras no vidējā tirgus datiem tiek vai nu atnestas vai ievērtētas ar būtiskāku korekcijas soli.

(2) Ienākumu pieeja

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvēršana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptveroša vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Atkarībā no prognozējamās naudas plūsmas periodiskuma ienākumu pieejā pielieto ienākumu naudas plūsmas diskontēšanu vai ienākumu tiešo kapitalizāciju. Ienākumus veido visa veida ienākumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā tā valdīšanas laikā, kas nekustamā īpašuma vērtēšanā visbiežāk ir ienākumi no ēku vai zemes nomas maksām, no kā aprēķinu periodos tiek atskaitīti ar šo ienākumu nodrošināšanu saistītie izdevumi.

Ienākumu tiešo kapitalizāciju pielieto īpašumiem, kuriem jau vērtēšanas brīdī tiek prognozēta ilgtermiņā stabila naudas plūsma, kas atbilst objekta labākās un efektīvākās izmantošanas nosacījumiem.

Naudas plūsmas diskontēšanu pielieto īpašumiem, kuriem aprēķinu periodos tiek prognozēta mainīga naudas plūsma (mainīgas ienākumu vai izdevumu pozīcijas). Aprēķinu beigu brīdī jeb reversijas brīdī un periodu skaitu nosaka prognozējot naudas plūsmas stabilizācijas brīdi.

(3) Izmaksu pieeja

Izmaksu pieeju parasti izmanto gadījumos, kad nav pierādījumu par līdzīgu īpašumu darījuma cenām, vai arī kad nav nosakāma ar attiecīgajām īpašnieka tiesībām saistītā faktiskā vai nosacītā ienākumu plūsma. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai

nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

Īpašuma izmaksu aprēķinu pamatā ir vai nu atjaunošanas izmaksas vai aizvietošanas izmaksas. Atjaunošanas izmaksas ir izmaksas, kas vajadzīgas lai radītu īpašuma faktisku kopiju, izmantojot identiskus materiālus un celtniecības metodes. Atjaunošanas izmaksas praksē pielieto reti, galvenokārt tiek pielietota aizvietošanas izmaksu metode, kas paredz modernu ekvivalentu ar līdzīgu lietderību, izmantojot šobrīd tirgū lietojamus materiālus, konstrukcijas un tehnoloģijas. Bieži vien vērtējamais objekts, ņemot vērā apbūves vecumu, fizisko un funkcionālo nolietojumu, kā arī ārējo faktoru ietekmi, ir mazāk pievilcīgs par modernu ekvivalentu. Šo nolietojuma faktoru ievērtēšanai noteiktajai aizvietošanas izmaksu vērtībai pielieto atbilstošas korekcijas. Aizvietošanas izmaksas tiek noteiktas izvērtējot konkrētā brīža vidējās būvizmaksas.

Vērtības zudumi jeb nolietojumi ir sekojoši:

- a) fiziskais nolietojums ir vērtības zudums, kas radies apbūves ekspluatācijas gaitā no fizisku vai ķīmisku faktoru ietekmes, pārslodzes vai nepareizas ekspluatācijas, nekvalitatīviem materiāliem un tehnoloģijas u.tml,
- b) funkcionālais nolietojums ir vērtības zudums, kas saistīts ar ēku un būvju raksturlielumu neatbilstību pašreizējām tirgus prasībām (plānojuma, platības, apjoma, konstruktīvā risinājuma, inženierkomunikāciju, sanitāro normu un ES direktīvu prasībām),
- c) ārējais nolietojums ir vērtības zudums, kas veidojas ārējo apstākļu iespaidā, kuru novērst nav īpašnieka spēkos. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniska, gan ekonomiska rakstura (ekonomiskās situācijas pasliktināšanās valstī, piesātināts tirgus vai arī pārāk dārgi un grūti pieejami kredītresursi, izmaiņas apkārtējā vidē un apbūvē).

Izmaksu pieeja, galvenokārt, tiek izmantota, vērtējot specializētus īpašumus, tas ir, tādus īpašumus, kas tirgū tiek pārdoti reti (ja vispār tiek pārdoti), izņemot pārdošanu uzņēmuma vai struktūrvienības, kurā tas ietilpst, sastāvā.

VĒRTĒŠANAS PIEEJAS IZVĒLE

Augstāk minētā informācija, vērtēšanas uzdevums, kā arī OBJEKTA sastāvs un izmantošanas iespējas liek izdarīt secinājumu, ka OBJEKTA vērtēšanai konkrētajā gadījumā izmantojama **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**.

Ienākumu pieeja netiek pielietota, jo pastāvošos apstākļos un tirgus situācijā nepieciešamie ieguldījumi īpašumā esošās ēkas atjaunošanai nav ekonomiski pamatoti un atgūstami neadekvāti ilgā laika periodā, bet iegūtā tirgus vērtība ir negatīva.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo tā ir piemērotāka jaunu vai nesen uzceltu ēku vērtēšanā, kurām ir neliels nolietojums un aprēķini tiek pakļauti mazākām korekcijām.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NOVĒRTĒJUMS

OBJEKTA novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

Tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeja balstās uz līdzīgu vai identisku īpašumu darījumu un piedāvājuma analīzi, izmantojot salīdzināšanas procedūras. Pieejas pamatā ir princips, ka saprātīgs tirgus dalībnieks par konkrētas kvalitātes precī vai pakalpojumu nemaksās dārgāk kā par citu vienādas vai līdzīgas kvalitātes precī vai pakalpojumu. Lai noteiktu vērtējamā objekta tirgus vērtību, vērtējamā īpašuma raksturojošos parametrus salīdzina ar līdzīgiem pēc kvalitātes un izmantošanas veida objektu parametriem, veicot cenu korekcijas atbilstoši parametru atšķirībām.


Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas aprēķinu gaita tiek veikta šādā secībā:

- ✓ nekustamā īpašuma tirgus segmentācija un vērtējamam objektam atbilstošā segmenta vispārējā analīze,
- ✓ salīdzināmo objektu (pārdevumu un piedāvājumu) atlase un parametru analīze,
- ✓ salīdzināšanas vienības izvēle,
- ✓ vērtējamā objekta un salīdzināmo objektu salīdzināšana- vērtības ietekmējošo faktoru izvēle un korekcijas lieluma izvēle, cenu korekcijas veikšana,
- ✓ salīdzināmās vienības vērtības noteikšana un objekta tirgus vērtības aprēķins.

Būtiskākie aprēķinu gaitā pielietotie faktori ir ģeogrāfiskais novietojums, apbūves fiziskais stāvoklis, zemes un ēku platība, nodrošinājums ar inženierkomunikācijām, pašreizējais un labākais izmantošanas veids, īpašuma tiesības, kā arī pārdošanas laiks un pārdošanas nosacījumi. Ievērojot visu minēto, kā arī dažādus citus faktorus, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību, eksperts izsecina visticamāko telpu cenu. Par salīdzināšanas pamatrādītāju ir pieņemta telpu kopējās platības 1 m² pārdošanas cena, kas tiek koriģēta, salīdzinot pārdotos īpašumus ar vērtējamo, ievērtējot telpu raksturu un izmantošanas iespējas.

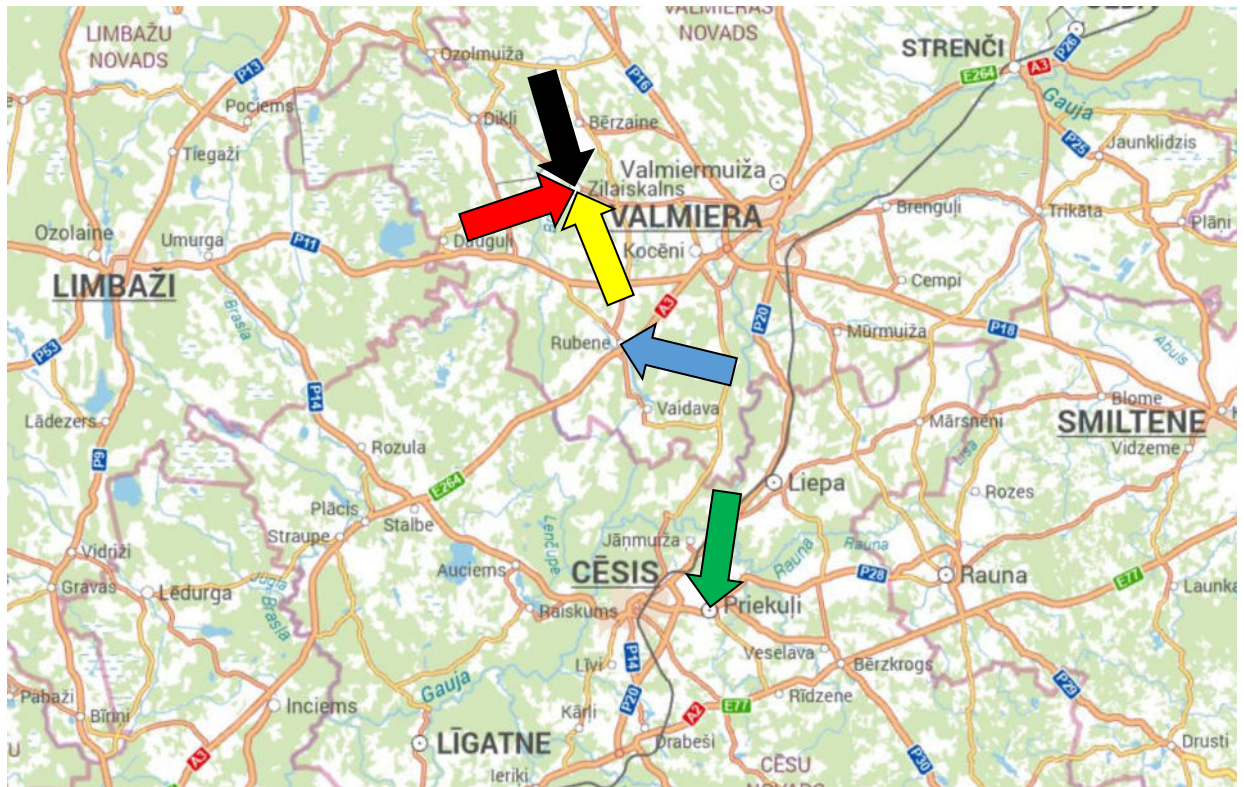
Salīdzināmie kritēriji ir ņemti pēc profesionālo vērtētāju prakses metodiskajiem ieteikumiem, ņemot vērā būtiskākās atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem. Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem. Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% - nedaudz labāks; +5.....15% - labāks, +10.....25% - izteikti labāks. Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% - nedaudz sliktāks; -5.....15% - sliktāks, -10.....25% - izteikti sliktāks. Cenas un vērtības ir uzrādītas euro.

Salīdzināmie īpašumi:






<p>Objekts Nr.1:</p>  <p>Avots: https://www.ss.com/msg/lv/real-estate/premises/household-buildings/valmiera-and-reg/zilakalna-pag/pljxk.html#photo-3</p>	<p>2022.gada februārī pārdots īpašums Kultūras ielā 9, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads, kas sastāv no zemes vienības 991 m² platībā un bijušā šūšanas ceha 409,2 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1964. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- akmens mūris; ārsienas-ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu; jumta segums- azbestcements loksnes. Pārdošanas sludinājumā minēts, ka ēkai veikta tehniskā apsekošana, kopējais konstrukciju elementu tehniskais stāvoklis novērtēts kā apmierinošs, bet ir konstatēti lokāli defekti. Ēkas iekšējā apdare, logi, durvis, iekšējie inženiertīkli ir nolietotojušies, logu ailas aiznaglotas ar OSB plāksnēm, jumts nosūnojis. Ēkai nepieciešams kapitāls remonts. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir elektroapgādes tīklu pievads, kā arī pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un</p>
--	--

	<p>kanalizācijas tīkliem (apdzīvotas vietas tīkls). Nav informācijas par apkures esamību ēkā. Īpašums atrodas blakus vērtējamam OBJEKTAM. Pārdošanas cena- 20 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.2:</p>  <p><i>Avots:</i> https://cenubanka.lv/lv/object/904236#comments-2</p>	<p>2019.gada decembrī pārdots īpašums Kultūras ielā 17, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads, kas sastāv no zemes vienības 2803 m² platībā un administratīvās ēkas 504,8 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1958. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons; ārsienas-ķieģeļu mūris; pārsegumi- koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu; jumta segums- azbestcements loksnes. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Ēkai nomainīti logi- ielikti pakešlogi PVC rāmjos. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (apdzīvotas vietas tīkls). Apkure- vietējā centrālā. Iekšējā apdare un inženierkomunikācijas ir vidējā/ apmierinošā stāvoklī. Īpašums atrodas ~ 150 m attālumā no vērtējamā OBJEKTA. Pārdošanas cena- 35 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.3:</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>2021.gada oktobrī pārdots īpašums Nākotnes ielā 3, Rubenē, Kocēnu pagasts, Valmieras novads, kas sastāv no zemes vienības 1843 m² platībā un administratīvās/ kafejnīcas ēkas 954,8 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1990. Ēkai ir divi virszemes stāvi un pagrabā telpas. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons; ārsienas- ķieģeļu mūris/ dzelzsbetona paneli; pārsegumi- dzelzsbetona paneli, sijas; jumta segums: vienai ēkas daļai- savietotais jumts ar ruberoīda segumu, otrai ēkas daļai- Onduline loksnes. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā vidējs. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēka ir pieslēgta elektroapgādes tīkliem, centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (apdzīvotas vietas tīkls). Atbilstoši VZD Kadastra datiem ēkai ir vietējā centrālā apkure. Īpašums atrodas ciema centrā, iepretim Sporta namam un autobusu pieturai. Pārdošanas cena- 50 000 EUR.</p>
<p>Objekts Nr.4:</p>  <p><i>Avots:</i> https://www.google.com/maps</p>	<p>2021.gada jūnijā pārdots īpašums Eglu gatvē 14, Priekuļi, Priekuļu pagasts, Cēsu novads, kas sastāv no zemes vienības 4111 m² platībā un bijušās dienesta viesnīcas 1228,5 m² platībā. Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads- 1968. Ēkai ir trīs virszemes stāvi. Ēkas konstrukcijas materiāli: pamati- dzelzsbetons; ārsienas-ķieģeļu mūris; pārsegumi- dzelzsbetona paneli, sijas; jumta segums- azbestcements loksnes. Ēkas fiziskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Ēkas iekšējā apdare, logi, durvis, iekšējie inženiertīkli ir nolietotojušies, logu rūtis izsistas, logi no iekšpuses aizklāti ar plēvi, 1.stāvā logu aillas aiznaglotas. Ēkai nepieciešams kapitāls remonts. Inženierkomunikācijas/ labiekārtojums- ēkai ir elektroapgādes tīklu pievads, kā arī pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem (apdzīvotas vietas tīkls). Nav informācijas par apkures esamību ēkā. Īpašums atrodas blakus funkcionējošajai Vidzemes Tehnoloģiju un dizaina tehnikuma dienesta viesnīcai. Pārdošanas cena- 25 320 EUR.</p>

NOVĒRTĒJAMĀ UN SALĪDZINĀMO OBJEKTU ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: Jāņa Sēta (2024). BalticMaps <https://balticmaps.eu/lv/>

-  Vērtējamā objekta atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 1 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 2 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 3 atrašanās vieta
-  Salīdzināmā objekta Nr. 4 atrašanās vieta

Lai maksimāli tuvinātu salīdzināmo objektu līdzību ar vērtējamo, vērtējumā tiek izdarītas korekcijas salīdzināmo objektu parametros, kuru kopsavilkums atspoguļojas tabulā (skat. 1.tabulu). Analizējot pēc izmantošanas veida līdzīgu ēku 1 m^2 cenas un ņemot vērā vērtējamās nedzīvojamās ēkas fizisko stāvokli var secināt, ka tās tirgus vērtība ir $20,54 \text{ EUR/m}^2$. Funkcionāli nepieciešamā zeme ir ievērtēta ēkas 1 m^2 cenā.

OBJEKTA *Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads*
tirgus vērtības noteikšana ar tirgus (salīdzināmo) darījumu pieeju:
 $1208,2 \text{ m}^2 \times 20,54 \text{ EUR/m}^2 = 24\,816,43 \text{ EUR}$, ~ **24 800 EUR**, kur

$1208,2 \text{ m}^2$ – nedzīvojamās ēkas kopējā platība,
 $20,54 \text{ EUR/m}^2$ – noteiktā ēkas 1 m^2 vērtība.

**Līdzīgu nekustamo īpašumu salīdzināšana
balstoties uz 1 m² cenu ietekmējošiem faktoriem**

Rādītāji	Vērtējamais objekts	Salīdzināmie īpašumi			
	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.	Kultūras iela 9, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.	Kultūras iela 17, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.	Nākotnes iela 3, Rubene, Kocēnu pag., Valmieras nov.	Egļu gatve 14, Priekuļi, Priekuļu pag., Cēsu nov.
Pārdevuma datums	2024-10	2022-02	2019-12	2021-10	2021-06
Pārdošanas nosacījumi (standarta/uz nomaksu)		standarta	standarta	standarta	standarta
Juridiskais statuss	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks	viens īpašnieks
Īpašuma sastāvs	bij. skolas ēka + zeme	bij. šūšanas cehs + zeme	bij. administratīvā ēka + zeme	bij. administratīvā/ kafejnīcas ēka + zeme	bij. dienesta viesnīca + zeme
Zemes vienība, m ²	2768 m ²	991 m ²	2803 m ²	1843 m ²	4111 m ²
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads	1955.	1964.	1958.	1990.	1968.
Īpašuma pārdošanas cena, EUR		20 000	35 000	50 000	25 320
Kopējā telpu platība, m ²	1208,2	409,2	1226,5	954,8	1228,5
Īpašuma 1 m ² pārdošanas cena		48,88	28,54	52,37	20,61
Pamatkorekcijas					
Korekcija uz pārdošanas laiku		0	5	0	0
Korekcija uz pārdošanas nosacījumiem ("brīvais tirgus"/ izsole)		0	0	0	0
Korekcija uz tirgus nenoteiktības apstākļiem		0	0	0	0
Korekcija uz juridisko statusu		0	0	0	0
Kopējā pamatkorekcija		0	5	0	0
Pamatkorekcijas koeficients		1,00	1,05	1,00	1,00
Pamatkorekcijās koriģētā 1 m² pārdošanas cena		48,88	29,96	52,37	20,61
Labiekārtojums					
* elektroapgāde	ir pievads (iekšējie tīkli noliegtos)	nav informācijas	ir pieslēgums	ir pieslēgums	ir pievads (iekšējie tīkli noliegtos)
* ūdensapgāde (centralizētā)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)
* kanalizācija (centralizētā)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli vidējā stāvoklī)	ir pieslēgums (iekšējie tīkli noliegtos)
* apkure (vietējā centralizētā/ krāsns)	nav	nav informācijas	vietējā centrālā	vietējā centrālā	nav informācijas
Korekcijas					
Korekcija uz objekta atrašanās vietu reģionā		0	0	0	-5
Korekcija uz ekonomisko aktivitāti ciemā		0	0	-10	0
Korekcija uz zemes platību/ esamību īpašuma sastāvā		7	0	5	0
Korekcija uz palīgēku īpatsvaru/ fizisko stāvokli		0	0	0	0
Korekcija uz telpu platības ietekmi uz 1 m ² vērtību		-30	0	-10	0
Korekcija uz ēkas kapitalitāti		0	0	0	0
Korekcija uz ēku nolietojumu/atjaunošanas iespējām (būvexperta atzinums)		-10	-15	-20	-5
Korekcija uz komunikāciju pieejamību/ labiekārtošanas līmeni		0	-10	-10	0
Korekcija uz iekštelpu fizisko stāvokli		0	0	-20	0
Korekcija uz telpu funkcionalitāti/ izmantošanas iespējām		0	0	0	0
Korekcija uz teritorijas labiekārtojumu		0	0	0	0
Citas korekcijas (pagraba telpu īpatsvars)		-10	-10	0	-10
Kopējā korekcija		-43	-35	-65	-20
Korekcijas koeficients		0,57	0,65	0,35	0,80
Koriģētā 1 m² pārdošana cena, EUR	20,54	27,86	19,48	18,33	16,49
Noteiktā tirgus vērtība, EUR	24816,43				
Tirgus vērtība noapaļojot, EUR	24 800				

SECINĀJUMI

Veicot nekustamā īpašuma – zemes vienības un nedzīvojamās ēkas Kultūras ielā 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads novērtējumu 2024.gada 22.oktobrī, ir noteikts, ka

visiespējamākā OBJEKTA tirgus vērtība ir
EUR 24 800
(divdesmit četri tūkstoši astoņi simti euro).

ATBILSTĪBAS APLIECINĀJUMS

Ar šo apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- ✓ faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- ✓ atskaites analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar atskaitē minētiem pieņēmumiem un limitējošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- ✓ man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;
- ✓ mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas, vai arī vērtības virzīšanās tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta, vai arī kāda cita sekojoša notikuma;
- ✓ manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti, un šī atskaite tika sagatavota saskaņā ar Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas Padomes apstiprinātajiem „Īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem”;
- ✓ esmu veicis īpašuma, par kuru tiek veidota atskaite, personīgu apskati.

Nekustamā īpašuma vērtētājs Juris Guntis Vjaksē
(Profesionālās kvalifikācijas vērtētāja sertifikāts Nr. 83)

DOKUMENTS PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
3. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem novērtēšanas dienā. Vērtētājs ir izmantojis pasūtītāja sniegto informāciju. Visa saņemtā informācija tiek pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kuri eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
5. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas vērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
6. Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar novērtējamo objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar viņu netiek iepriekš īpaši saskaņota.
7. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
8. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.
9. Vērtētājs atsevišķi nav ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
10. Vērtētājs ir neatkarīgs eksperts un šajā atskaitē ir parādīts labākais viedoklis, ko varēja pieņemt, ņemot vērā vērtētājam pieejamo informāciju.

PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Vidzemes rajona tiesa

Zilākalna pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000441223

Kadastra numurs: 96960010071

Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9696 001 0071. Zemes kopplatība pēc kadastrālās uzmērīšanas.		0.2768 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 9696 001 0071 001). Žurn. Nr. 300002512742, lēmums 05.09.2008., tiesnese Lolita Marovska		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Zilākalna pagasta pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000043140.	1	
1.2. Pamats: 2008.gada 15. augusta uzziņa par pašvaldībai piekritošu zemes gabalu Nr.262/3-13, 2008.gada 6. maija Zilākalna pagasta padomes izziņa Nr.141/3-13. Žurn. Nr. 300002512742, lēmums 05.09.2008., tiesnese Lolita Marovska		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos.	0.0268 ha
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos.	0.0156 ha
1.3. Atzīme - Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālā zona.	0.2768 ha
1.4. Pamats: 2008.gada 15. augusta uzziņa par pašvaldībai piekritošu zemes gabalu Nr.262/3-13. Žurn. Nr. 300002512742, lēmums 05.09.2008., tiesnese Lolita Marovska	

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: Ieva Meldere (e-lug). Pieprasījums izdarīts 03.10.2024 15:23:38.

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

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9696 001 0071
Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras rajons

Zemes kadastrālā uzmērīšana veikta, pamatojoties uz Zilākalna pagasta padomes 1996.gada 8.maija sēdes lēmumu, protokols Nr.10/2, un Zilākalna pagasta padomes 2008.gada 30. aprīļa sēdes lēmumu, protokols Nr. 5, 5.§.

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	02050601 aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV- 0.0268 ha. (Zilākalna pagasta padomes 2008.gada 7. jūlija izziņa Nr. 210/3-13 "Par zemes gabala apgrūtinājumu".)
2.	02050601 aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līnijām pilsētās un ciemos līdz 20 kV- 0.0139 ha. (Zilākalna pagasta padomes 2008.gada 7. jūlija izziņa Nr. 210/3-13 "Par zemes gabala apgrūtinājumu".)
3.	030303 Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija - 0.2768 ha. (Zilākalna pagasta padomes 2008.gada 7. jūlija izziņa Nr. 210/3-13 "Par zemes gabala apgrūtinājumu".)

Robežas un apvidus objekti uzmērīti 2008.gada 16. jūnijā.

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns izgatavots 2008.gada 1. jūlijā.

Plāna mērogs 1:1000.

Zemes vienības platība 0.2768 ha.

Zemes kadastrālās uzmērīšanas darbus veica SIA METRUM (reģ. Nr. 40003388748, licence Nr.122, derīga no 12.01.2005. līdz 15.12.2010., juridiskā adrese Rīga, Vienības gatve 87, tel.8008100) Valmieras birojs - Valmiera, Beātes iela 23, tel.4226312.

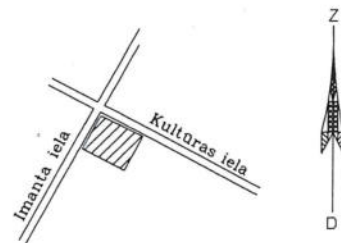


SIA METRUM Valmieras biroja vadītājas v.i.		Inga Aldiņa	08.08.2008.
Zemes ierīcības inženieris apliecina, ka zemes kadastrālā uzmērīšana veikta atbilstoši LR Ministru kabineta 20.03.2007 noteikumiem Nr.182 "Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu."		Normunds Ozoliņš	09.07.2008.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Jānis Krūmiņš	08.08.2008.

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

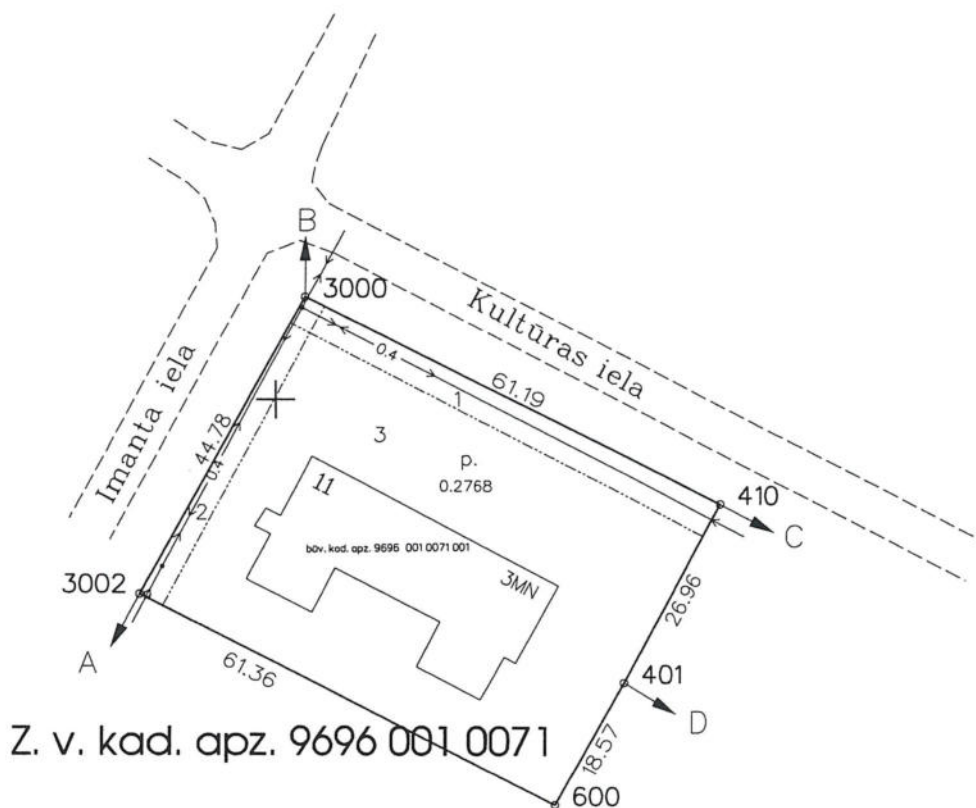
Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmant. zeme	TAJĀ SKAITĀ				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	t. sk. zem zivju dīķiem	Zem ekām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņbas								
0.2768	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.2768	-	-	

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
 Koordinātu sistēma LKS-92 TM
 Mēroga koeficients: 0.999664

Nr	X	Y
3000	380113.59	572303.79
410	380086.34	572358.56
401	380062.57	572345.87
600	380046.29	572336.95
3002	380074.28	572282.37



Robežojošo zemes vienību saraksts:
 no A līdz B: z. v. kad. apz. 96960010116
 no B līdz C: z. v. kad. apz. 96960010113
 no C līdz D: z. v. kad. apz. 96960010085
 no D līdz A: z. v. kad. apz. 96960010107

+



Apzīmējumi:

z. v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums
 būv. kad. apz. - būves kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.2768 ha.

Plāna mērogs 1: 1000

Saskaņoja: Zilākalna pagasta padomes priekšsēdētājs	(paraksts)	Jānis Krūmiņš	11.07.2008.
Plānu izgatavoja zemes ierīcības inženiere	<i>Alu</i>	Sarmīte Alekse	01.07.2008.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
VIDZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS
LIETA**

Lietas numurs	96960010071001-02
Lapu skaits	8
Kadastra apzīmējums	96960010071001
Nosaukums	Lielā skola
Adrese	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
<i>nav uzlikt</i>	<i>Inese</i>	Inese Andersone
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā



Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji:
Izpildes datums: 30.01.2008

Ludmila Būde

(paraksts)

20.02.2008.
Inese
Inese Andersone

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs:
Pārbaudes datums: 30.01.2008

Alīna Fišmeistere

(paraksts)

Alīna

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

Inese Andersone

(Vārds, Uzvārds)

Inese

(paraksts)

Z.V.

Datums: 2008. gada 25. feb mēn.

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: ZILĀKALNA PAGASTA PAŠVALDĪBA

Iesniegtie dokumenti:

26.06.1992. Nr.38, Valmieras rajona TD padome, Cita veida dokuments

12.10.2007. Nr.168115, Zilākalna pagasta padome, Pasūtījuma pieteikums

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Lielā skola
Galvenais lietošanas veids	1263 Skolas, universitātes un zinātniskās pētniecības ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	3
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1955
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	40
Apsekošanas datums	20.12.2007

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	Nevienmērīgas nosēšanās pazīmes. Mūrējums pietiekami pareizs. Cokolā ievērojams daudzums plaisu un noviržu, kas nav bīstamas.
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	Dažādās vietās nenozīmīgs mūrējuma sagrūvums. Nevienmērīgas nosēšanās dēļ daudzās vietās redzams horizontālo līniju izliekums. Daudzās vietās vērojams sienu mitrums.
Pārsegumi	Koks	Redzams siju ieliekums. Griestu apmetumā daudz plaisu, ts vietām nokritis. Nepieciešama apmetuma atjaunošana.
Jumts	Azbestcements loksnes	Atsevišķi jumta ieseguma elementi stipri bojāti, var būt zemjumta satecējumi.

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	563.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	5680 kub.m.	

Labiēkārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes
Aukstā ūdens apgāde		No apdzīvotas vietas tīkla

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Kanalizācija		Saimniecības-fekālā kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/ kanalizācijas tīklā
Tualetes telpa	3	

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	1208.2
Lietderīgā platība	1208.2
Nedzīvojamo telpu platība	1208.2
<i>Nedzīvojamo iekštelpu platība</i>	1208.2

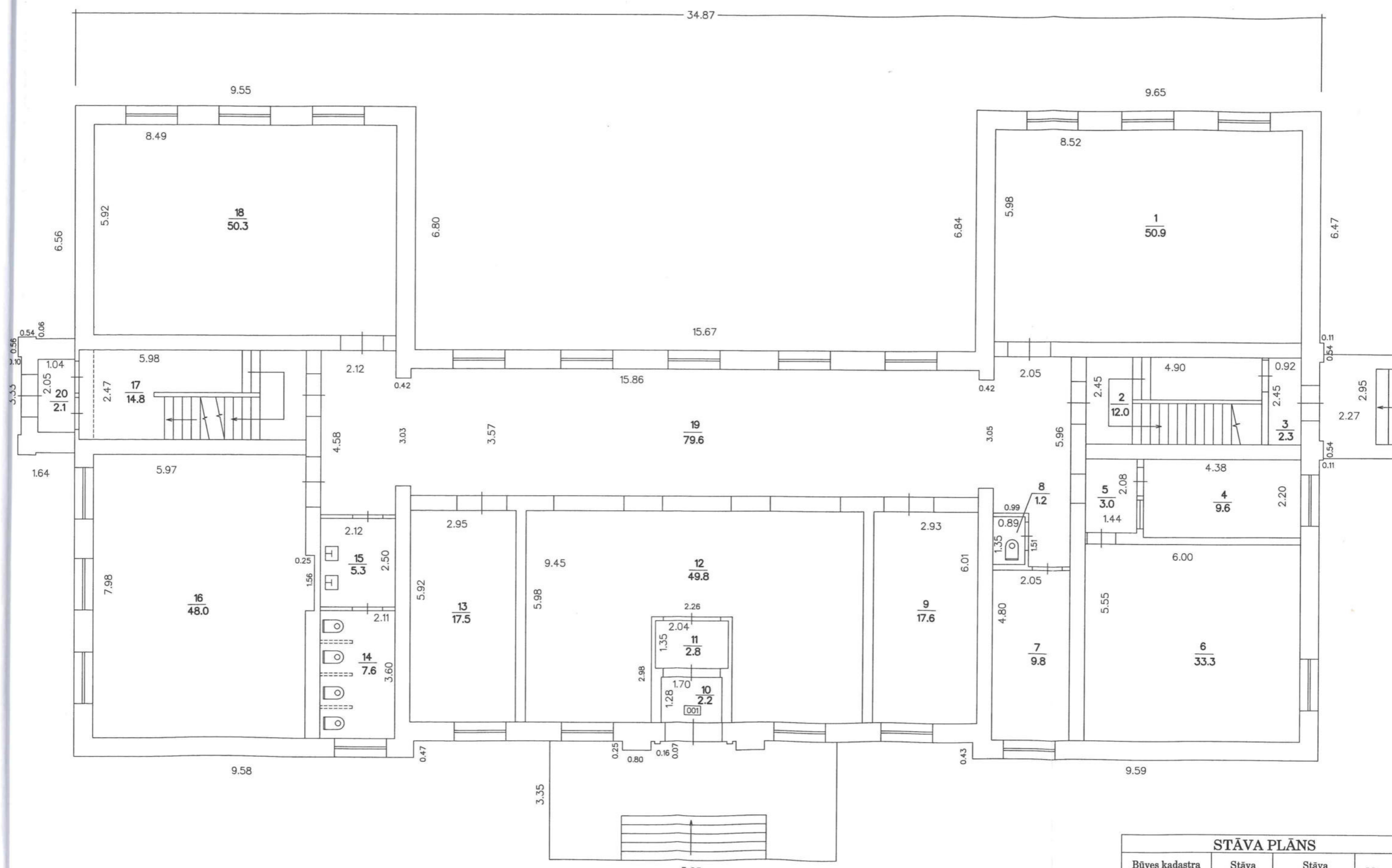
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Skola	1208.2

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001	1263	Izglītības telpu grupa

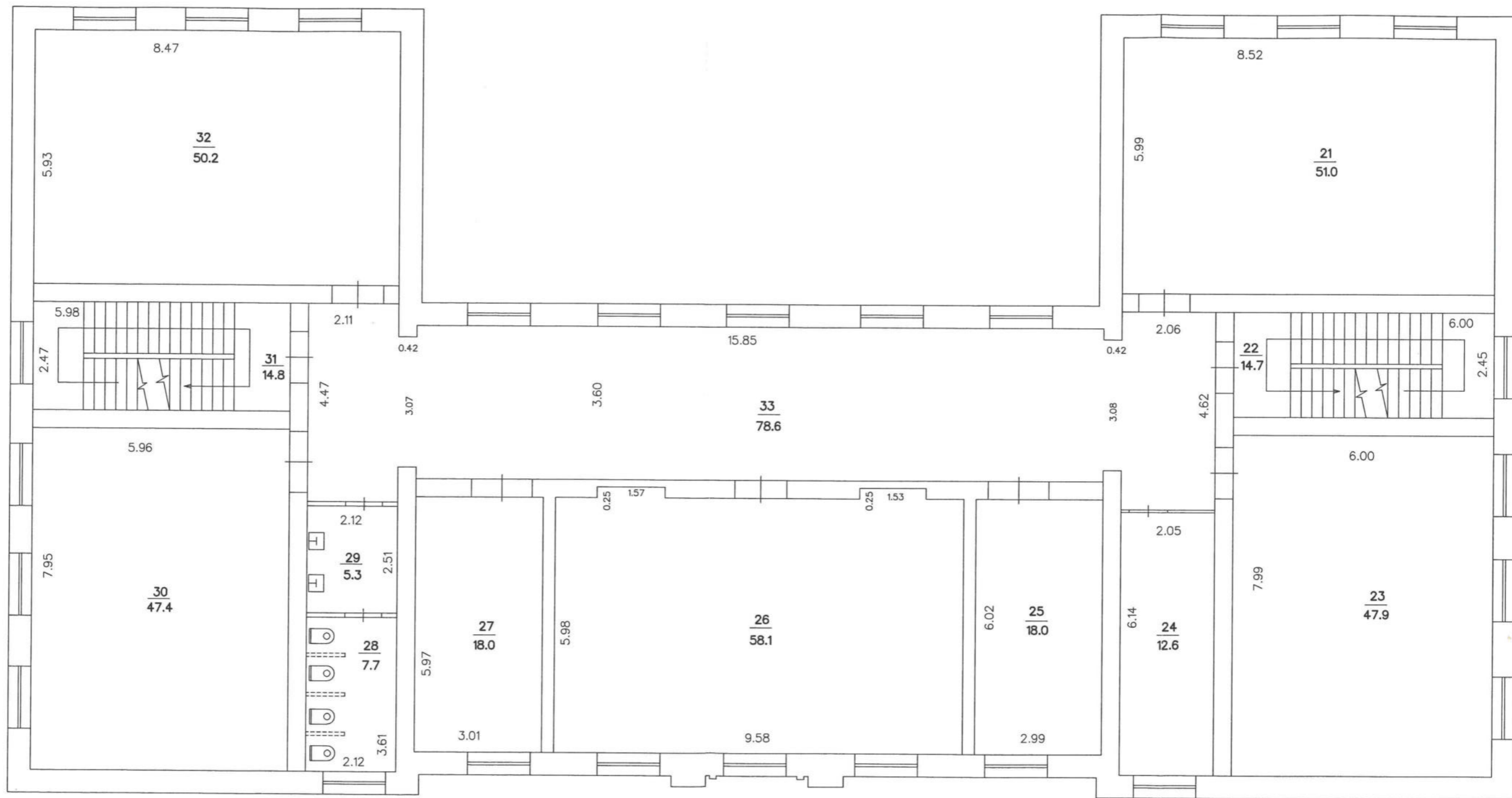
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Klase	50.9		3.50	
1	2	Kāpņu telpa	12.0		3.50	
1	3	Vējtveris	2.3		3.50	
1	4	Kabinets	9.6		3.50	
1	5	Priekštelpa	3.0		3.50	
1	6	Klase	33.3		3.50	
1	7	Saimniecības telpa	9.8		3.50	
1	8	Tualete	1.2		3.50	
1	9	Klase	17.6		3.50	
1	10	Vējtveris	2.2		3.50	
1	11	Vējtveris	2.8		3.50	
1	12	Vestibils	49.8		3.50	
1	13	Klase	17.5		3.50	
1	14	Tualete	7.6		3.50	
1	15	Priekštelpa	5.3		3.50	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	16	Klase	48.0		3.50	
1	17	Kāpņu telpa	14.8		3.50	
1	18	Klase	50.3		3.50	
1	19	Koridors	79.6		3.50	
1	20	Vējtveris	2.1		2.50	
2	21	Klase	51.0		3.25	
2	22	Kāpņu telpa	14.7		3.25	
2	23	Klase	47.9		3.25	
2	24	Biblioteka	12.6		3.25	
2	25	Skolotāju istaba	18.0		3.25	
2	26	Klase	58.1		3.25	
2	27	Kabinets	18.0		3.25	
2	28	Tualete	7.7		3.25	
2	29	Priekštelpa	5.3		3.25	
2	30	Klase	47.4		3.25	
2	31	Kāpņu telpa	14.8		3.25	
2	32	Klase	50.2		3.25	
2	33	Koridors	78.6		3.25	
3	34	Sporta zāle	158.7		4.90	
3	35	Saimniecības telpa	23.0		2.15	
3	36	Kāpņu telpa	9.1		2.15	
3	37	Saimniecības telpa	8.0		2.75	
3	38	Saimniecības telpa	6.8		2.75	
3	39	Kāpņu telpa	9.4		2.15	
3	40	Saimniecības telpa	20.5		2.15	
-1	41	Darbnīca	49.7		2.45	
-1	42	Pieliekamais	1.1		2.45	
-1	43	Pieliekamais	2.1		2.45	
-1	44	Darbnīca	48.3		2.45	
-1	45	Noliktava	2.5		2.45	
-1	46	Kāpņu telpa	15.9		2.45	
-1	47	Pieliekamais	2.1		2.45	
-1	48	Pieliekamais	1.7		2.45	
-1	49	Noliktava	5.3		2.45	
Kopā			1208.2	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība						1208.2

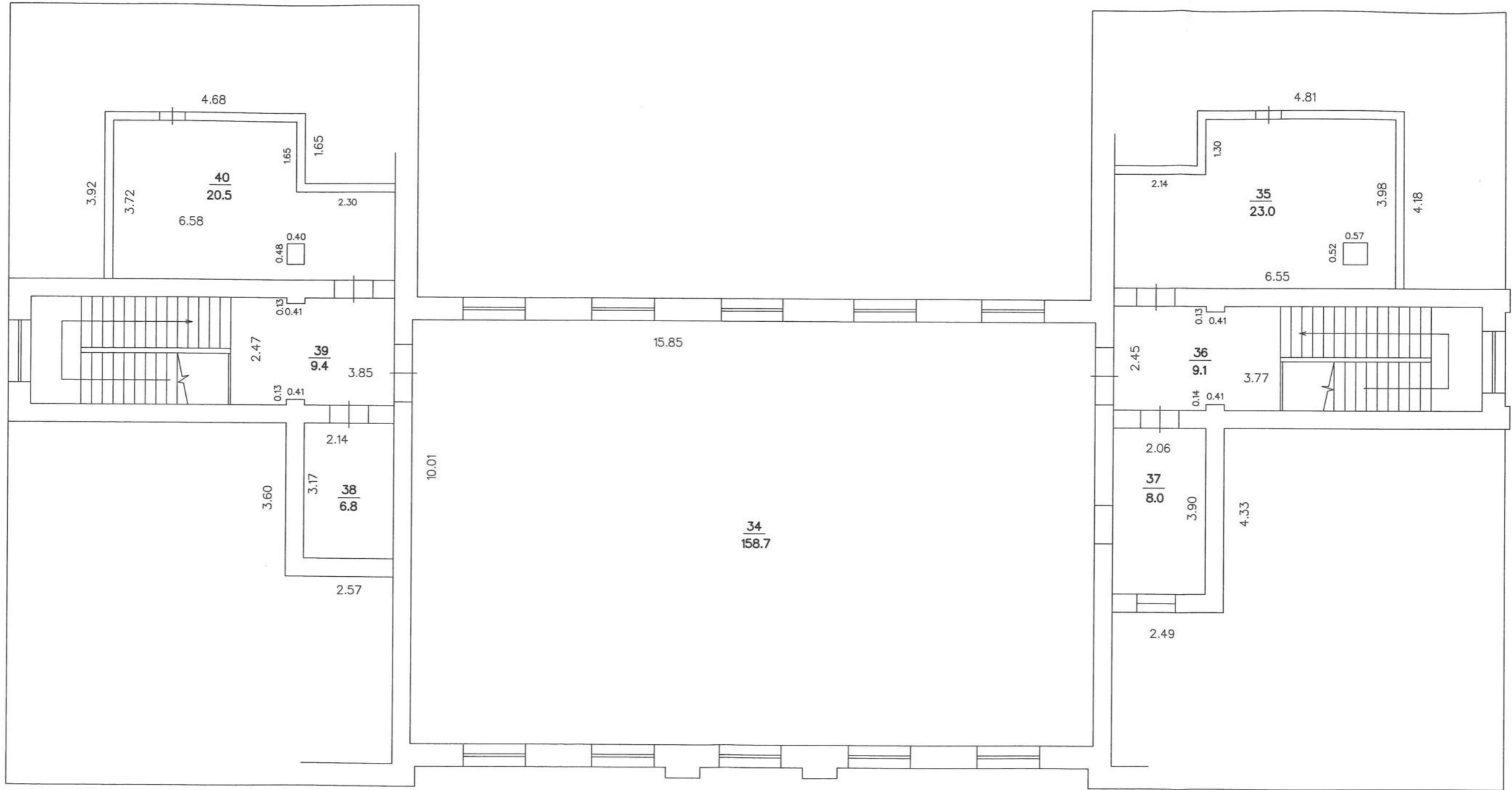


STĀVA PLĀNS

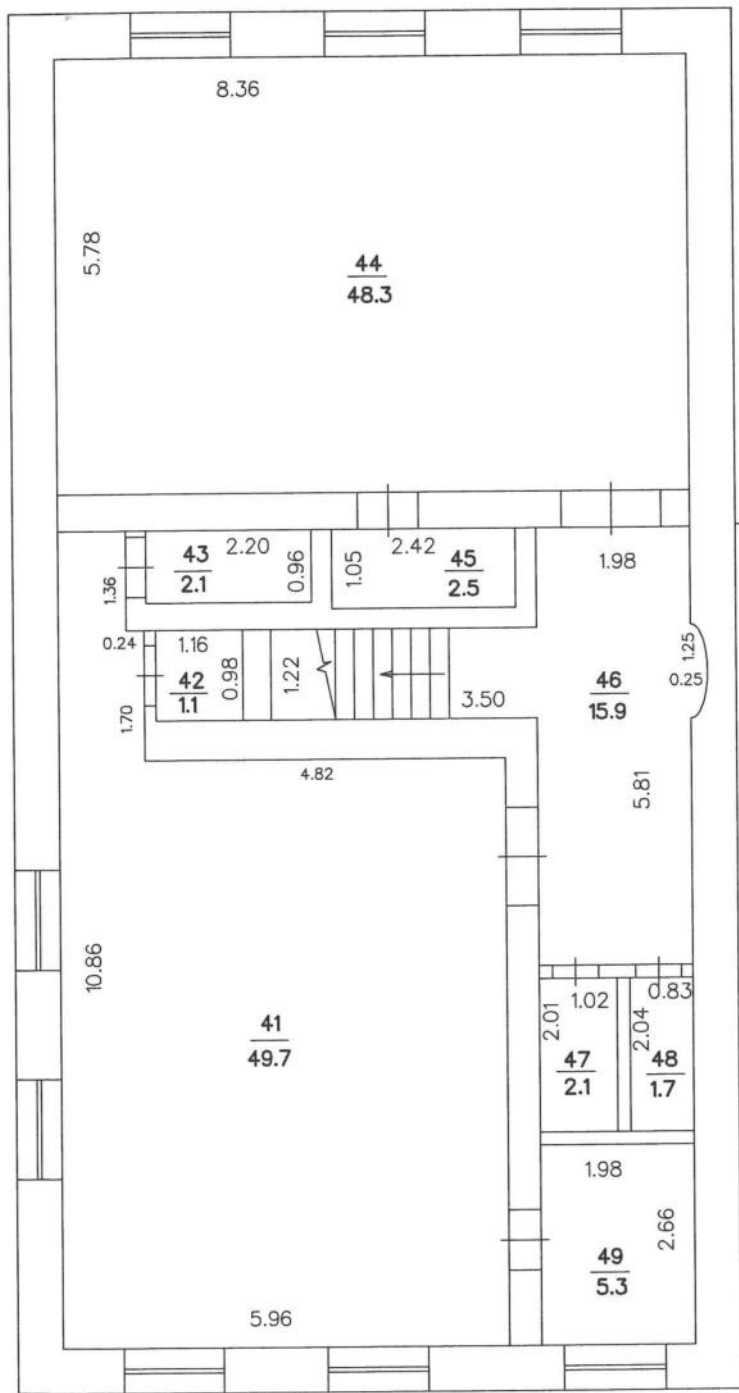
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9696 001 0071 001	1	3.50	1:100
Uzmērēja	<i>[Signature]</i>	Ludmila Būde	20.12.2007.



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9696 001 0071 001	2	3.25	1:100
Uzmērīja	<i>[Signature]</i>	Ludmila Būde	20.12.2007.



STĀVA PLĀNS			
Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9696 001 0071 001	3	4.90	1:100
Uzmērīja	<i>M</i>	Ludmila Būde	20.12.2007.



STĀVA PLĀNS

Būves kadastra apzīmējums	Stāva numurs	Stāva augstums	Mērogs
9696 001 0071 001	-1	2.45	1:100
Uzmērīja	<i>Lj</i>	Ludmila Būde	20.12.2007.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
96960010071	Kultūras iela 11	16575	100000441223	Zilākalna pagasts, Valmieras novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	16575
Kopplatība:	0.2768
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	16575 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	24159 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	16575 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	24159 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
96960010071	1/1	1107	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222

Kadastrālā vērtība (EUR):	1107
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2768
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	1107 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1384 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; 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
96960010071001	1/1	15468	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	Lielā skola

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2768
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:	0.2768
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve	0901	0.2768	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	16.06.2008	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0268	ha
2	16.06.2008	7312050601	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0139	ha
3	16.06.2008	7313030600	biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija	0.2768	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Normunds Ozoliņš	16.06.2008

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
96960010071001	1/1	15468	Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pag., Valmieras nov., LV-4222	Lielā skola

Kadastrālā vērtība (EUR):	15468
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	15468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22775 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1208.2
Galvenais lietošanas veids:	1263 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Būves tips:	12630101 - Skolas, universitātes un zinātniskajai pētniecībai paredzētās ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1955
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.12.2007

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1208.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	1208.2
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.):	1208.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1208.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0

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

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	40
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
96960010071001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	15468
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	15468 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; izmantošanai no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22775 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Skola
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	49
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.12.2007
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1208.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	1208.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1208.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	50.9	-
2	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	12.0	-
3	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.3	-
4	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	9.6	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	3.0	-
6	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	33.3	-
7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	9.8	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	1.2	-

9	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	17.6	-
10	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.2	-
11	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	2.8	-
12	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	49.8	-
13	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	17.5	-
14	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	7.6	-
15	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	5.3	-
16	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	48.0	-
17	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	14.8	-
18	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	50.3	-
19	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.5	-	-	79.6	-
20	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	2.1	-
21	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	51.0	-
22	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	14.7	-
23	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	47.9	-
24	Biblioteka	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	12.6	-
25	Skolotāju istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	18.0	-
26	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	58.1	-
27	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	18.0	-
28	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	7.7	-
29	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	5.3	-
30	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	47.4	-
31	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	14.8	-
32	Klase	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	50.2	-
33	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.25	-	-	78.6	-
34	Sporta zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	3	4.9	-	-	158.7	-
35	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.15	-	-	23.0	-
36	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.15	-	-	9.1	-
37	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.75	-	-	8.0	-
38	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.75	-	-	6.8	-
39	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.15	-	-	9.4	-
40	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.15	-	-	20.5	-
41	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	49.7	-
42	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	1.1	-
43	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	2.1	-

44	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	48.3	-
45	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	2.5	-
46	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	15.9	-
47	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	2.1	-
48	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	1.7	-
49	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.45	-	-	5.3	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	563.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	5680.0 kub.m.	-	-

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1955	-	30
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 kieģeļu biezumā vai biežāks	-	1955	-	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1955	-	40
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	1955	-	40

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000043403	Valmieras novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	96960010071	Lāčplēša iela 2, Valmiera, Valmieras nov., LV-4201

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zilākalna pagasta zemesgrāmata	05.09.2008	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	08.08.2008	-	SIA "Metrum"
Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	07.07.2008	210/3-13	Zilākalna pagasta padome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.05.2008	-	Jānis Krūmiņš - pilnvarotā persona
Lēmums par zemes gabala sadali	30.04.2008	5, 5&	Zilākalna pagasta padome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	06.11.2007	12	Zilākalna pagasta padome
Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	14.09.2006	-	SIA "Metrum"

Pašvaldības vai valsts iestādes izziņa	22.05.2006	67	Zilākalna pagasta padome
Cita veida dokuments	03.04.2002	-	Zilākalna pagasta padome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija
Lēmums par zemes lietošanas tiesībām	08.05.1996	10,#2	Zilākalna pagasta padome
Cita veida dokuments	26.06.1992	38	Valmieras rajona TDP valde

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

Būvinženieris Egīls Jansons sert. Nr4-04604, Nr.5-03242
m.t. 26161170, e-pasts egils.jansons@valmierasnovads.lv

Tehniskās apsekošanas atzinums

Lielā skola

būves kad. apzīm. 96960010071001,

Kultūras iela 11, Zilaiskalns, Zilākalna pagasts, Valmieras novads

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra numurs un adrese)

Valmieras novada pašvaldība, 2023.gada 1.jūnijs

(pasūtītājs, līguma Nr un datums)

Veikt ēkas tehnisko apsekošanu atbilstoši Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvam LBN 405-21

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)



Atzinums izsniegts 2023.gada 24.augustā



Egīls Jansons sert. Nr. 4-04604; Nr. 5-03242

(fiziskās personas vārds un uzvārds juridiskās personas nosaukums)

SATURA RĀDĪTĀJS

Titullapa	1
Satura rādītājs	2
Vispārīgās ziņas par būvi	2
Ēkas tehniskā stāvokļa novērtējuma tabula atkarībā no fiziskā nolietojuma	3
Situācija	3÷5
Teritorijas labiekārtojums	5
Būves daļas	6÷37
Iekšējie inženiertīkli un iekārtas	37÷39
Kopsavilkums, secinājumi	39÷41

1. Vispārīgās ziņas par būvi

1.1.	būves veids	1263
1.2.	Ēkas apbūves laukums (m ²)	563,6
1.3.	Ēkas būvtilpums (m ³)	5680
1.4.	kopējā platība (m ²)	1208,2
1.5.	Stāvu skaits	Virszemes 3 Pazemes -1
1.6.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	9696 001 0071
1.7.	Zemes gabala platība (m ²)	2768
1.8.	Būves iepriekšējais īpašnieks	-
1.9.	Būves pašreizējais īpašnieks	Valmieras novada pašvaldība
1.10.	Būvprojekta autors	-
1.11.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	-
1.12.	Būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	1955.gads
1.13.	Būves konservācijas gads un datums	-
1.14.	Būves atjaunošanas, pārbūves restaurācijas gads	-
1.15.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas gads un datums	Lieta Nr.14553 2008.gada 25.februāris

Tehniskajā apsekošanā uzrādīti sekojoši dokumenti:

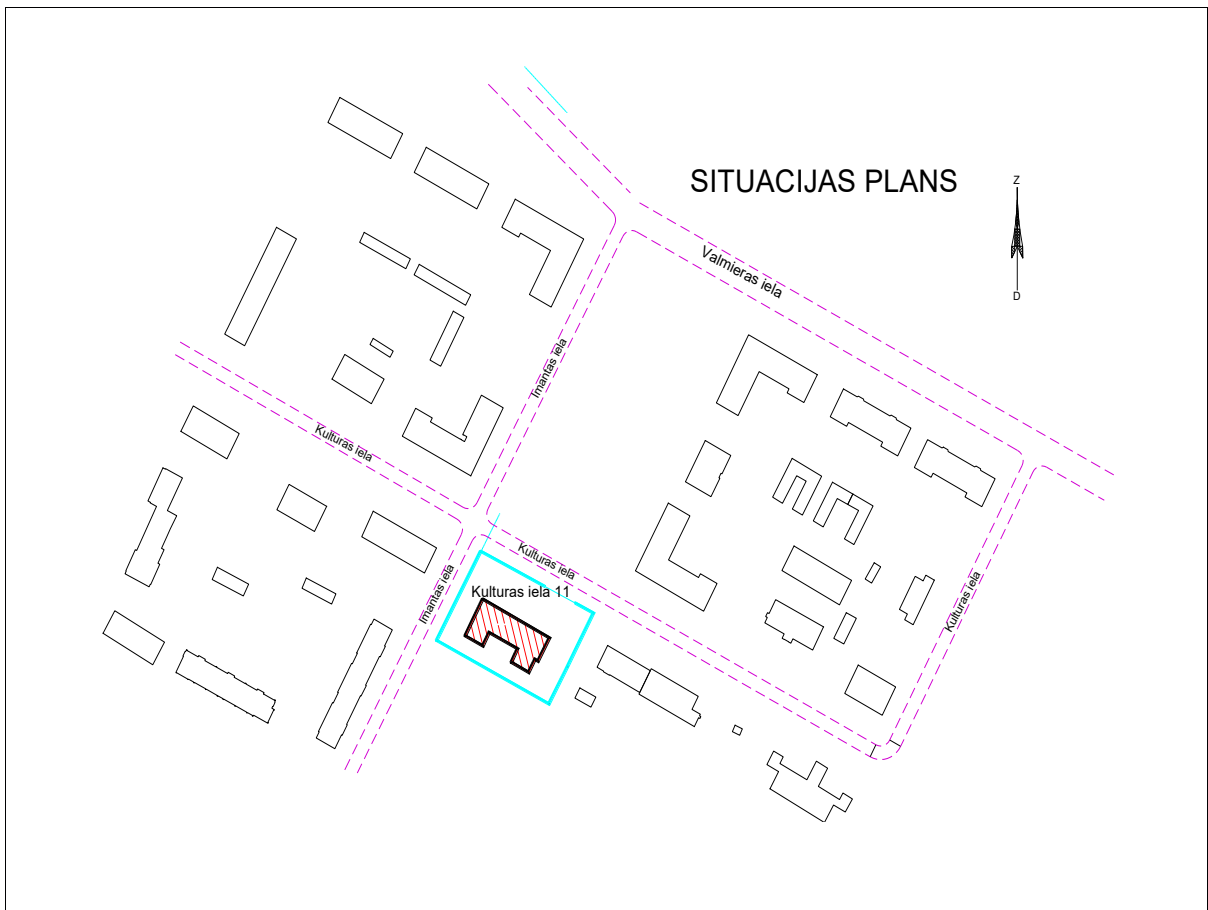
- 1)Zemes grāmatu apliecība,
- 2)Zemes robežu plāns,
- 3)Nekustamā īpašuma tehniskās inventarizācijas lieta

Ēkas tehniskā stāvokļa novērtējums atkarībā no fiziskā nolietojuma

Fiziskais nolietojums %	Konstruktijas vai ēkas stāvoklis
Līdz 10	Labs
11÷20	Visumā apmierinošs
21÷30	Apmierinošs
31÷40	Nosacīti apmierinošs
41÷60	Neapmierinošs
61÷80	Pussagruvis
Virš 80	Avārijas

2.Situācija

2.1.	Zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam	
<p>Apsekojamā ēka atrodas Zilākalnā Kultūrass ielā 11, ciemata centrā.</p> <p>Kocēnu novada teritorijas plānojuma 2014.-2025.gadam norāda, ka tur ir jaukta centra apbūves teritorija</p> <p>Pēc ēkas inventarizācijas lietā norādītās izmantošanas tās atrašanās vieta atbilst teritorijas plānojumam.</p>		
2.2.	Būves izvietojums zemes gabalā	
<p>Apsekojamā ēka atrodas Zilākalnā Kultūras ielā 11, ciemata centrā.</p> <p>Nekustamajam īpašumam ir sekojoši apgrūtinājumi:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1)Ziemeļvidzemes biosfēras rezervāta neitrālās zonas teritorija 0,2786ha 2)Aizsargjoslas ap elektrisko tīklu gaisa vada līnijām pilsētās un ciemos līdz 20kV 0,0268ha 3) Aizsargjoslas ap elektrisko tīklu gaisa vada līnijām pilsētās un ciemos līdz 20kV 0,0139ha 		



Ziemeļu fasāde



Austrumu fasāde



Dienviņu fasādes rietumu daļa



Dienviņu fasādes centrālā daļa



Dienvidu fasādes austrumu daļa



Austrumu fasāde

2.3.	Būves plānojums	
<p>Ēka ir nodota ekspluatācijā 1955.gadā un ir izmantota kā skola. Pagrabā ir telpas saimnieciskai darbībai. Pirmajā, otrajā stāvā ir centrālie koridori ar pieslēgtām telpām un trešajā stāvā ir aktu zāle.</p> <p>Inventarizācijas lietai ir nelielas neatbilstības ar faktisko plānojumu. Piemēram visi pagraba logi ir aizmūrēti, pagrabā ir jaunas starpsienas, vecās demontētas. Otrajā stāvā vienā klasē ir ierīkota koka starpsiena.</p>		

3. Teritorijas labiekārtojums

	Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves detaļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
3.1.	Brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi	
Netiek apskatīti		
3.2.	Bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	
Tādu nav		
3.3.	Apstādījumi un mazās arhitektūras formas	
Netiek apskatīts		
3.4.	Nožogojums un atbalsta sienas	
Netiek apskatīti		

4.Būves daļas

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves detaļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	Pamati	35

PAMATNE – apsekošanas laikā pamatne netiek atsegta.

PAMATI – PAGRABA DAĻĀ siltumtrases ievadā ir atsegta pamatu konstrukcija. Pamati pagraba daļā ir betona ar neliela un vidēja izmēra laukakmens pildījumu 70cm biezumā (foto Nr.1=Nr.2).



Foto Nr.1



Foto Nr.2

Bezpagraba daļai iespējams ir šādas pašas konstrukcijas pamati.

Pagraba betona sienas ar laukakmens pildījumu ir apmetas ar kaļķa-cementa javu (foto Nr.3 un foto Nr.4).



Foto Nr.3



Foto Nr.4

Visi pagraba logi ir aizmūrēti ar silikāta ķieģeļiem (foto Nr.5), veidojot aizmūrējumā konstrukcijā gaisa starpkārtu (foto Nr.6).



Foto Nr.5



Foto Nr.6

Austrumu fasādes vējtvera piebūve atdalās no lielā ēkas, kas liecina par deformācijām piebūves pamatos un pamatnē (foto N7 un foto Nr.8).



Foto Nr.7



Foto Nr.8

Plaisas un deformācijas pagraba sienas konstrukcijās nav novērojamas. Ziemeļu fasādes austrumu pusē esošā sienas plaisa (skatīt ārsienas sadaļu) liecina par nelielām deformācijām pamatos pagraba savienojuma vietā ar bezpagraba pamatiem ziemeļu fasādē. Austrumu fasādes vējtvera piebūves pamatos ir deformācijas, ka izraisa piebūves atdalīšanos no lielās ēkas.

Spriežot pēc vizuālās konstrukcijas apskates ēkas pamati ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.2.	Ēkas apmale	45
------	-------------	----

Ēkai ir ierīkota 0,9m plata un 10cm bieza betona apmale (foto Nr.9 un foto Nr.10)



Foto Nr.9



Foto Nr.10

Starp ēku un betona apmali, šuvēs aug zāle un krūmi (foto Nr.9÷foto Nr.12).
Apmales virsma ir nedaudz nodrupusi.

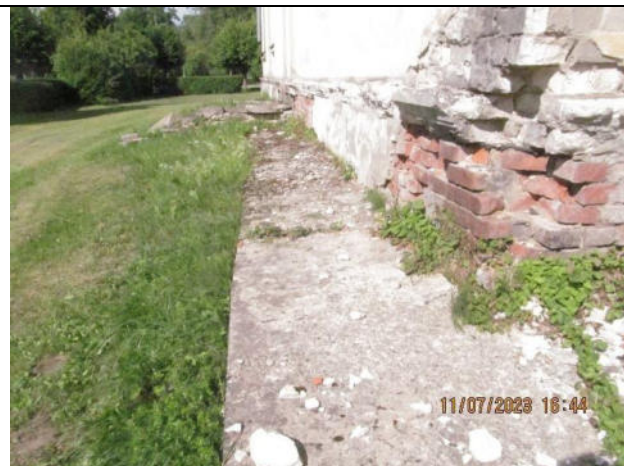


Foto Nr.11

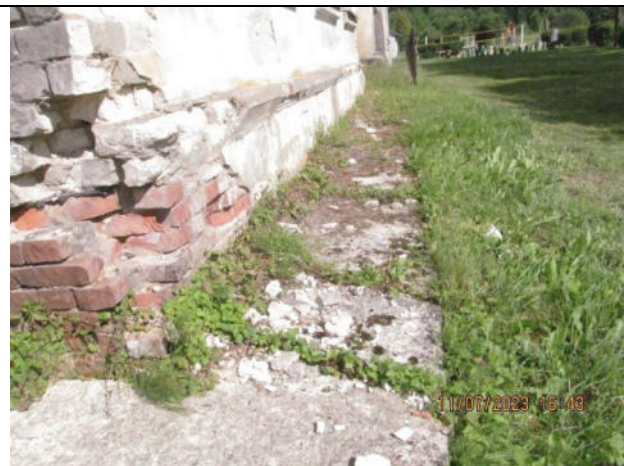


Foto Nr.12

Spriežot pēc vizuālās apskates ēkas betona apmale ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī

4.3. Pamatu horizontālā hidroizolācija

40

Pagraba daļā horizontālā hidroizolācija netika atrasta.

Ēkas bezpagaraba daļā, izdrupušajos stūros ir redzama ruberoīda horizontālā izolācija ar biezu bituma kārtu starp colkola māla ķieģeļiem un stāva silikāta ķieģeļiem (foto Nr.13 ÷ Nr.16).



Foto Nr.13



Foto Nr.14



Foto Nr.15

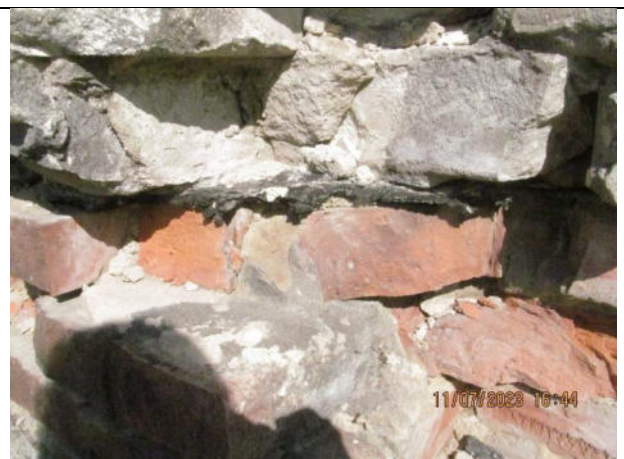


Foto Nr.16

Ceturtai daļai (pagraba daļa) ēkas pamatu horizontālā hidroizolācija nav ierīkota.

Pēc vizuālās apskates pamatu horizontālā hidroizolācija ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.4. Cokols

60

Ēkai ir 0,7m÷05m augsta cokola (pamatu augšējā virszemes daļa līdz pamatu horizontālai hidroizolācijai) daļa, kas mūrēta no pilnajiem māla ķieģeļiem (foto Nr.17 un foto Nr.18).



Foto Nr.17



Foto Nr.18

Cokola daļa ir izvirzīta ~15cm uz ārpusi no ārsienas plaknes un ir apmesta (foto Nr.19 un foto Nr.20).



Foto Nr.19



Foto Nr.20

Izvirzītā cokola daļa no augšpuses nav nosepta un ir pakļauta nokrišņu un atmosfēras ietekmei. Daudzās vietās apmetums nobrucis, ķieģeļi izdrupuši (foto Nr.21 un foto Nr.22).



Foto Nr.21



Foto Nr.22

Ļoti lieli cokola bojājumi ir bojāto ūdens notekū vietās 9foto Nr.23 un foto Nr.24).



Foto Nr.23



Foto Nr.24

Plaisas un deformācijas cokola mūra daļā nav vērojamas.
Ēkas cokola daļa ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.5.

Sienas

Pagraba, pirmā, otrā stāva sienas 40
Trešā stāva sienas 80

ĀRSIENAS

Ēkai virszemes daļai ir silikāta mūra ārsienas 51cm biezumā (foto Nr.25 un foto Nr.26) ar kaļķa apmetumu. Pirmās divas ķieģeļu rindas ir izvirzītas uz āru un nosedz cokola augšējo daļu (foto Nr.25).



Foto Nr.25



Foto Nr.26

Trešā stāva ķieģeļu stabs 1,1m x 0,51m x 2,7m(h) starp logu ailēm ir pakļauts lietus ūdens un atmosfēras apstākļu ietekmei, kā rezultātā sabrūk mūra ārējā daļa (foto Nr.26 ÷28). Vizuāli ir redzami bojājumi pusķieģeļa ārējā kārtā. Virs pārsedzēm ir bojājumi ķieģeļa dziļumā. Šis starpaiļu ķieģeļu stabs ir pirmssabrukšanas stadijā.

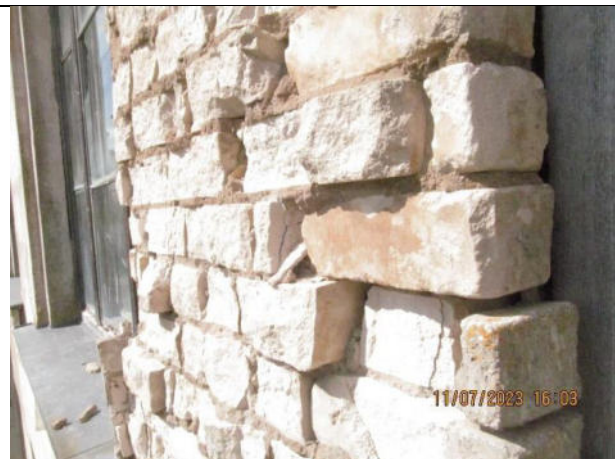


Foto Nr.27



Foto Nr.28

Trešā stāva rietumu ārsienai ir vertikāla plaisa ar atvērumu līdz 10mm pie griestiem (foto Nr.29 un Nr.30). Plaisa ir redzama fasādē un ēkas iekšpusē, kas ir radusies mūrēšanas laikā veidotā tehnoloģiskās šuves vietā no bēniņu pārseguma ietekmes.



Foto Nr.29



Foto Nr.30

Ārsienai ziemeļaustrumu fasādē ir plaisa logu ailas stūrī, kas ir saistīta ar pagraba daļas pieslēgumu ēkas bezpagraba daļai (foto Nr.31 un foto Nr.32).



Foto Nr.31



Foto Nr.32

Austrumu fasādes vējtvera piebūvei ārsienās ir slīpi vertikālas plaisas (piebūve atdalās no pamatēkas) (foto Nr.33 un foto Nr.34).



Foto Nr.33



Foto Nr.34

Trešā stāva ārsienām ziemeļu un dienvidu fasādēs ir slīpas plaisas dzelzsbetona pārsedžu galos (foto Nr.35 un foto Nr.36), kas ir saistītas ar pārsedžu pamatnes nepietiekošu armēšanu.



Foto Nr.35



Foto Nr.36

Radiatoru vietās ārsienā ir veidota niša samazinot ārsienas biezumu par 145mm (foto Nr.37 un foto Nr.38).



Foto Nr.37



Foto Nr.38

Ārsienās starp silikāta ķieģeļiem ir arī māla ķieģeļu ieslēgumi (foto Nr.39 un foto Nr.40).



Foto Nr.39



Foto Nr.40

NESOŠĀS IEKŠSIENAS

Pagrabā ir pilno māla ķieģeļu 51cm un 38cm biezas ķieģeļu nesošās starpsienas (foto Nr.41 un foto Nr.42).



Foto Nr.41



Foto Nr.42

Ēkā stāvos ir silikāta ķieģeļu nesošās sienas 38cm biežumā
Vietām ir māla ķieģeļu ieslēgumi (foto Nr.43 un foto Nr.44).



Foto Nr.43



Foto Nr.44

Vietām nesošajās iekšsienās zem pārseguma paneļiem ir plaisas, kas ir saistītas ar ķieģeļu sienas pamatnes nepietiekošu armēšanu (foto Nr.45 un foto Nr.46).



Foto Nr.45



Foto Nr.46

Ēkas ziemeļrietumu fasādes sienā ir ģeodēziskā punkta čuguna reperis (foto Nr.47 un foto Nr.48). Zemes grāmatā apgrūtinājums nav minēts.



Foto Nr.47



Foto Nr.48

Ārsienās ir veidota mūra jumta karnīze (foto Nr.49) uz 8cm biezu dzelzbetona plātņu pamatu. Šī plātne ir redzama otrā stāva bēniņos. Plātnes iekšējais gals ir noenkurots ar stieplu saišķi un metāla enkuru (ar soli 80cm) pie mūra divas ķieģeļu rindas zemāk (foto Nr.50).



Foto Nr.49



Foto Nr.50

Karnīzes augšējā daļā ir iestrādāta koka brusa zem apmetuma, kas vietām ir nobrucis (fotoNr.51 un foto Nr.52).



Foto Nr.51



Foto Nr.52

ĀRSIENU un NESOŠO sienu KOPSAVILKUMS

Pagrabā nesošās sienas ir labā stāvoklī.

Pirmā stāva ķieģeļu sienām ir ķieģeļu izdrupšana vietās, kur ir bojātas ūdens notekcaurules. Vēl ķieģeļu izdrupšana ir virs cokola daļas izvirzītajiem silikāta ķieģeļiem.

Otrajā stāvā ārsienā ir plaisa ziemeļaustrumu fasādē

Trešajā stāvā bojātā jumta lietus ūdeņi sagrauj starpaiļu silikāta mūrim ārējo plakni. Starpaiļu 1,1m platais 51cm biežais un 2,7m augstais mūra stabs ir pussabrukušā pirmsavārijas stāvoklī. Trešajā stāvā rietumu fasādē ārsienā ir vertikāla plaisa ar 10mm atvērumu stāva augšējā daļā. Trešā stāva pārsedžu galos ir slīpas plaisas, kas ir saistītas ar pārsedžu pamatnes nepietiekošu armējumu.

Pagraba, pirmā un otrā stāva sienas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Trešā stāva ārsiena ir pussabrukušā pirmsavārijas stāvoklī.

4.6.	Starpsienas	Pagraba, pirmā stāva, otrā stāva starpsienas 35 Trešā stāva starpsienas 80
------	-------------	---

Pagrabā ir pilno māla ķieģeļu starpsienas (foto Nr.53), un jaunizveidotās silikātķieģeļu starpsienas (foto Nr.54).



Foto Nr.53



Foto Nr.54

Pirmajā un otrajā stāvā ir silikāta ķieģeļu starpsienas (foto Nr.55). Otrajā stāvā ir arī jaunierīkota atviegļotas konstrukcijas koka – plātņu starpsiens (foto Nr.56).



Foto Nr.55



Foto Nr.56

Trešajā stāvā pažobelēs ir 160mm biezas koka starpsienas ar skaidu pildījumu un ģipškartona apšuvumu no iekštelpas puses (foto Nr.57 un foto Nr.58). Ģipškartona apšuvums ir sabrucis. Rietumdienviņu daļā nokrišņu ietekmē koka starpsienas ir sabrukušas.



Foto Nr.57



Foto Nr.58

Pagrabā, pirmajā un otrajā stāvā starpsienas ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī. Trešā stāva koka starpsienas ir sabrukšanas stadijā.

4.7. Pārsedzes

35

Ailēm un laidumiem ir dzelzsbetona pārsedzes (foto Nr.59 un foto Nr.60).



Foto Nr.59



Foto Nr.60

Logu aiļu iekšpusē zem pārsedzes apakšējā daļā ir koka dēlis (foto Nr.61). Vietām apmetums pie loga pārsedzes koka daļas ir saplaisājis (foto Nr.62).



Foto Nr.61



Foto Nr.62

Pārsedzēs plaisas deformācijas nav vērojamas
Pārsedzes ir nosacīti apmierinošā stāvoklī

4.8. Pagraba un starpstāvu pārsegumi

40

Pagrabam ir saliekamo dzelzsbetona pārseguma paneļi. Vietām paneļiem armatūra ir pakļauta korozijai, kas ir izraisījusi betona aizsargkārtas atdalīšanos (foto Nr.63 un foto Nr.64).



Foto Nr.63



Foto Nr.64

Stāvos ir saliekamie dzelzsbetona pārseguma paneļi (foto Nr.65 un fotoNr.66) ar monolītiem apgabaliem.



Foto Nr.65



Foto Nr.66

Dzelzsbetona paneļu šuvēs ir armatūras stieņi, kas vietām ir pakļauti korozijai un ir sagrauta betona aizsargkārtā (foto Nr.67 un foto Nr.68).



Foto Nr.67



Foto Nr.68

Pārsegums ir apmests ar līdz 3cm biezu cementa javu, kas vietām ir atdalījusies no virsmas (foto Nr.69 un foto Nr.70).



Foto Nr.69



Foto Nr.70

Dzelzsbetona pārsegums ir pakļauts ilgstošai lietus ūdens ietekmei (foto Nr.71 un foto Nr.72). Vislielākā lietus ūdens bojājumi ir ēkas ziemeļaustrumu un dienvidrietumu telpās.



Foto Nr.71



Foto Nr.72

Trešā stāva pašobelēs ir redzams, ka otrā stāva bēniņu pārseguma paneļi ir ribotie dzelzsbetona paneļi ar ribām uz augšu.

Dzelzsbetona pārsegumiem plaisas un deformācijas nav vērojamas, vietām ir redzama armatūras apgabalu korozija.

Starpstāvu pārsegumi ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Virs trešā stāva ir koka konstrukciju bēniņu pārsegums (foto Nr.73 un foto Nr.74).



Foto Nr.73



Foto Nr.74

Nesošo konstrukciju veido četras 10m garas koka kopnes ar soli 3m un iekšējo augstumu 1,85m (foto Nr.75 un foto Nr.76).



Foto Nr.75



Foto Nr.76

Pie koka kopnēm no apakšas metāla stieņos (foto Nr.77) ir piekārtas koka sijas, kas galos balstās uz ārsienas mūra (foto Nr.78) uz kurām balstās pārseguma pasijas 120mm platas ar soli 1m, dēļi un bēniņu siltinājums.



Foto Nr.77



Foto Nr.78

Bēniņu siltumizolācija ir izdedži 15cm biezumā (foto Nr.79 un foto Nr.80). Pārsegumā virs griestu dēļiem un virs pasijām ir ierīkota ruberoīda tvaika izolācija (foto Nr.80)



Foto Nr.79



Foto Nr.80

Telpas vidū piekārtām sijām un pasiju pārsegumam ir lietus ūdens radīti bojājumi (foto Nr.81 un foto Nr.82)-siju un pārseguma apgabalī ir satrūdējuši, deformējušies.



Foto Nr.81



Foto Nr.82

Kopnes ierīkotas no 150x220mm (h) brusām (foto Nr83). Koka kopne pārseguma austrumu galā centrālajā daļā ilgstoši ir pakļauta lietus ūdens ietekmei un tās fragmenti ir satrūdējuši (foto Nr.84). Zem kopnes piekārtā brusa vizuāli nav bojāta. Kopnes deformācija vai sabrukšana nav vērojama.



Foto Nr.83



Foto Nr.84

Bēniņos ir apkures sistēmas caurules un ūdens izplešanās tvertne (foto Nr.85 un foto Nr.86).



Foto Nr.85



Foto Nr.86

Trešā stāva bēniņu pārsegums ir pussabrukušā pirmsavārijas stāvoklī.

4.10.	Jumta nesošās konstrukcijas	45
-------	-----------------------------	----

Jumta slīpums ir 30°.

Ēkas austrumu un rietumu daļā jumta konstrukcijas ir virs otrā stāva dzelzsbetona pārsegumiem un mūra sienām. Uz mūra sienas balstās mūrlata 120x120mm (foto Nr.87 un foto Nr.88).



Foto Nr.87



Foto Nr.88

Jumtam ir koka spāres 55x170mm(h) ar soli 1,5m (foto Nr.89 un foto Nr.90), kas dažās vietās ir divas kopā.



Foto Nr.89



Foto Nr.90

Virš spārēm ir latojums 50(h)x45mm ar soli 320mm (foto Nr.91 un foto Nr.92).



Foto Nr.91



Foto Nr.92

Spāres balstās uz krēsliem (foto Nr.93 un foto Nr.94) ar apakšējo brusu 230(h)x140 un augšējo brusu 180(h)x140mm un statņiem no brusām 120x120mm.



Foto Nr.93



Foto Nr.94

Trešā stāva jumtam mūrlata ir 120x120mm un spāres ar izmēriem 75x200(h)mm
Trešā stāva (vidusdaļas) jumta krēsli balstās uz pārseguma kopnēm. Apakšējā un augšējā daļā ir
brusas 200(h)x130mm ar vēja saitēm (foto Nr.95 un foto Nr.96).



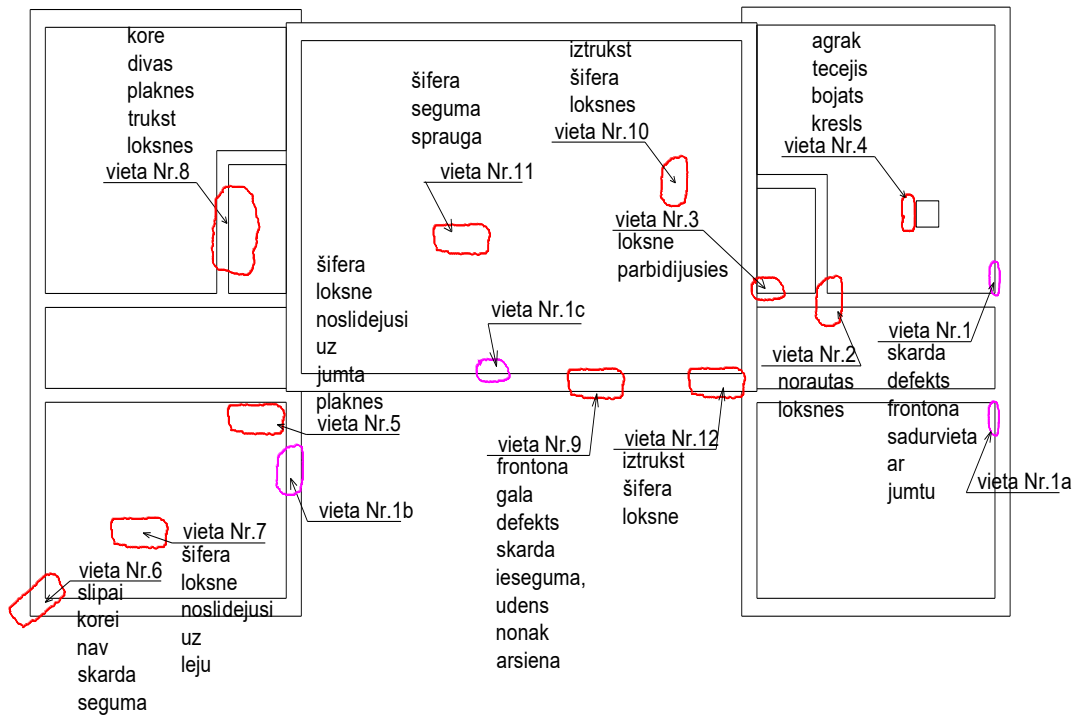
Foto Nr.95



Foto Nr.96

TREŠĀ STAVA PLANS

shema Nr.1



Vieta Nr.1 ÷ 1c (vietas 4gab) divstāvu daļā frontona sadurvietās ar jumta plakni skārda seguma defekts un tiek bojātas sienas. Vietā Nr.1 tiek bojāta mūrlata (foto Nr.97 un foto Nr.98).



Foto Nr.97



Foto Nr.98

Vieta Nr.2 austrumu puse, divstāvu daļa, pie kāpņu telpas sienas plaknē iztrūkst vairākas šifera lokšnes, tiek bojāta spāre un latojums (foto Nr.99 ÷ foto Nr.101).



fotoNr.99



Foto Nr.100

Vieta Nr.3 austrumu puse, divstāvu daļa, korē šīfera loksne pārbīdījusies, tiek bojāta spāre un latojums (foto Nr.102).



Foto Nr.101



Foto Nr.102

Vieta Nr.4 austrumu puse, divstāvu daļa, ventilācijas skurstenis tecējis, bojāta krēsla augšējā daļa (foto Nr.103 un foto Nr.104).



Foto Nr.103

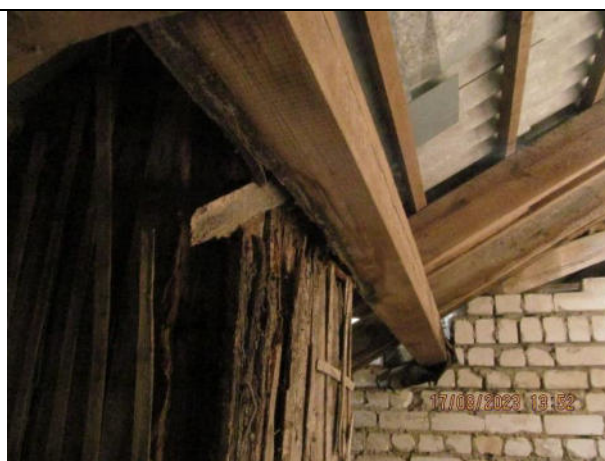


Foto Nr.104

Vieta Nr.5 dienvidrietumu puse, divstāvu daļa, šīfera loksne noslīdējusi uz jumta plaknes, bojāts latojums (foto Nr.105 un foto Nr.106).

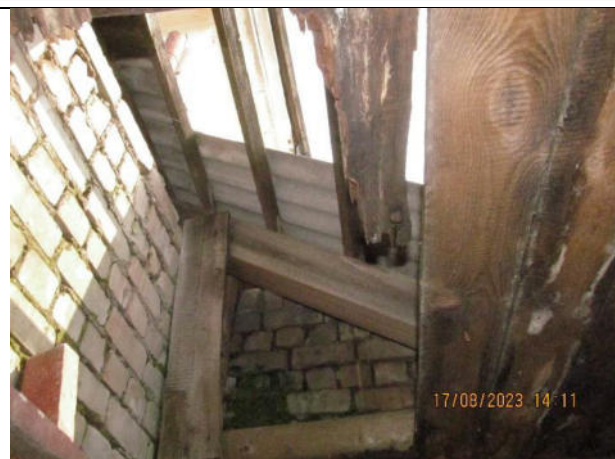


Foto Nr.105



Foto Nr.106

Vieta Nr.6 dienvidrietumu puse, divstāvu daļa, slīpai korei lejas galā nav skārda nosegums, bojāta mūrlata un kores spāre (foto Nr.107).

Vieta Nr.7 dienvidrietumu puse, divstāvu daļa, šīfera loksne noslīdējusi uz leju (foto Nr.108).



Foto Nr.107



Foto Nr.108

Vieta Nr.8 ziemeļrietumu puse, divstāvu daļa, korē divās plaknēs trūkst šīfera loksnes, bojāts latojums spāres un krēsls (foto Nr.109 un foto Nr.110).



Foto Nr.109



Foto Nr.110

Vieta Nr.9 trīsstāvu daļa dienvidu puse, frontona galā skārda seguma defekts, tiek bojāts ārsienas mūris (foto Nr.111 un foto Nr.112).



Foto Nr.111



Foto Nr.112

Vieta Nr.10 trīsstāvu daļa austrumu puse, iztrūkst vairākas loksnes šīfera, bojāts latojums un koka kopnes vidusdaļa (foto Nr.113 un foto Nr.114).



Foto Nr.113



Foto Nr.114

Vieta Nr.11 trīsstāvu daļa dienvidu puse, šīfera segumā sprauga, bojāts latojums (foto Nr.115).
Vieta Nr.12 trīsstāvu daļa dienvidaustrumu puse, iztrūkst šīfera loksne, bojāts latojums un mūrlata (foto Nr.116).



Foto Nr.115



Foto Nr.116

Jumta koka konstrukciju bojājumi veidojas antenu uzstādīšanas vietā (fot Nr.117 un foto Nr.118).



Foto Nr.117



Foto Nr.118

Jumta nesošo koka konstrukciju deformācijas un sabrukšana nav vērojama.
 Jumta nesošās konstrukcijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.11.	Jumta segums	60
-------	--------------	----

Jumta segumā ir viļņveida azbestcimenta loksnes, kas piestiprinātas ar parastajām melnā metāla naglām (foto Nr.119). Dažās vietās loksnes ir norautas un atsegtajās vietās ēkā veidojas konstrukciju bojājumi (foto Nr.120).



Foto Nr.119



Foto Nr.120

Šīfera loksņēm vietām ir bojājumi (foto Nr.121). Šīfera ārējā virsma klāta ar sūnām (foto Nr.122).



Foto Nr.121



Foto Nr.122

Ēkai jumta daļā ir vairāki mūra frontoni, kuriem nav skārda nosegumiņi un bojātas skārda sadurvietas ar sienu un karnīzes skārds pie frontoniem. Nokrišņi šajās vietās ir radījuši būtiskus bojājumus ēkas sienām (foto Nr.121÷Nr.124). Foto Nr.121 un foto Nr.122 ir shēmas Nr.1 vieta Nr.1b.



Foto Nr.121



Foto Nr.122



Foto Nr.123

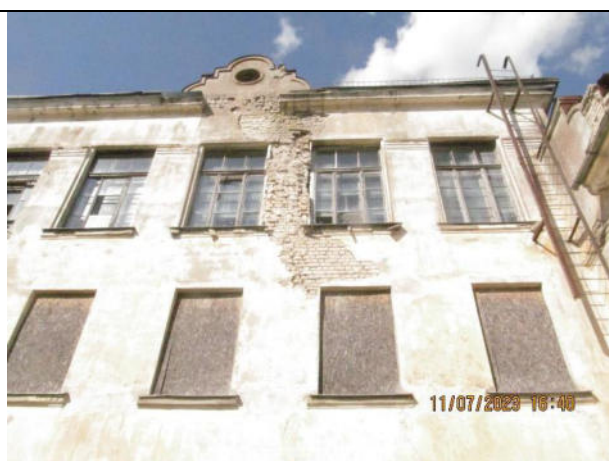


Foto Nr.124

Ziemeļaustrumu fasādē esošajai ieejas tamburam jumta segums ir sabrucis (foto Nr.125 un foto Nr.126).



Foto Nr.125



Foto Nr.126

Jumta segums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.12.	Lietus ūdens noteksisistēmas	80
-------	------------------------------	----

Ēkas stūros esošās lietus ūdens notekcaurules līdz pusei apakšējā daļā ir demontētas (foto Nr.127 un foto Nr.128) un lietus ūdens rada ēkas sienām būtiskus bojājumus.



Foto Nr.127



Foto Nr.128

Ēkas trīsstāvu daļai lietus ūdens noteksisistēma ir sabrukusi (foto Nr.129). Divstāvu daļas teknes ir piegrūžotas (foto Nr.130).



Foto Nr.129



Foto Nr.130

Lietus ūdens noteksisistēma ir pussagruvušā stāvoklī.

4.13.	Kāpnes	45
-------	--------	----

Ēkas austrumu (arī kāpnes uz pagrabu) un rietumu daļā ir betona kāpnes. Saliekamie dzelzsbetona pakāpieni novietoti uz divām dzelzsbetona 103x260(h)mm sijām (foto Nr.131). Kāpnēm uz pagrabu sijas apakšējā daļa ieplaisājusi (foto Nr.132).



Foto Nr.131



Foto Nr.132

Rietumu daļas kāpnēm pirmajā stāvā dzelzsbetona sijai apakšējā daļā betona aizsargkārtā ir atdalījusies, atsedzot sarūsējušu gludo nesošo armatūru (foto Nr.133 un foto Nr.134).



Foto Nr.133



Foto Nr.134

Saliekamie dzelzsbetona pakāpieniem vietām ir izdrupuši robi (foto Nr.135 un foto Nr.136).



Foto Nr.135



Foto Nr.136

Dzelzbetona kāpnes ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.14.	Skursteņi	Mūra skursteņi 45 Koka skursteņi 80
-------	-----------	--

Ēkai daži ir mūrētie skursteņi ar silikāta ķieģeļu mūrējumu virs jumta plaknes (foto Nr.137) . Mūra skursteņiem šuves izdrupušas Pārsvarā ir koka ventilācijas šahtu skursteņi ar cinkotā skārda apšuvumu virs jumta plaknes (foto Nr.138).



Foto Nr.137



Foto Nr.138

Bēniņos ir horizontālas koka konstrukcijas gaisa šahtas ar apmestu virsmu (foto Nr.139). Koka ventilācijas skursteņi ir bijuši pakļauti ilgstošai lietus ūdens ietekmei un veidojušies būtiski konstrukciju bojājumi (foto Nr.140).



Foto Nr.139



Foto Nr.140

Satrūdējušas arī ventilāciju nesošās koka sijas (foto Nr.141). Daļai no telpām mūra sienās ir ventilācijas kanālu atveres (foto Nr.142).

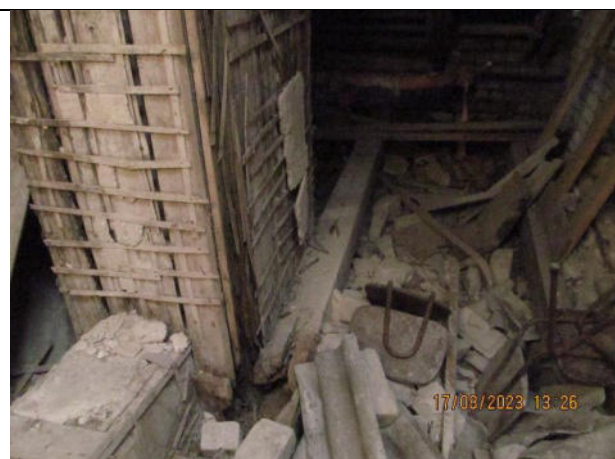


Foto Nr.141



Foto Nr.142

Mūra ventilācijas kanāli un skursteņi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Koka skursteņi ar pievadkanāliem ir pussagruvušā stāvoklī.

4.15.	Lieveņi	80
-------	---------	----

Galvenās ieejas betona lieveņi atrodas ziemeļu fasādē un ir sabrukšanas stadijā (foto Nr.143 un foto Nr.144).



Foto Nr.143



Foto Nr.144

Rietumu fasādes ieejas betona lievenis ir sabrukšanas stadijā (foto Nr.145 un foto Nr.146).



Foto N145



Foto Nr.146

Lieveņi ir pussagruvušā stāvoklī.

4.16. Grīdas

70

Pagrabā ir betona grīda, kas ir labā stāvoklī, bet mitra (foto Nr.147 un foto Nr.148).



Foto Nr.147



Foto Nr.148

Pirmajā stāvā koridorā un vestibulā ir 30mm biezas teraco grīdas flīzes uz 10cm biezas betona pamatnes pa smilšu pamatojumu (foto Nr.149 un foto Nr.150). Šī grīda ir ~30mm augstāk nekā pārējo telpu grīdas.



Foto Nr.149



Foto Nr.150

Pirmā stāva telpās ir dēļu grīdas, kas ierīkotas kā aukstās grīdas ar silto pagrīdi. Šīm grīdām ir skārda vēdināšanas restes 100x100mm (foto Nr.151). Uz smilšu pamatnes ir 20cm augsti silikāta un māla ķieģeļu stabiņi ar soli 70cm (foto Nr.152). Virs ķieģeļu stabiņiem ir ruberoīda hidroizolācija un apaļkoku koka lāgas 160x70(h)mm ar soli



Foto Nr.151



Foto Nr.152

Ēkas rietumu pusē pirmā stāva dēļu grīdas ir pilnībā sabrukušas vai pussabrukušas (foto Nr.153 un foto Nr.154).

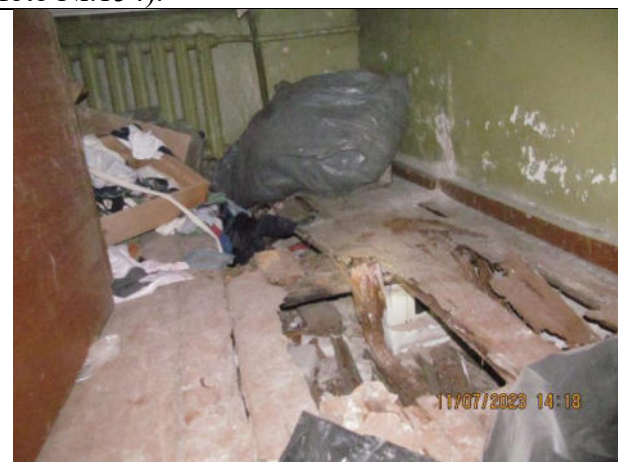


Foto Nr.153



Foto Nr.154

Pirmā stāva grīdas lāgas un dēļi no apakšas ir pakļauti trūdēšanai, jo ar eļļas krāsu krāsotā grīda neļauj kokam elpot (foto N.155 un foto Nr.156)



Foto Nr.155



Foto Nr.156

Otrā stāvā koridorā ir parketa grīda ar lieliem mitruma bojājumiem (foto Nr.157).

Otrā stāva telpās dēļu grīdas ir ar nelieliem bojājumiem (foto Nr.158), dienvidrietumu un ziemeļaustrumu pusē slapjas.



Foto Nr.157



Foto Nr.158

Visās tualetēs ir sākotnējās grīdas flīžu seguma grīdas (foto Nr.159). visās kāpņu telpās ir sākotnējās grīdas flīžu seguma grīdas (fotoNr.160).



Foto Nr.159



Foto Nr.160

Trešā stāvā pažobelēs dēļu grīdas ir sabrukušas. Zālē dēļu grīdā centrālajā daļā ir sabrukusi (foto Nr.161 un foto Nr.162).



Foto Nr.161



Foto Nr.162

Pirmajā stāvā gar ēkas ārsienu grīdā ir apkures cauruļvadu kanāls 500x650(h) (foto Nr.163) ar māla ķieģeļu sienām. Kanāls ir nosegts ar dēļiem (foto Nr.164) vai ar betona plātnēm



Foto Nr.163



Foto Nr.164

Ēkā ir liels daudzums sadzīves atkritumu un būvgružu. Grīdas ir pussagruvušā stāvoklī.

4.17 Logi

60

Ēkā ir futer koka logi ar iekšējām un ārējām vērtņēm (foto Nr.165) un koka palodzēm (foto Nr.166).



Foto Nr.165



Foto Nr.166

Logu aillas no ārpuses ir aizsistas ar dēļiem vai OSB plātnēm (foto Nr.167). Trešā stāva zālē dienvidu fasādē logu aillas no ārpuses nav aizsistas un lietus ūdeņi nokļūstot ēkas iekšpusē bojā konstrukcijas (foto Nr.168).



Foto Nr.167



Foto Nr.168

Daži logu stikli ir izsisti, dažas logu vērtnes demontētas. Visi pagraba logi ir aizmūrēti.

Logi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.18 Durvis

60

Pagraba ieejas durvis ir sabrukušas (foto Nr.169). Pagraba telpās durvis ir demontētas (foto Nr.170).

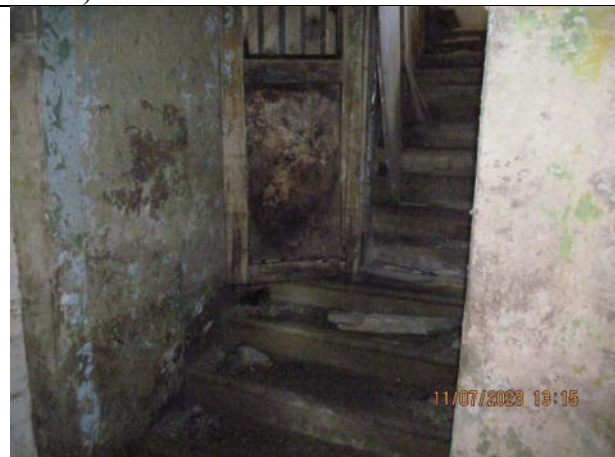


Foto Nr.169



Foto Nr.170

Ēkā ir sākotnēji iebūvētās durvis (foto Nr.171 un foto Nr.172).



Fot Nr.171



Foto Nr.172

Durvis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.

4.19 Fasādes apdare

60

Silikāta ķieģeļu ēkai ir kaļķa apmetums ar fasādes krāsojumu. Fasādē un cokola apdarē ir apmetuma nobrukumi (foto Nr.173 ÷ Nr.176)



Foto Nr.173



Foto Nr.174

Uz ēkas sienām ir grafiti zīmējumi. Fasādes krāsojums ir nodilis. Ziemeļu fasādē ir bioloģiskais apaugums



Foto Nr.175



Foto Nr.176

Fasāde ir neapmierinošā stāvoklī.

5.Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

Apekošanas objekta vai apekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves detaļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām.		Tehniskais nolietojums (%)
5.1	Santehnikās iekārtas un cauruļvadi	100

Ēkā ir saglabājušās santehnikās iekārtas (foto Nr.177) un sākotnējie cauruļvadi ar pieslēgumu centrālajai kanalizācijai (foto Nr.178).



Foto Nr.177



Foto Nr.178

Santehnikās iekārtas un cauruļvadi ir daļēji demontēti.

5.2	Ūdensvada ievads pieslēgums	25
-----	-----------------------------	----

Ēkā ir ūdensvada ievads ziemeļaustrumu daļā ar ievadu pagrabā (foto Nr.179 un foto Nr.180).



Foto Nr.179

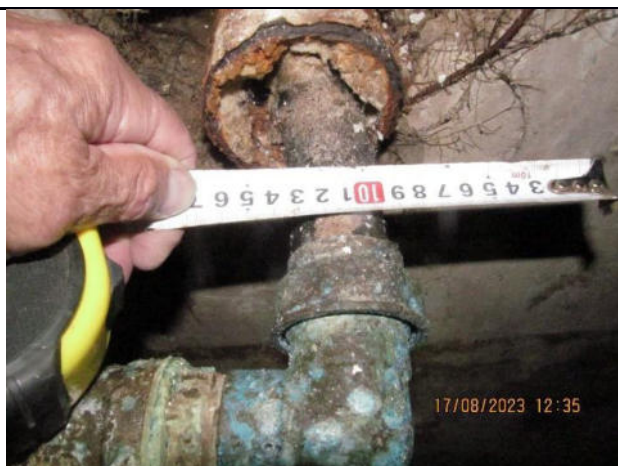


Foto Nr.180

Ūdensvada ievads ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

5.3	Siltumtrases ievads	25
-----	---------------------	----

Ēkā ir siltumtrases ievads dienvidaustrumu daļā ar ievadu pagrabā (foto Nr.181 un foto Nr.182).



Foto Nr.181



Foto Nr.182

Siltumtrases ievads ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

5.4	Iekšējā elektroinstalācija	100
-----	----------------------------	-----

Iekšējā elektroinstalācija ir daļēji demontēta (foto Nr.183 un foto Nr.184).



Foto Nr.183



Foto Nr.184

Iekšējā elektroinstalācija ir daļēji demontēta.

5.5 Elektrotīklu un vājstrāvu tīklu pieslēgums

Elektrotīklu pieslēgums atslēgts 1996.gadā.

7.Kopsavilkums

7.1.	Būves tehniskais nolietojums	50%
<p>Būves tehnisko rādītāju un ar tiem saistīto citu ekspluatācijas rādītāju stāvokļa pasliktināšanās pakāpe noteiktā laika momentā attiecībā pret jaunu būvi dabas, klimatisko un laika faktoru ietekmē, kā arī cilvēku darbības dēļ.</p> <p>Noteiktā lieluma (procentos) pamatojums. Konstruktijas vai to elementi, kas ir avārijas vai pirmsavārijas stāvoklī. Izpētes materiālu analīzē konstatētais galveno nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis kopumā (apkopojums tabulā), piemērotība vai nepieciešamie priekšnoteikumi to turpmākajai ekspluatācijai.</p> <p>Ēkai nav vērojamas nesošo konstrukciju sabrukšana.</p> <p>Jumta seguma bojājumi rada ilgstošu lietus ūdens ietekmi uz ēkas konstrukcijām – tās bojājas. Tāpat to veicina ūdens notek sistēmas trūkums.</p> <p>Vislielākie konstrukciju bojājumi radušies trešā stāva bēniņu pārsegumam un trešā stāva ķieģeļu ārsienai.</p> <p>Kopējais būves stāvoklis ir sekojošs:</p> <ol style="list-style-type: none">1.Pamati ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 35%.2.Ēkas apmale ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 45%.3.Pamatu horizontālā hidroizolācija bezpagra daļai ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 40%.4.Mūra cokola daļa ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.5.Sienu tehniskais stāvoklis<ul style="list-style-type: none">~)pagra daļai, pirmajam un otrajam stāvam ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 40%;~)trešajam stāvam ir pussabrukusā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%.6.Starpsienas<ul style="list-style-type: none">~) pagra daļai, pirmajam un otrajam stāvam ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 35%~)trešajam stāvam ir pussabrukusā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%.7.Pārsedžu tehniskais stāvoklis ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 35%8.Pagra un starpstāvu pārsegums ir nosacīti apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 40%.9.Trešā stāva pārsegums ir pussagruvusā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%.10.Jumta nesošās konstrukcijas ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 45%11.Jumta segums ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.12.Lietus ūdens notek sistēma ir pussagruvusā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%.13.Kāpnes ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 45%14.Skursteņi<ul style="list-style-type: none">~)mūra skursteņi ir nosacīti neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 45%		

~)koka skursteņi ar horizontāliem pievadien ir pussagruvušā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%

15.Lieveņi ir pussagruvušā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 80%.

16.Grīdas ir pussagruvušā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 70%.

17.Logi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.

18.Durvis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.

19.Fasāde ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.

16.Santehnikās iekārtas ir daļēji demontētā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 100%.

17.Ūdensvada ievads ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 25%.

18.Siltumtrases ievads ir apmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 25%.

19.Iekšējā elektroinstalācija ir daļēji demontēta ar vidējo fizisko nolietojumu 100%.

20.Iekšējā elektroinstalācija ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī ar vidējo fizisko nolietojumu 60%.

21.Elektrotīklu pieslēgums ir atslēgts 1996.gadā.

Ēkas kopējais tehniskais nolietojums uz apsekošanas brīdi attiecībā pret jaunu būvi, laika apstākļu ietekmes rezultātā kā arī cilvēku darbības dēļ izteikts procentos sastāda 55%.

7.2. Secinājumi un ieteikumi

Apstākļi, kuriem pievēršama īpaša vērība būvprojektēšanā vai atjaunošanas, pārbūves vai restaurācijas darbu veikšanā. Nepieciešamie pasākumi (atjaunošana, pārbūve, restaurācija) būves turpmākās ekspluatācijas nodrošināšanai, galvenie veicamie darbi.

Ēka ir veidota ar tā laika būvju konstruktīviem risinājumiem, kas laika gaitā parāda dažas to nepilnības.

Konstrukciju remontam un pastiprināšanām izstrādāt tehniskos projektus.

Vadoties no tehniskajā atzinumā izklāstītā, var konstatēt un rekomendēt sekojošo:

A.Ēkas konservācijas darbi:

1)Konservācijas darbi veicami ievērojot darba drošību, maksimāli izmantojot pacelšanas mehānismus.

2)Novērst jumta seguma bojājumus (bojājumu vietas redzamas shēmā Nr.1) vienlaicīgi protezējot bojātās koka konstrukcijas.

3)Novērst skārda seguma bojājuma vietas pie frontoniem un virs tiem (bojājumu vietas redzamas shēmā Nr.1).

4)Aizdarināt trešā stāva dienvidu fasādes logu ailas ar OSB plātnēm.

5)Atjaunot ūdens notekcauruļu trūkstošos posmus.

B.Ēkas atjaunošana.

1)Izstrādāt projektu logu ailas ķieģeļu staba stiprināšanai un nostiprināt šo fasādes daļu.

2)Izstrādāt projektu trešā stāva pārseguma koka kopnes bojāto daļu protezēšanai un atjaunot šo kopni.

3) Izstrādāt projektu trešā stāva pārseguma piekārtā koka sijū bojāto daļu protezēšanai un atjaunot šo pārseguma daļu.

4)Demontēt koka ventilācijas skursteņus.

5)Veikt jumta nesošo koka konstrukciju bojāto daļu protezēšanu un ierīkot jaunu jumta segumu kopā ar lietus ūdens notekrēnēm un notekcaurulēm.

6)Atjaunot fasādē izdrupušos ķieģeļus.

7)Izstrādāt projektu un nostiprināt ziemeļu fasādes un trešā stāva austrumu fasādes sienas plaisas ar armatūras enkuriem.

8)Ierīkot pagraba telpām dabīgo ventilāciju.

9)Veikt pārējos darbus.

C.Ēkas pārbūve

1)Demontēt trešo stāvu.

2)Pārbūvēt būvi par divstāvu ēku, izbūvējot jaunu jumtu.

3)Veikt pārējos darbus.

Tehniskā apsekošana veikta 2023.gada jūnijā, augustā.



Būvinženieris:

Egīls Jansons sert. Nr 4-04604, Nr.5-03242

(izpildītāja paraksts un zīmogs (vārds, uzvārds, sertifikāta Nr)