

Latīo

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas novads,
LV-3301

Reģ. Nr. 26- 773



latio.lv

Rīga, 2026. gada 6. martā
Reģ. Nr. 26/V-773

Par nekustamā īpašuma

Baznīcas ielā 29A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, LV-3301, novērtēšanu

Kuldīgas novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **Baznīcas ielā 29A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, LV-3301** ar kadastra Nr.6201 506 0021 un reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000577498 - biroju ēkas ar kopējo platību 262,5 m² (kad.apz. 6201 006 0006 006) (turpmāk tekstā vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā ēka atrodas uz īpašuma sastāvā neietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6201 006 0006 (jaukta statusa kopīpašums) - Baznīcas 29, Kuldīga (kopējā platība 1250 m²). Vērtētājiem sniegta informācija, ka nomas līgums nav noslēgts.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.

Vērtēšanas **mērķis** ir vērtējuma izmantošana Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 2. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība** ir **EUR 100 000 (viens simts tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

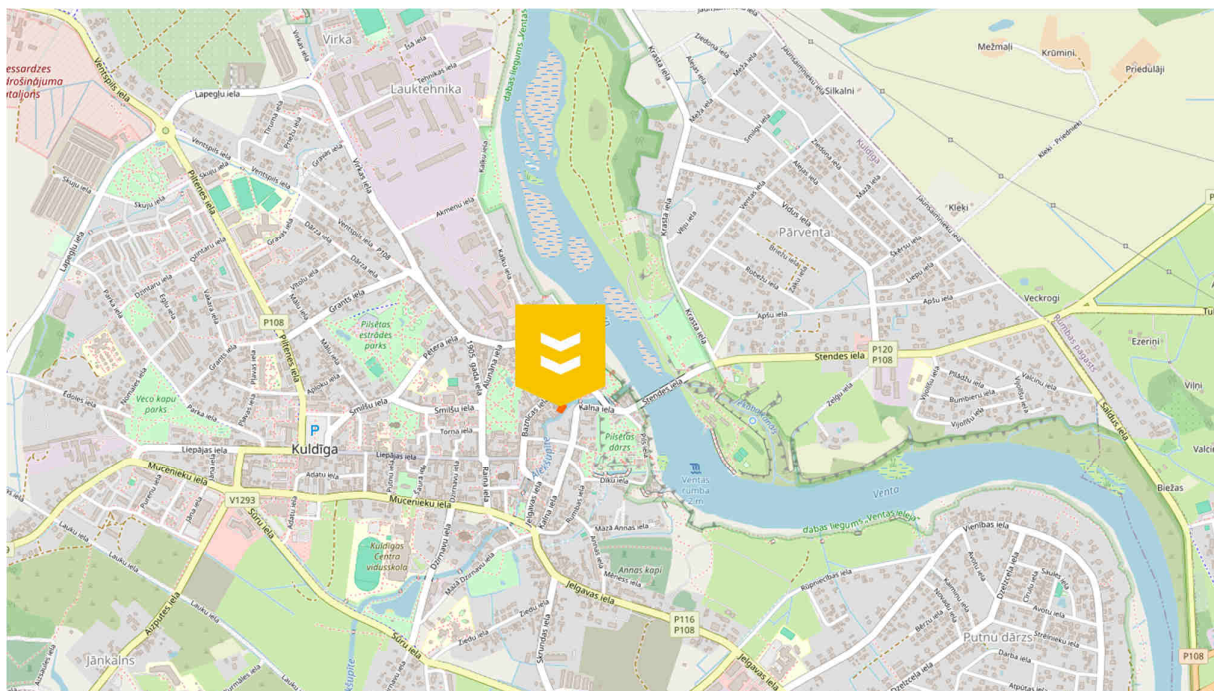
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	12
4. Vērtēšanas objekts.....	15
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	15
6. Vērtējamā objekta raksturojums.....	15
7. Vērtību definīcija	21
8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	21
9. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	23
10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	25
11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	25
12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	27
13. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	29
14. Neatkarības apliecinājums	29
15. Slēdziens	29

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāju sertifikātu kopijas

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



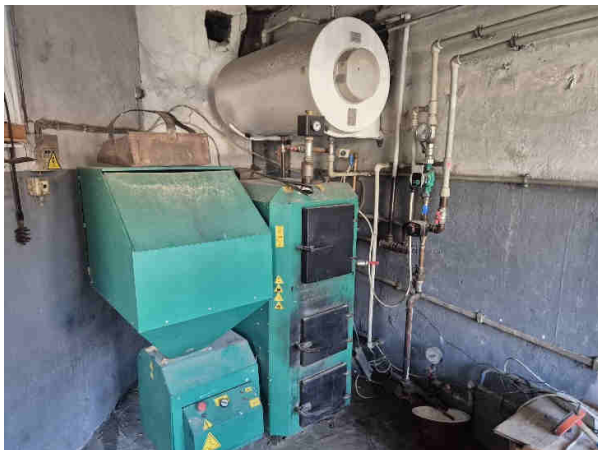
Ēkas fasādes



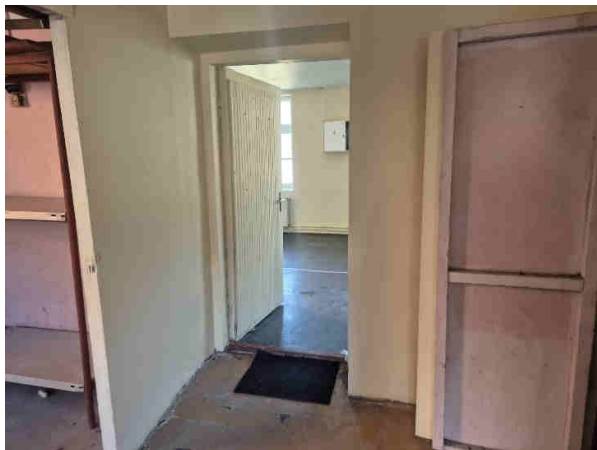
Ēkas fasādes



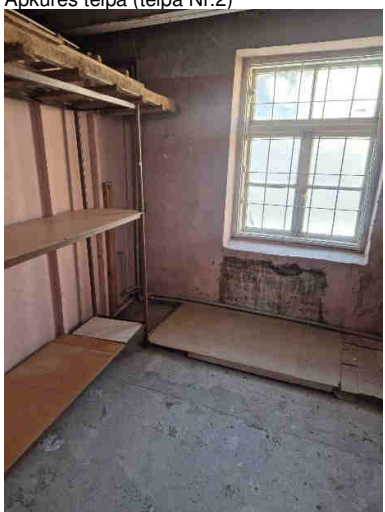
Bistro ēka - fasādes



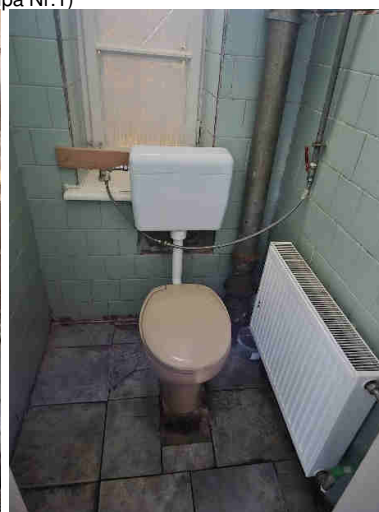
Apkures telpa (telpa Nr.2)



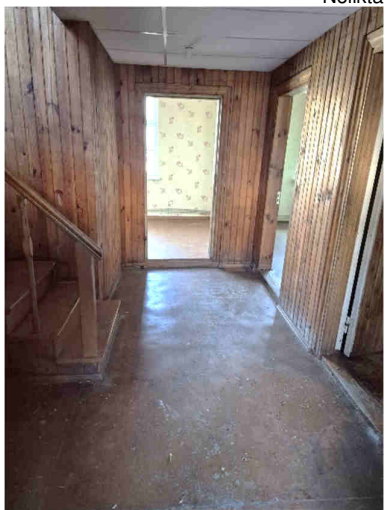
Iekštelpa (telpa Nr.1)



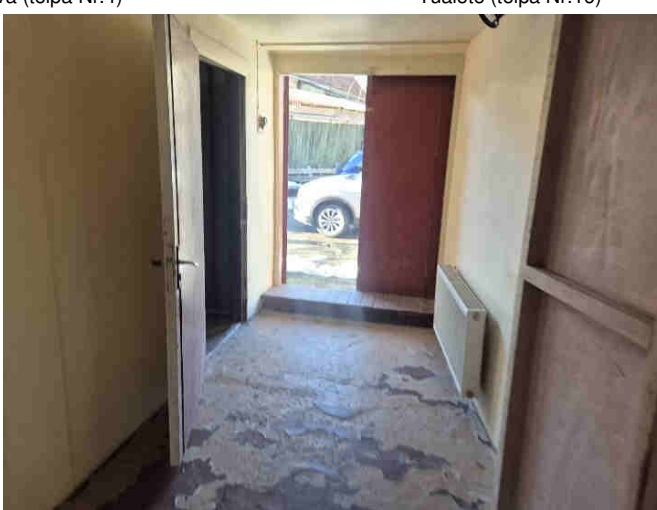
Noliktava (telpa Nr.4)



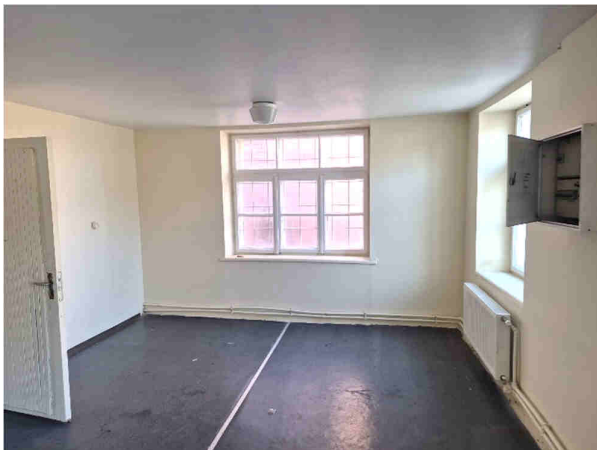
Tualete (telpa Nr.16)



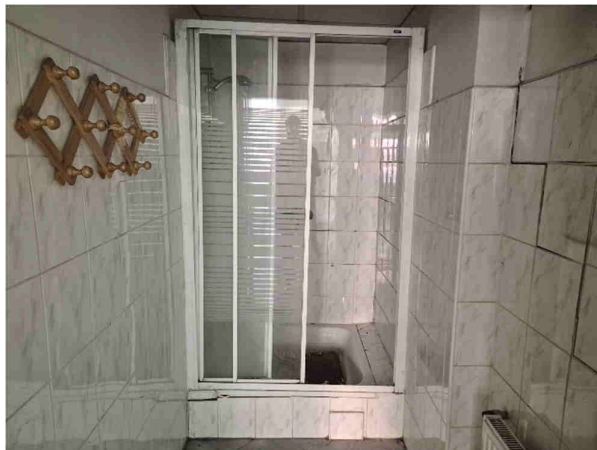
Gaitenis (telpa Nr.14)



Iekštelpa (telpa Nr.1)



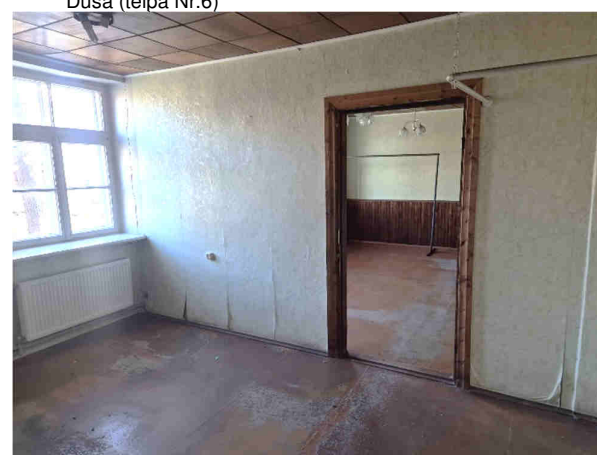
Iekštelpa (telpa Nr.5)



Duša (telpa Nr.6)



Kabinets (telpa Nr.7)



Kabinets (telpa Nr.8)



Kabinets (telpa Nr.9)

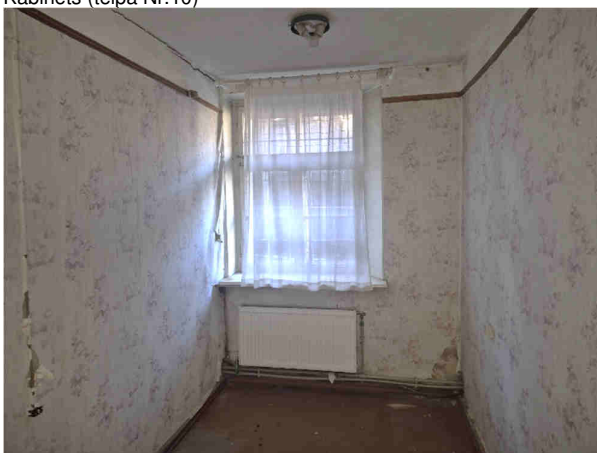




Kabinets (telpa Nr.10)



Kabinets (telpa Nr.12)



Kabinets (telpa Nr.8)

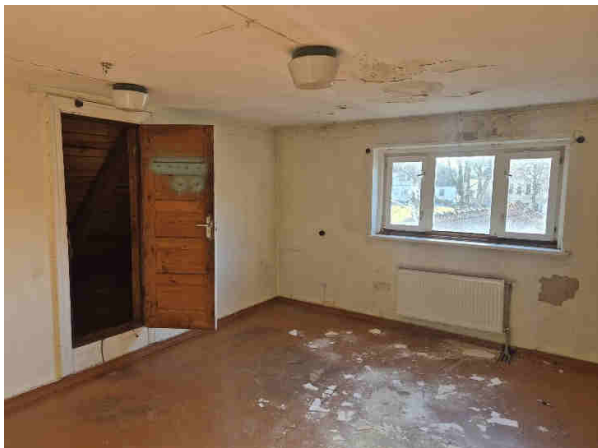


Kabinets (telpa Nr.21)

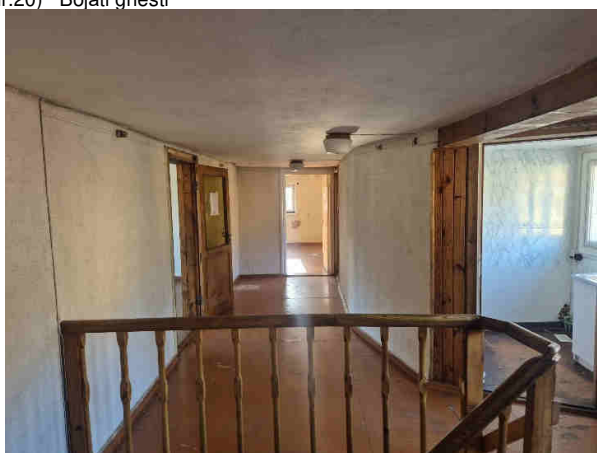
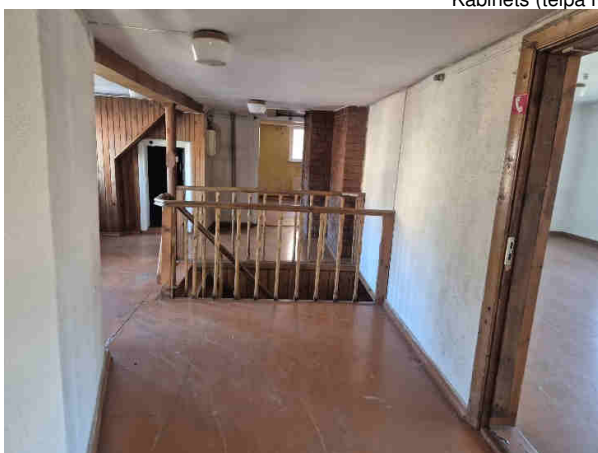


Kabinets (telpa Nr.19)

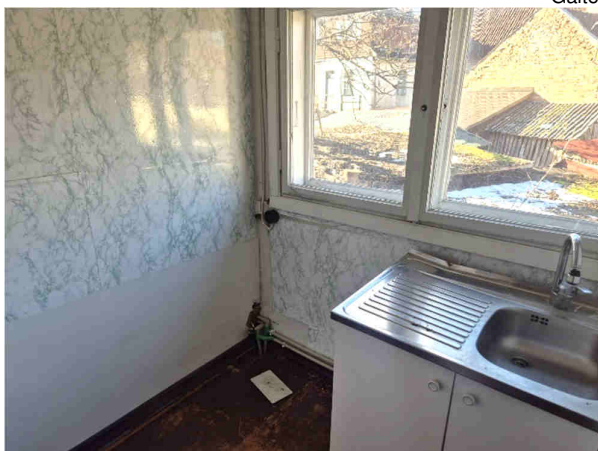




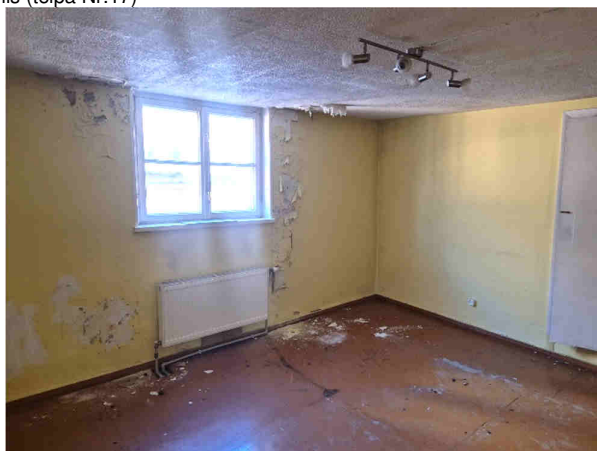
Kabinets (telpa Nr.20) Bojāti griesti



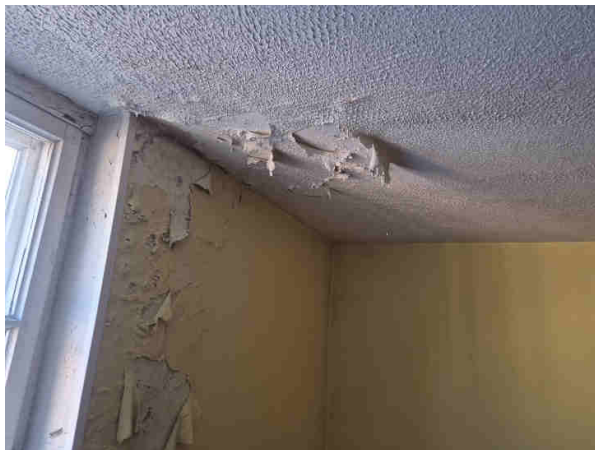
Gaitenis (telpa Nr.17)



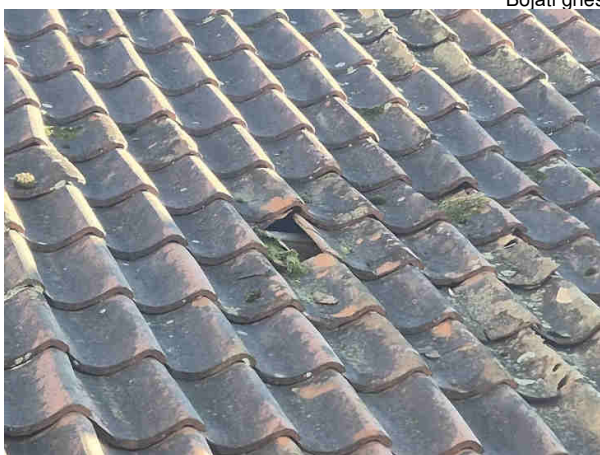
Iekštelpa (telpa Nr.22)



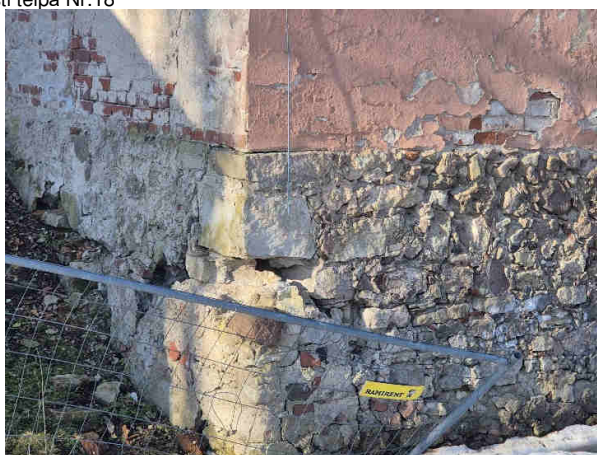
Kabinets (telpa Nr.18)



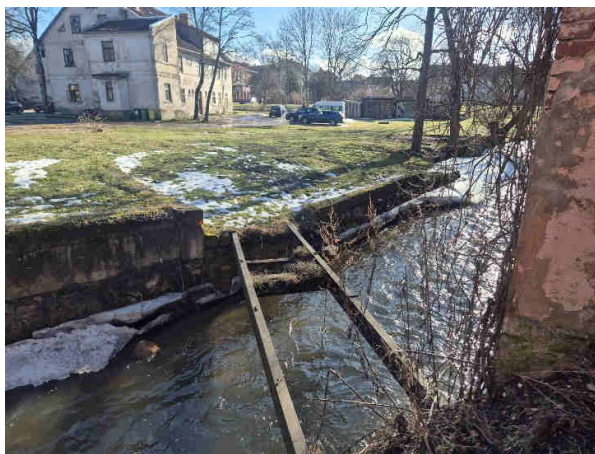
Bojāti griesti telpā Nr.18



Bojāts jumta segums



Bojāti ēkas pamati



Upīte gar ēku

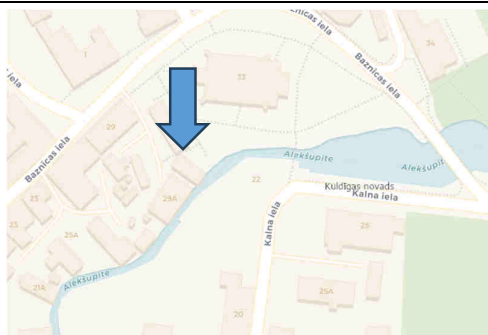


Ar ēku saistītā zemes vienība

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Biroja ēka.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese	Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301.
Īpašuma kadastra Nr.	6201 506 0021
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000577498
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu ir reģistrētas Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000577498. Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģ. Nr.90000035590
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Apbūve	
Biroja ēka (kad.apz.6201 006 0006 006)	262,5
Esošais izmantošanas veids	Bijusī biroja ēka. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Nepieciešams būtisks ēkas remonts.
Labākais izmantošanas veids	Ēka izmantota atbilstoši teritorijas plānā noteiktajam (piemēram savrupmāja, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja). Labākā izmantošanas veida nodrošināšanai nepieciešama ēkas pārbūve ievērojot noteikumus, kurus nosaka īpašuma atrašanās vieta.
Tirgus vērtību ietekmējoši apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti
Tirgus vērtību būtiski neietekmējoši apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti
Cita informācija par īpašumu	-
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Biroju ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte
(reizi 10 un reizi 100 gados)



Avots: <https://pris.lvcmc.lv/slani>

Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:

- reizi 10 gados – nē;
- reizi 100 gados – nē.

Piesārņojuma riski:

Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā ģiapauma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti:



<https://pvps.vvd.gov.lv>

Tirgus vērtība	100 000 EUR
Ģiapašie pieņēmumi	-
Pieņēmumi	-
Objekta apskates datums un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 2. marts
Objekta vērtības noteikšanas datums	2026. gada 6. marts

Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti un informācija	Pasūtītāja iesniegtā informācija: • būves tehniskās inventarizācijas lietas kopija; • būves tehniskās apsekošanas atzinums – 2021. gads (izstrādāja Kristaps Kalnozols (Sertifikāta nr. 4-04999), SIA "ORIS" (Būvkomersanta reģ. nr. 15049) Papildus izmantotā informācija: • zemesgrāmatas apliecības kopija; • kadastra pārlūka informācija; • tirgus informācija; • informācija no Kuldīgas pilsētas teritorijas plānojuma.
---	--

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kas atrodas **Baznīcas ielā 29A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, LV - 3301** ar kadastra Nr.6201 506 0021 un ir reģistrēts Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000577498.

Ar vērtējamo objektu vērtējumā tiek saprasta **biroja ēka (kadastra apzīmējums 6201 006 0006 001)**, kas atrodas uz īpašuma sastāvā neietilpstošas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 6201 006 0006 (jaukta statusa kopīpašums) - Baznīcas 29, Kuldīga (kopējā platība 1250 m²)*.

**zemes vienības tirgus vērtības noteikšana nav šo aprēķinu mērķis.*

Par pamatu vērtējamā objekta sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtējamā objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtēšanas mērķis ir vērtējuma izmantošana pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

6. Vērtējamā objekta raksturojums

6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Kuldīgas novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Kuldīgas novada centrā, Kuldīgā.

Vērtēšanas objekts ir izvietots pilsētas centrālajā daļā – vecpilsētā, aptuveni 250m no Ventas rumbas. Objekts atrodas kvartālā ko veido Skolas, Baznīcas un Kalna ielas. Kvartālu šķērso Alekšupīte, kas plūst tieši gar vērtējamo ēku. Objekts atrodas kvartāla rietumu daļā. Kvartāla rietumu daļas apbūves blīvums kopumā vērtējams kā augsts – apbūvi pamatā veido pirmskara laika vienu līdz divu stāvu vairāku dzīvokļu dzīvojamo māju apbūve. Kvartāla ziemeļu daļā atrodas baznīca. Kvartāla austrumu daļa (pa labi no upītes) ir ar mazāk blīvu apbūvi. No Kalnas ielas šobrīd paveras skats uz vērtējamo ēku. Tuvumā nav apkārtējo vidi degradējoši objekti vai citādi objekti, kas varētu negatīvi iespaidot apkārtējo īpašumu tirgus vērtību.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā teicams, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Kuldīgas pilsētā ir uzskatāms kā labs.

Vērtēšanas objekta pieejamība,

Zemes vienība uz kuras atrodas arī vērtējamā ēka, piekļaujas Baznīcas ielai. Ēka izvietota zemes vienības (kad.apz. 6201 006 0006) dienvidu daļā. Zemes vienība neietilpst vērtējamā ēkas nekustamā īpašuma sastāvā. Lai piekļūtu ēkai ir nepieciešams šķērsot minēto zemes vienību. Pasūtītāja pārstāvis sniedza informāciju, ka piekļūšanas iespējas juridiski nav sakārtotas. Minētais apstāklis vērtējumā ievērtēts kā vērtību pazeminošs faktors.

6.2. Apbūves raksturojums.

Biroja ēka (kad.apz.6201 006 0006 001).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija uzsākta 1880. gadā.

Saskaņā ar Pasūtītāja iesniegto informāciju: pēc 18. gs. būvēta ēka, kas tika celta atbilstoši hercogistes arhitektoniskajām tradīcijām. Sākotnēji saimniecības ēka. Ēkas celtniecība laika posmā no 1813-1829. gadam. Ēkas pārbūves veiktas 20 gadsimta otrajā pusē.

Pēdējos gados ēka izmantota biroja, sarkanā krusta vajadzībām. Apskates dienā ēka netiek izmantota.

Ēka ir mūra konstrukciju. Nepieciešami būtiski ieguldījumi ēkas galveno konstruktīvo elementu remontā/nomainā. Redzami defekti ēkas pamatos, jumta segumā. Ēkas logi nav mainīti/atjaunoti. Ir izstrādāts būves tehniskās apsekošanas atzinums – 2021. gads (izstrādāja Kristaps Kalnozols (Sertifikāta nr. 4-04999), SIA "ORIS" (Būvkomersanta reģ. nr. 15049). Saskaņā ar atzinuma secinājumiem:

"Būves kopējais konstrukciju tehniskais nolietojums vērtējams 82 % apmērā. Būves atbilstība Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzāmajām būtiskajām prasībām – Pastāv tādu risku un apdraudējumu, kas liegtu turpmāku objekta ekspluatāciju. Mehāniskā stiprība un stabilitāte – apsekošanas brīdī ir pamats apšaubīt būves kopējo mehānisko stiprību un stabilitāti.

Pamatu mūris ēkas austrumu daļā, gar Alekšupīti ir zaudējis savu monolitumu. Gan ēkas dienvidu, gan ziemeļu stūri ir vērojama dziļa mūrjavas erozija un daļēja sabrukšana. Īpaši izteikti bojājumi ir dienvidaustrumu stūrī, kur pamatu mūrī ir atdalījies (nosēdies) stūris aptuveni 1 x 1m izmēros. Šis pamatu mūra stūra gabals ir pilnībā atdalījies un vairs neuzņem uz sevi ārsienu mūra novirzītās slodzes. Šis nobrukušais stūris liecina gan par pamatnes grunšu nestspējas vājinājumiem, gan par paša pamatu mūra nestspējas un noturības vājinājumiem.

Vairākās vietās pirmā stāva telpās ir ievērojami iesēdušās grīdas - uz 4m garu telpu grīdas augstums no līmeņa atšķiras pat par padsmīti centimetriem. Papildus tam grīdas ir ar ievērojamu līganumu (īpaši 001-11 telpā), tik ievērojami iesēdumi liecina par būtiskiem pamatnes nestspējas vājinājumiem.

Veicot vizuālo apsekošanu ir pamats apšaubīt pamatu nestspēju ēkas dienvidaustrumu un ziemeļaustrumu stūros, kā ēkas centrālajā daļā. Bojājumi ir tik būtiski un apjomīgi, ka pastāv arī būtisks risks, ka ārsienu mūris virs pamatiem var sākt brukt. Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs un pirms avārijas stāvokļa". Pilns ēkas tehniskās apsekošanas atzinums dots vērtējuma pielikumā.

Ēkai ir divi stāvi. Ēkas pirmajā stāvā atrodas apkures telpa, dušas telpa, tualete, gaiteni, kabineti un palīgtelpas.

Ēkas otrajā stāvā (jumta stāvs) atrodas gaitenis, kabinetu telpas, palīgtelpas.

Nokļūšana ēkas jumta stāvā pa koka konstrukcijas kāpnēm.

Ēkas iekštelpas šobrīd kopumā ir apmierinošā (atsevišķās telpās nepamierinošā) tehniskā stāvoklī. Apdare vienkārša, ar fiziskās un morālas nolietojanās pazīmēm. Ēkas jumta stāvā divās telpās redzami griestu apdares bojājumi, kas radušies jumta seguma defektu ietekmē.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju. Ēkā ierīkota vietējā centrālā apkure ar cietā kurināmā apkures katlu.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos	
Ēkas kopējā platība, m ²	262,5
Lietderīga, m ²	262,5
Ārtelpas, m ²	nav
Pagrabs, m ²	nav
Apbūves laukums, m ²	196,4
Ēkas būvtilpums, m ³	904,0

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts

Ir izstrādāts būves tehniskās apsekošanas atzinums – 2021. gads (izstrādāja Kristaps Kalnozols (Sertifikāta nr. 4-04999), SIA “ORIS” (Būvkomersanta reģ. nr. 15049). Turpmākais ēkas konstruktīvo elementu raksturojums balstīts uz ēkas apskati dabā un minēto tehnisko atzinumu:

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Lentveida pamati no laukakmens un dolomīta mūra ~80cm biezumā, virs kuriem būvētas nesošās sienas. Pamatu mūris ēkas austrumu daļā gar Alekšupīti ir zaudējis savu monolitumu. Gan ēkas dienvidu, gan ziemeļu stūri ir vērojama dziļa mūrjavas erozija un daļēja sabrukšana. Īpaši izteikti bojājumi ir dienvidaustrumu stūrī, kur pamatu mūrī ir atdalījies (nosēdies) stūris aptuveni 1 x 1m izmēros. Šis pamatu mūra stūra gabals ir pilnībā atdalījies un vairs neuzņem uz sevi ārsienas mūra novirzītās slodzes. Pamatu mūris arī ir mūrēts salīdzinoši nekvalitatīvi, izmantoti dažādi materiāli, kas bijuši pieejami: dolomīta gabali, laukakmeņi, māla ķieģeļu lauskas. Veicot vizuālo apsekošanu ir pamats apšaubīt pamatu nestspēju ēkas dienvidaustrumu un ziemeļaustrumu stūros, kā ēkas centrālajā daļā. Bojājumi ir tik būtiski un apjomīgi, ka pastāv arī būtisks risks, ka ārsienas mūris virs pamatiem var sākt brukt.	Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs un pirms avārijas stāvokļa
Ārsienas	Nesošās sienas veidotas no apdedzināta māla pilnķieģeļu mūra, mūrēta kaļķa javā. Nesošo ārsienas mūra biezums 56cm, kas ir ekvivalents divu ķieģeļu biezam mūrī ar apmetumu. Iekšējo nesošo sienu biezums 38-52cm (pusotrs- divi ķieģeļi). Ārsienas mūris no ārpuses ir segts ar dekoratīvo apmetumu un krāsu. No iekšpuses mūris ir segts ar krāsotu apmetumu. Mūra sienas ir ar būtiskiem bojājumiem īpaši ziemeļu un dienvidu galējām ārsienām. Dienvidu fasādes mūrī praktiski visā apjomā ir ievērojama mūra erozijas pusķieģeļa biezumā. Pieslēguma vietās pie šķūnīšiem ir vēl nopietnāki un dziļāki mūra bojājumi. Dienvidu fasādes ārsienas mūris izskatās, ka kādā laika periodā ir papildus stiprināts, ir redzamas metāla atsaites. Austrumu fasādes mūris ir vairākās vietās ar izliekumiem (ar ~5cm izvirzījumu no ass horizontālās un vertikālās), nav konstatētas plaisas vai citi vizuāli bojājumi. Iespējams jau būvniecības laikā veikts nekvalitatīvs mūrējums. Pie iekšējām nesošajām sienām arī ir konstatētas ievērojama caurejošas plaisas telpā.	Kopumā ārsienas mūris neapmierinošā stāvoklī.
Ārējā apdare	Vairākās vietās atdalās apmetums, būtiska ārsienas mūra erozijas bojājumi. Krāsojums atslāņojums. Mezonīna dēļu apdare arī sliktā stāvoklī, būtiski trūpes bojājumi vēja kastēm. Ēkas fasāde un kopskats neapmierinošā stāvoklī, konstatēti būtiski bojājumi un nepilnības.	Neapmierinošs
Jumta konstrukcijas/jumta segums	Ēkai ir divslīpu jumts. Jumta slīpums ~40°. Galvenie nesošie elementi – jumta spāres ar šķērsgriezumu 160x200mm un soli ~1.5m, balstītas uz starpstāvu pārseguma sijām un mūrīlātas, kā arī uz jumta krēslu, ko veido otrā stāva nesošās koka sienas. Bēniņos ir vēl papildus atgāžņi, kā arī vertikāli koka statņi. Vairākās pažobelēs jumta spāres ir no abām pusēm segtas un vizuāli nav iespējams apsekot. Ir vietas kur spāres ir atsegtas. Apsekojot šīs vietas gan ēkas ziemeļu daļā, gan dienvidu daļā divām jumta spārēm balsta vietās ir konstatētas būtiskas trūpes pazīmes (att.4.8.1; 4.8.2;). Trūpes bojājumi ir salīdzinoši apjomīgi un skar ~10% un 30% no spāres šķērsgriezuma laukuma. Jumta segums veidots no māla kārņiņiem un skārda jumta loksneņiem gan profilētām, gan valcprofilā. Kārņiņi ir neapmierinošā stāvoklī, vizuāli apsekojot tika konstatēts būtisks nolietojums. Kārņiņi sāk plaisāt un sairt. Vizuāli izskatās, ka uzstādītie kārņiņi ir 80-90to gadu Lodes ražojuma, kuriem kalpošanas laiks ir 25-30 gadi. Vizuāli redzami dakstiņu bojājumi arī liecina, ka jumts segums ir nokalpojies savu mūžu. Atsevišķās vietās ir uzstādīts skārda jumta segums, arī šim jumta segumam ir būtiski bojājumi: atnākušas vaļā valcējuma vietas korodējuši caurumu falcēs, bojājumi pieslēgumu vietās pie dūmeņiem, kā arī kopumā ievērojams nolietojums	Jumta konstrukcijas, jumta segums un lietus notekudeņu novadīšanas sistēma ir neapmierinošā stāvoklī ar būtisku nolietojumu un būtiskiem bojājumiem.
Pārsegumi	Starpstāvu pārsegumi veidoti no koka sijām ar starpsiju pildījumu (izdedži, skaidas) un dēļu augšējo un apakšējo klājumu. Starpstāvu pārsegums veidots no liela šķērsgriezuma koka sijām ar 0.8 - 1m soli starp tām. Sijas balstītas gan perpendikulāri, gan paralēli ēkas garenvirzienam un balstītas uz ēkas ārsienām un iekšējām nesošajām mūra sienām. Centrālās nesošās sienas neesamība vairākās vietās, liecina par to, ka pārseguma sijas iespējams ir ar 9m laidumu un balstīts pamata uz ārsienām perpendikulāri ēkas garenvirzienam. Ēkas dienvidu daļā starpstāvu pārsegumam ir ievērojams pārseguma izliekums, kur tas laida vidū ir iesēdies ~120mm. Laida garums ir ~9m,	Pārsegumu stāvoklis ir neapmierinošs

	līdz ar to ir 1/75 liela sijas deformācija, kas ir uzskatāma par būtisku un bīstamu. Vizuāli izskatās, ka kosmētiskais remonts telpā ir veikts vismaz pirms padsmīti gadiem, pie pārseguma deformācijas vietas netika konstatētas plaisas vai citi apdares bojājumi, līdz ar to var secināt ka pārseguma deformācijas pēdējo padsmīti gadu laikā nav būtiski progresējušas. Kā iespējama problēmas cēlonis varētu būt, ka centrālajā ēkas mūra sienā kādā laika periodā ir izveidoti apjomīgi atvērumi un šijām likvidēts centrālais balsts. Pārbūvēs rezultātā sijai laida garums starp balstiem divkārt palielināts no 4.5m uz 9m un sijā deformējusies/izliekusies. Šāda izliece uzskatām par bīstamu. Pārējās telpās veicot pārsegumu vizuālu apsekošanu, nav konstatētas ievērojamas plaisas, izlieces vai citas deformācijas. Kā arī nav konstatētas pazīmes, kas liecinātu par pārseguma bojājumiem.	
Dūmvadi	Ēkai ir divi silikāta ķieģeļu mūra dūmeņi, kuri ir pirms avārijas stāvoklī. Dūmeņiem ir vērojama sabrukšana. Steidzami nepieciešams demontēt brūkošos skursteņus vai ierobežot ēkas ekspluatāciju.	Slikts
Logu aillas	Ēkas ārējā fasādē pirmā stāva līmenī ir saglabāti vēsturiskie groplogi vai izbūvēti pēc vēsturiskā parauga. Logi ir ar vērā ņemamu nolietojumu, bet vizuāli izskatās, ka pakļaujas atjaunošanai. Nav būtiskas deformācijas vai ievērojama apjoma trupe. Vairākiem logiem ir bojāts stiklojums. Otrā stāva groplogi vizuāli izskatās, ka 90to gadu sākuma ir izgatavoti no jauni. Logi ir sliktā stāvoklī, vairākiem ir būtiskas trapes pazīmes, vērtnes deformējušās un nepieguļ loga rāmim, jūtama ievērojama gaisa plūsma. Liela daļa logu no deformācijām nav vairs atverami. Esošie logi ir sliktā stāvoklī, logiem nav vēsturiska vērtībā un nav vērts tos atjaunot.	Daļēji apmierinošs, slikts
Ārdurvis	Divas ārdurvis ir divviru koka karkasa durvis ar pildīņiem. Vizuāli izskatās, ka izgatavotas 90tajos gados pēc līdzības ar vēsturiskajām durvīm. Durvis ar būtisku nolietojumu, bet bez būtiskiem bojājumiem.	daļēji apmierinošs
Iekšdurvis	Koka	apmierinošs

Iekšējās apdares materiāli

Sienas	krāsojums, flīzes, koka apdare, tapetes
Grīdas	flīzes, preskartons
Griesti	krāsojums, finiera apdare.

Ārējie inženiertīkli

pieslēgums centralizētiem pilsētas elektroapgādes tīkliem

pieslēgums centralizētiem pilsētas ūdensapgādes tīkliem

pieslēgums centralizētiem pilsētas kanalizācijas tīkliem

Iekšējie inženiertīkli.

apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls

iekšējais ūdensvadu tīkls

iekšējais kanalizācijas vadu tīkls

centralizētā apkures sistēma ar malkas/granulu apkures katlu. Jaunā tipa konvektora sildes elementi. Saskaņā ar Pasūtītāja pārstāvja sniegto informāciju, apkures sistēma ir darba kārtībā.

Aprīkojums

Santehnika – apmierinošā tehniskā stāvoklī, vizuāli darba kārtībā

Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku – nav veikti.

Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem – nav veikti.

Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav

Viedās ēkas funkcijas	nav
-----------------------	-----

Telpu izgaismojums

pietiekams

Ar būvi saistītās zemes vienības ar kadastra apz.6201 006 0006 raksturojums

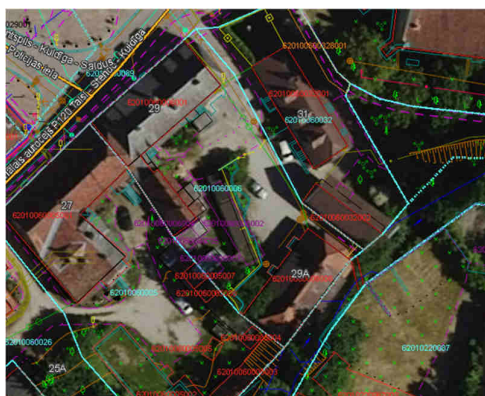
Zemes vienība neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā, tās tirgus vērtības noteikšana nav šo aprēķinu mērķis.

Zemesgabala platība, m²

1250

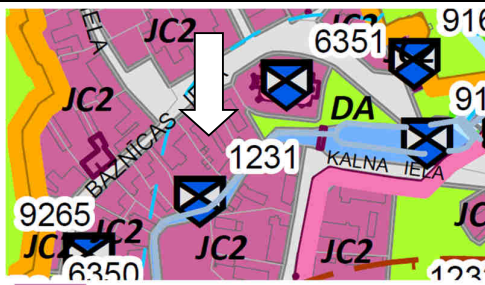
Zemes kadastra karte un topo
karte

Avots: www.kadastrs.lv



Atļautā izmantošana saskaņā ar teritorijas plānu

www.kuldīgasnovads.lv



JC Jauktas centra apbūves teritorija

Teritorijas ar īpašiem noteikumiem (TIN)

☐ Cita teritorija ar īpašiem noteikumiem (TIN1)

☐ Vietējas nozīmes kultūrvēsturiskā un dabas teritorija (TIN4)

Vēsturiskās apbūves zona nr.1. "Kuldīgas pilsētas vēsturiskā centra apbūve"	
Forma, izvietojums	Zemes gabals plānā kopumā veido samērā regulāru formu. Ar ziemeļu malu zemes gabals piekļaujas Baznīcas ielai. Ar dienvidu malu zemes vienība piekļaujas Alekšupītei. Ar pārējām malām zemes gabals piekļaujas apkārtējiem zemes gabaliem (apbūvētām zemes vienībām).
Reljefs	Kopumā veido kritumu dienvidu virzienā.
Labiekārtojums	Zemes gabala neapbūvēto platību veido kopts zālājs. Ierīkots bruģēts laukums un bruģēti celiņi.
Apbūve	Dzīvojamā māja, palīgēkas un biroja ēka.
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem. Pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem. Pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem.
Apgrūtinājumi (LR VZD reģistrēti) – vērtību ietekmē negatīvi.	• 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos - 0.1250 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0026 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.0028 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0002 ha; • valsts nozīmes arheoloģiskais piemineklis 0.1250 ha; • kultūras piemineklis, kas atbilstoši UNESCO Konvencijai par pasaules kultūras un dabas mantojuma aizsardzību iekļauts pasaules kultūras un dabas mantojuma objektu sarakstā -0.1250 ha; • vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.1250 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0027 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0041 ha; • valsts nozīmes pilsētbūvniecības piemineklis 0.1250 ha. Uz zemes vienības atrodas arī īpašuma sastāvā neietilpstoša biroja ēka.
Elektroauto uzlādes vieta zemes vienībām	Nav ierīkota.

7. Vērtību definīcija

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

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/.

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt apslēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir viens no aktīvākajiem segmentiem nekustamā īpašuma tirgū Kuldīgas novada pilsētās un pagastu centros.

Skatoties pēdējā gada griezumā, lielākā daļa darījumu reģistrēta ar divu istabu dzīvokļiem. Tiem seko vienas istabas dzīvokļi, trīs istabu dzīvokļi. Lielākais skaits reģistrēti ar labiekārtotajiem dzīvokļiem.

Dārgākie labiekārtotu vienas istabas dzīvokļu pārdevumi pēdējā gada laikā reģistrēti līdz 28 000 EUR.

Remontētu, labiekārtotu divu un trīs istabu dzīvokļu pārdevumi reģistrēti līdz 75 000 EUR– 900-1170 EUR/m².

Ņemot vērā komunālo maksājumu apjomu, pieprasīti ir dzīvokļi ar krāsns apkuri. Šajā sektorā nozīmīgākais pieprasījums ir dzīvokļiem ar krāsns apkuri, bet ar pieslēgumu ūdens apgādes tīklam. Šādi dzīvokļi pamatā ir izvietoti vecpilsētas daļā. Šajā gadījumā cenu ietekmē arī ēkas konstruktīvais risinājums – koka vai mūra ēka. Pēdējie labas kvalitātes dzīvokļi pirmskara laika ēkās Kuldīgā reģistrēti Baznīcas ielā un Ventspils ielā:

Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, ↓ m ²	Zeme, ↓ m ²	Cena, ↓ EUR	Kop., EUR/ m ²
Ventspils iela 2 - 5, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	15/01/2026	1910	2/2	3	69.6	0	122 000	1753
Baznīcas iela 21 - 1, Kuldīga, Kuldīgas nov.	D	13/10/2025	1890	1/2	2	43.6	0	78 000	1789

Abos darījumos darījuma cena 1753-1789 EUR/m².

Ventspils ielas dzīvoklis izvietots rekonstruētā ēkā. Baznīcas ielā dzīvoklis vērtējams kā ļoti labā tehniskā stāvoklī esošs, pārdots ar labas kvalitātes mēbelēm.

Pēdējā gada laikā Kuldīgā reģistrēti aptuveni 27 darījumi ar dažādas kvalitātes dzīvojamām un dārza mājām.

Pieprasītākās ir mazas vai vidējas platības dzīvojamās mājas cenu kategorijā līdz EUR 75 000. Šādām ēkām pamatā ir nepieciešams remonts, inženierkomunikāciju atjaunošana vai pilnveidošana, lai nodrošinātu ēkas atbilstību mūsdienu prasībām. Bieži vien šādus īpašumus ir grūtības iegādāties, jo bankas šādu īpašumu iegādi kredītē ar nosacījumu, ka tiek papildus ņemti līdzekļi kredītā arī ēkas remontam.

Savukārt dārgākie darījumi ar labas kvalitātes dzīvojamām mājām pēdējo divu gadu laikā sasniedz darījuma cenas 190 000 EUR apmērā. Piemēram:

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem Kuldīgas pilsētā tiek reģistrēti reti. Līdzīgākais darījums 2024. gadā fiksēts Baznīcas ielā 10A. Ķieģeļu mūra dzīvojamā māja (bijušais šķūnis) iekšpagalmā – 242 kvm. Zeme nav īpašumā. Ēka daļēji apdzīvojama, daļā uzsākti remonta darbi. Darījuma cena 122 700 EUR (506 EUR/m²). Īpašums pārdots maksātnespējas administratora rīkotā izsolē. Izsoles sākuma cena tika noteikta 65 000EUR apmērā.



2025. gadā Baznīcas ielā pārdota 120 kvm koka konstrukcijas ēka ar zemi ~200kvm platībā. Ēkā atrodas veikala telpas un dzīvokļa telpas. Nepieciešams remonts. Ir sanmezglis. Darījuma cena 62 000EUR. Analizējot pēdējo piecu gadu laikā Kuldīgas vecpilsētā notikušos īpašumu darījumus redzams, ka 2022. gadā Baznīcas ielā 20 pārdota 437 kvm liela mūra ēka ar zemi 1178kvm. Ēkai nav apdzīvojama, bez logiem utt. Darījuma cena 120 000EUR, jeb 274 EUR/kvm.



2022. gadā Baznīcas ielā 7A pārdots koka šķūņa ēkas īpašums – divi stāvi, platība 190 kvm. Atrodas uz Valstij piederošas zemes vienības – 161 kvm. Ēka sliktā stāvoklī. Īpašums nopirkts maksātnespējas administratora izsolē – 30 000EUR. Izsoles sākumcena 10 000EUR.



Šobrīd piedāvājumā Baznīcas ielā 19 ir bijušā sešu dzīvokļu dzīvojamā māja. Viens no dzīvokļiem jau darbojas kā īstermiņa īres apartaments viens dzīvoklis ir ar nepabeigtu remontu, bet pārējiem nepieciešams pilns atjaunošanas darbs. Ēkas platība – 398,7 kvm tajā skaitā pagraba telpas. Ēkas zemes platība 411kvm. Piedāvājuma cena 230 000EUR (575 EUR/kvm).



Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama zema likviditāte.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu

pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

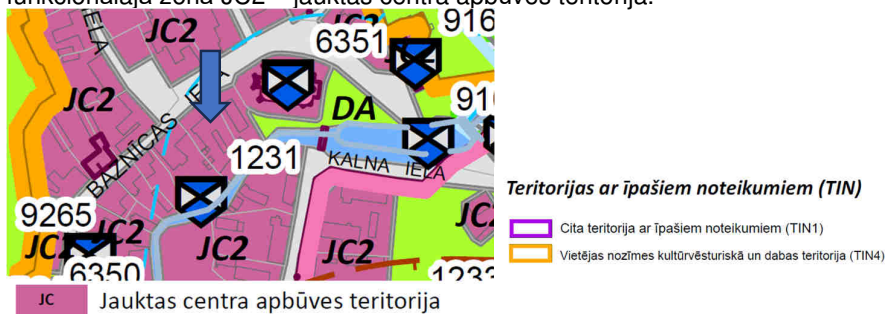
9. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtējamā objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu – bijušā biroja ēka, kas atrodas uz īpašuma sastāvā neietilpstošā zemes gabala. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Nepieciešams būtisks ēkas remonts.

Saskaņā ar Kuldīgas novada teritorijas plānojumu 2013-2025. gadam, vērtēšanas objekts atrodas funkcionālajā zonā JC2 – jauktas centra apbūves teritorija.



Jauktas centra apbūves teritorija (Jc2) ir funkcionālā zona Kuldīgas pilsētā, kur netiek paredzēta ar vieglās rūpniecības uzņēmumiem saistīta apbūve.

4.5.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

345. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

346. Biroju ēku apbūve (12001).

347. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): tajā skaitā produktu ražošana mājas apstākļos.

348. Savrupmāju apbūve (11001).

349. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): viesnīcas, moteli, dienesta viesnīcas, jauniešu kopmītnes, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas, lauku tūrismam izmantojamās mājas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

350. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

351. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

352. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

353. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

354. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

355. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

356. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

357. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

4.5.3.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

358. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003)

Objekts atrodas Vēsturiskās apbūves zonā nr.1. "Kuldīgas pilsētas vēsturiskā centra apbūve" – TIN41. Turpmāk informācija no Kuldīgas novada teritorijas plānojuma teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (pielikums Nr.16):

615. Ēkām, kas atrodas ielas malā vai redzamas no citām sabiedriskām teritorijām vai publiskās ārtelpas, jumtiem ir noteikts māla dakstiņu ieklājums sarkanos vai brūnos toņos un vēsturiskajos izmēros.

616. Ēkām kvartāla dziļumā, kas nav redzamas no publiski pieejamas ārtelpas, atļauti lubu, dēļu, skaidu jumti.

617. Maksimālais dzegas augstums tiek noteikts ne augstāks kā ielas fasādē blakus esošās augstākās ēkas dzega, ja vien tas netiek pamatots savādāk ar vēsturiskās izpētes materiāliem. Šī norma neattiecas uz sakrālām būvēm.

618. Vienlaidu jumta izbūves maksimālais platums – 2 m, izņemot mezonīna tipa izbūves, ja tādas raksturīgas attiecīgajam vēsturiskajam periodam vai kvartāla apbūvei, minimālais attālums starp jumta izbūvēm – 1,5 m, minimālais attālums no jumta gala līdz izbūvei – 3 m vai trīs spāru tiesas, ja to kopējais platums mazāks par 3 m, minimālais attālums starp jumta izbūves apakšmalu un jumta dzegu – 3 dakstiņu tiesas, izņemot mezonīna tipa jumta izbūvēm.

619. Ēkas ielas fasādes stiklojuma kopplatība nedrīkst pārsniegt 50%.

620. Priekšlogiem un iekšlogiem atļauti tikai koka rāmji ar parasto stiklojumu, kuru proporcijas un detalizācijas risinājumi raksturīgi vēsturiski nepārveidotām ēkām attiecīgajā vēsturiskās zonas ielas vai kvartāla daļā (projektā jānorāda konkrētie, raksturīgie paraugi pēc to adresēm).

621. Skatlogiem pieļaujama stikla pakete, ja tā nepazemina ēkas kultūrvēsturisko vērtību, ja tiek pielietota pakete 3 – 6 mm biezumā un paketes metāliskā josla tiek krāsota balta, brūna vai melna, pieskaņojot loga rāmja tonim.

622. Atjaunojot ēku fasādes, Būvvaldē jāsaņem ēkas fasāžu un arhitektoniskās inventarizācijas anketas.

623. Īslaicīgas lietošanas būvēm un palīgēkām (izņemot siltumnīcas), t.sk., mazākām ir jāievēro visas šajā nodaļā noteiktās prasības.

624. Nav pieļaujama vēsturisku ēku un to kopiju un vēsturiskā būvapjomā būvēto ēku siltināšana no ārpuses, ja tiek mainīti vēsturiskās ēkas risinājumi. Iespējama ēku siltināšana no iekšpuses.

625. Pārbūvējot ēkas, nav atļauts to fasāžu arhitektūras kvalitātes pazemināšana un redzamo arhitektonisko veidojumu (piemēram, ailu aizpildījums, stikla dalījumu, portāli, vitrīnas, logu apmales, markīzes, pilastrī, dzegas, jumta izbūves u.c.) daļēja vai pilnīga likvidēšana vai pārveidošana.

626. Ēkām atļauts pielietot amatnieciski izgatavotas (šķērsgriezuma diametrs līdz 120 mm) cinkota skārda notekrenes. Atkāpe no apaļa notekreņu šķērsgriezuma un/vai diametra pieļaujama gadījumā, ja tiek atjaunotas vēsturiskās notekrenes. Vēsturiskām ēkām aizliegta rūpnieciski izgatavotu un/vai rūpnieciski krāsotu notekreņu pielietošana.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir ēka izmantota atbilstoši teritorijas plānā noteiktajam (piemēram savrupmāja, daudzdzīvokļu dzīvojamā māja). Labākā izmantošanas veida nodrošināšanai nepieciešama ēkas pārbūve ievērojot noteikumus, kurus nosaka īpašuma atrašanās vieta.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- labs novietojums pilsētā – vecpilsētā, netālu no Ventas rumbas;
- ainaviska vide – robežojas ar upīti;
- optimāla apbūves platība;
- pietiekams nodrošinājums ar centralizētām inženierkomunikācijām.

Negatīvie:

- nepieciešami būtiski ieguldījumi ēkas remonta darbos (saskaņā ar izstrādāto ēkas tehniskās apsekošanas atzinumu);

- zemes gabals neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā;
- nav juridiski sakārtotas piebraukšanas iespējas pie ēkas šķērsojot īpašuma sastāvā neregistrēto zemes vienību;
- Īpašums atrodas Vēsturiskās apbūves zonā nr.1. "Kuldīgas pilsētas vēsturiskā centra apbūve".

10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģēres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas. Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;

- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

leņēmumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ieņēmumu pieeja. Tādējādi ieņēmumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ieņēmumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ieņēmumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ieņēmumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Nemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību iespējams noteikt izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieeja netiek izmantota, jo ēkas tehniskais stāvoklis nepieļauj ēkas iznomāšanu.

Izmaksu aizvietošanas pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību.

Aprēķins ar tirgus pieeju.

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem Kuldīgas pilsētā tiek reģistrēti reti.

Par salīdzināmiem objektiem izvēlēti trīs pēdējo trīs gadu laikā pārdoti īpašumi Kuldīgas vecpilsētā.

Par salīdzināšanas vienību aprēķinos izvēlēta pamatēku iekštelpu platība, atskaitot pagrabus, garāžas, ja tādas telpas ir objekta sastāvā.

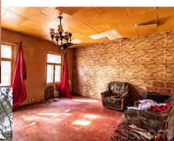
Aprēķinu gaitā veiktas korekcijas, kas ievērtē darījuma apstākļu atšķirības, tirgus situācijas izmaiņas kopš darījuma brīža, īpašuma sastāva, fizisko parametru un izmantošanas veida atšķirības, kā arī visa veida saistību un apgrūtinājumu ietekmi uz īpašuma vērtību.

Pievienota aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem, lai izlīdzinātu atšķirības, un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzinošo objektu apraksts:

Objekts Nr.1	Baznīcas 10A, Kuldīga, Kuldīgas novads	  
Novietojums pilsētā attiecībā pret vērtēšanas objektu	Līdzvērtīga	
Pārdošanas laiks	2024.12	
Pārdošanas cena, EUR	122700	
Zemes gabala platība, m²	295 nomā no pašvaldības	
Ēkas platība, m²	242,4	
Ēkas aprēķinos izmantotā platība, m²	242,4	
Īss objekta raksturojums	Kieģeļu mūra konstrukcijas ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1880. gadā (LR VZD dati). Ēka atrodas iekškvartālā. Ēkai ir reģistrēti divi stāvi un plašs, izbūvējams jumta stāvs. Pirmajā stāvā atrodas dzīvojamās telpas (istabas, virtuve, sanmezgls, gaitenis, noliktava), plaša pagtelpa. Dzīvojamās telpās apdare apmierinošā stāvoklī. Ēkas otrajā stāvā atrodas plānotās dzīvojamās telpas - nav līdz galam izbūvētas, demontēti pārsegumi un bēniņu telpām. Ēkai mala kārniņu jumts, ēkas galvenie konstruktīvie elementi viuzāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals nav īpašuma sastāvā - pirkuma brīdī piederēja pašvaldībai. Iebūvēšana pa pašvaldības celiņu, kas atzarojas no Baznīcas ielas. Būvniecība ir pabeigta. Īpašums atrodas vēsturiskās apbūves zonā Nr. 1 "KULDĪGAS PILSĒTAS VĒSTURISKĀ CENTRĀLĀ APBŪVE", TIN41.	
Inženierkomunikācijas	Ir pilsētas ūdens un kanalizācija. Apkure - dzīvojamās telpās krāsnis.	

Objekts Nr.2	Baznīcas iela 15, Kuldīga, Kuldīgas novads	 
Adrese	Baznīcas iela 15, Kuldīga, Kuldīgas novads	
Pārdošanas laiks	2025.05	
Pārdošanas cena, EUR	62000	
Zemes gabala platība, m²	203	
Ēkas kopējā platība, m²	120	
Ēkas aprēķinos izmantotā platība, m²	108,1	
Īpašuma atrašanās vieta	Līdzvērtīga	
Īss objekta raksturojums	Koka konstrukcijas ēkas ekspluatācija ir uzsākta 18950. gadā (LR VZD dati). Ēka atrodas pie ielas. Ēkai ir reģistrēts viens virszemes stāvs un neliels pagraba stāvs. Daļā ēkas jumta stāvā iespējams izbūvēt papildus platības. Ēkas statuss dzīvojamā māja. Pirmajā stāvā reģistrēta veikala telpu grupa un dzīvokļu telpu grupa - stāvs izmantots veikala vajadzībām. Iekštelpu apdare morāli un fiziski novecojusi. Ēkai māla dakstiņu jumts. Konstruktīvie elementi vizuāli daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Zemes gabals īpašuma sastāvā. Iebūvēšana pa pašvaldības ielām. Īpašums atrodas vēsturiskās apbūves zonā Nr. 1 "KULDĪGAS PILSĒTAS VĒSTURISKĀ CENTRĀLĀ APBŪVE", TIN41.	
Inženierkomunikācijas	Ēka ir nodrošināta ar pilsētas centralizēto elektroapgādi, kanalizāciju un ūdensapgādi. Apkure – elektriskā.	

Objekts Nr.3	Kuldīga, Smiļu iela 13	    
Īpašuma atrašanās vieta	Sīktāka	
Pārdošanas laiks	2023.02	
Pārdošanas cena, EUR	83350	
Zemes gabala platība, m ²	668	
Ēkas kopējā platība, m ²	162,8	
Aprēķinā izmantotā ēkas platība, m ²	162,8	
Īss objekta raksturojums	Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads - 1878. Nepieciešams ēkas remonts. Ārsienas lielākajā daļā koka konstrukcijas. Ēkas vienā galā mūris. Ēkai ir divi virszemes stāvi. Ēkas pirmajā stāvā atrodas dzīvokļa telpas. Ēkas otrajā stāvā reģistrētas divas istabas. Daļā no ēkas pirmā stāva telpām agrāk atradies neliels veikals – telpas ir salīdzinoši labāka tehniskā stāvoklī kā pārējā ēkā, bet arī ir nepieciešams remonts. Pārējās telpas apdare ir fiziski un morāli novecojusi. Izstrādāts dzīvojamās mājas tehniskās apsekošanas atzinums. Secinājumi "Kopumā ēku varētu raksturo kā daļēji apmierinošā stāvoklī esošu. Ēkai būtiskākie bojājumi ir saistīti ar visu sienu apakšējā vainaga trupi, kā arī trupes bojātām 1. stāva koka grīdām un nolietotajiem jumta segumiem. Pamatu, pārseguma siju un jumta nesošo konstrukciju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Ēkas nesošās uz apsekošanas brīdi atbilst Būvniecības likuma 9. panta izvirzītajai būtiskajai prasībai "mehāniskā stiprība un stabilitāte". Īpašums atrodas ārpus vēsturiskās centra apbūves teritorijas. Ir samērā labas kvalitātes mūra palīģēka	
Inženierkomunikācijas	Elektroapgāde. Pilsētas ūdens un kanalizācija. Krāsns, plīts apkure.	

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju.

	Baznīcas 10A, Kuldīga, Kuldīgas novads	Baznīcas iela 15, Kuldīga, Kuldīgas novads	Kuldīga, Smiļu iela 13	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Pārdošanas laiks	2024.12	2025.05	2023.02	
Pārdošanas cena, EUR	122 700	62 000	83 350	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas apskatāmā segmenta nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Aprīkojums, EUR	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	122 700	62 000	83 350	

Zemes gabala platība, m ²	295 (nav īpašuma sastāvā)	203	668	1250 (nav īpašuma sastāvā)
Pamatēku kopējā platība, m ²	242,4	120,0	162,8	262,5
Aprēķinu platība, m ²	242,4	108,1	162,8	262,5
Ēkas aprēķinu platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR	506	574	512	

Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums reģionā, pilsētā			15%	
Apkārtne, ainaviskums (ūdenstīlpnes)	5%	5%	5%	
Ēkas tehniskais stāvoklis, celšanas gads, būvniecības un apdares kvalitāte	-20%	-20%	-15%	
Ēkas konstruktīvie elementi (koks, mūris, apmūrēta)		15%	10%	
Inženierkomunikācijas (apkures tips)	5%	5%	5%	
Ēkas platības faktors		-15%	-10%	
Zemes gabala platības faktors, īpašuma tiesības		-5%	-15%	
Plānojums, izmantošanas veids				
Zemes labiekārtojums (žogs, bruģis, zālājs, dīķis, asfalts)				
Papildus izbūvējamās telpas, papildus telpas - pagrabs, jumta stāvs	-10%	-10%		
Palīgēkas, to tehniskais stāvoklis, izmantojamība			-10%	
Apgrūtinājumi (vēsturiskā centra zona)			-10%	
Piebraukšanas iespējas (nav juridiski sakārtotas)	-5%	-5%	-5%	
Kopējā korekcija, %	-25%	-30%	-28%	
Ēkas aprēķinu platības 1 m² korigētā pārdošanas cena, EUR	380	402	369	384
Ar tirgus pieeju aprēķinātā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir:				€ 100 000

13. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Izanalizējot vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas, vērtētāji secināja, ka:

- vērtētājiem nav zināmi šķēršļi vērtēšanas objekta pārdošanai;
- pārdošanas iespējas palielina īpašuma novietojums pilsētā - vecpilsētā;
- pārdošanas iespējas samazina apstākļi, ka nepieciešami būtiski ieguldījumi apbūves remontā;
- īpašuma atrašanās vieta nosaka īpašus noteikumus ēku atjaunošanā.

14. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA „Latio”. SIA „Latio” piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 2. martā. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA „Latio” pārstāvis Uldis Leja. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

15. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 2. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 100 000 (viens simts tūkstoši eiro)**.

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai ģīres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.

KURZEMES RAJONA TIESA**Kuldīgas pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000577498****Kadastra numurs: 6201 506 0021****Adrese: Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Būve (kadastra apzīmējums 62010060006006).		
1.2.	Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 6201 006 0006). <i>Žurn. Nr. 300004584157, lēmums 21.04.2018, tiesnese Evika Klēpe</i>		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Kuldīgas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90000035590.	1	
1.2.	Pamats: Kuldīgas novada pašvaldības 2016.gada 19.septembra izziņa Nr. 2.26/472 par būves piederību. <i>Žurn. Nr. 300004584157, lēmums 21.04.2018, tiesnese Evika Klēpe</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62015060021	-	-	100000577498	-	Kuldīga, Kuldīgas novads

Īpašuma sastāvs

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
62010060006006	1/1	Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301	Biroju ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	262.5
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12620101 - Muzeji, mākslas galerijas, bibliotēkas un arhīvu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1880
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	29.03.2017

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9525	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	26460	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	262.5
Lietderīgā platība (kv.m.):	262.5
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.):	262.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	262.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0

Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	30.03.2017

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62010060006006001	-
Nosaukums:	Bīroju ēka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Ēkas apsekošanas datums:	29.03.2017
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	9525	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	26460	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	262.5
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	262.5
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	262.5
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	2.18	2.18	7.1	-
2	Kurinātava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.92	2.68	3.16	8.9	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	2.18	2.18	0.8	-
4	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	9.3	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	22.0	-
6	Dušas telpa, gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	2.28	2.28	3.2	-
7	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.53	2.53	11.9	-
8	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.53	2.53	11.2	-
9	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	21.8	-

10	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	2.66	2.66	11.9	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.61	2.61	2.61	8.4	-
12	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.54	2.54	2.54	8.0	-
13	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.54	2.54	2.54	3.6	-
14	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.36	2.36	2.36	13.7	-
15	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.27	2.01	2.52	1.2	-
16	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.52	2.52	2.52	1.4	-
17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.13	2.13	2.13	24.0	-
18	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.16	2.16	2.16	19.9	-
19	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.59	2.59	2.59	44.2	-
20	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.19	2.19	2.19	19.7	-
21	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.1	2.04	2.16	7.4	-
22	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.16	2.16	2.16	2.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Apvidū ir konstatēts
Aukstā ūdensapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Apvidū ir konstatēts
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		Apvidū ir konstatēts
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Kanalizācija. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Karstā ūdensapgāde. Vietējā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 29.03.2017

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	196.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	904.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita veida dokuments	29.03.2017	619336-1/1	Kuldīgas novada pašvaldība
Cita veida dokuments	29.03.2017	9-01/619336-1/2	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa Kuldīgas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	23.02.2017	7.4/271	Kuldīgas novada pašvaldība
Pašvaldības izziņa, ka būve ir pašvaldības bilancē	19.09.2016	2.26/472	Kuldīgas novada pašvaldība
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	23.05.2011	21 p.15	Kuldīgas novada dome Būvniecības komisija

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris, Ķieģeļu mūris	1880
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Koka vairogī, koka karkasa konstrukcijas virs 15 cm biezumā, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	1953
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1953
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1953
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	1953

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000035590	Kuldīgas novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	62015060021	Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Kuldīgas pilsētas zemesgrāmata	21.04.2018	-

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....62010060006006
Nosaukums:.....Arhīva ēka
Adrese:.....Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.03.2017

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

(vārds, uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ gada ____.

Izdrukas ID: 390001987143	Izdrukas datums: 01.04.2017	1 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010060006006

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010060006006

10.1.1. Adrese:.....Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Arhīva ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1262 - Muzeji un bibliotēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....262.5

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....196.4

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

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

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....29

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.03.2017

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

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

10.1.15. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
62010060006

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

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....62010060006006

Tipa kods	Tipa nosaukums
12620101	Muzeji, mākslas galerijas, bibliotēkas un arhīvu ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62010060006006 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Pamati	Laukakmens, Māla ķieģeļi
Ārsienas un karkasi	Koka karkasa konstrukcijas, Māla ķieģeļi
Pārsegumi	Koka dēļi, Koka sijas
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka spāres
Jumts (segums)	Māla kārniņi

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 62010060006006 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	196.4 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	262.5 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	904 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....62010060006006

14.1.1. Kopējā platība (m²).....262.5

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....262.5

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

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

Izdrukas ID: 390001987143	Izdrukas datums: 01.04.2017	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	262.5
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	262.5
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	62010060006006001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Arhīvs
16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....	1262 - Muzeja vai bibliotēkas telpu grupa
16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1, 2
16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....	22
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	262.5
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	29.03.2017
16.1.8. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	62010060006006
16.1.10. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	62010060006

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	62010060006006001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	2.18	2.18	7.1
2	Kurinātava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.92	2.68	3.16	8.9
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.18	2.18	2.18	0.8
4	Noliktava	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	2.6	2.6	9.3
5	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.35	2.35	2.35	22
6	Dušas telpa, gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.28	2.28	2.28	3.2
7	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.53	2.53	11.9
8	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.53	2.53	2.53	11.2
9	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.56	2.56	2.56	21.8
10	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.66	2.66	2.66	11.9
11	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.61	2.61	2.61	8.4
12	Kabinets	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.54	2.54	2.54	8
13	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.54	2.54	2.54	3.6
14	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.36	2.36	2.36	13.7
15	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.27	2.01	2.52	1.2
16	Tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.52	2.52	2.52	1.4
17	Gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.13	2.13	2.13	24
18	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.16	2.16	2.16	19.9

Izdrukas ID: 390001987143	Izdrukas datums: 01.04.2017	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

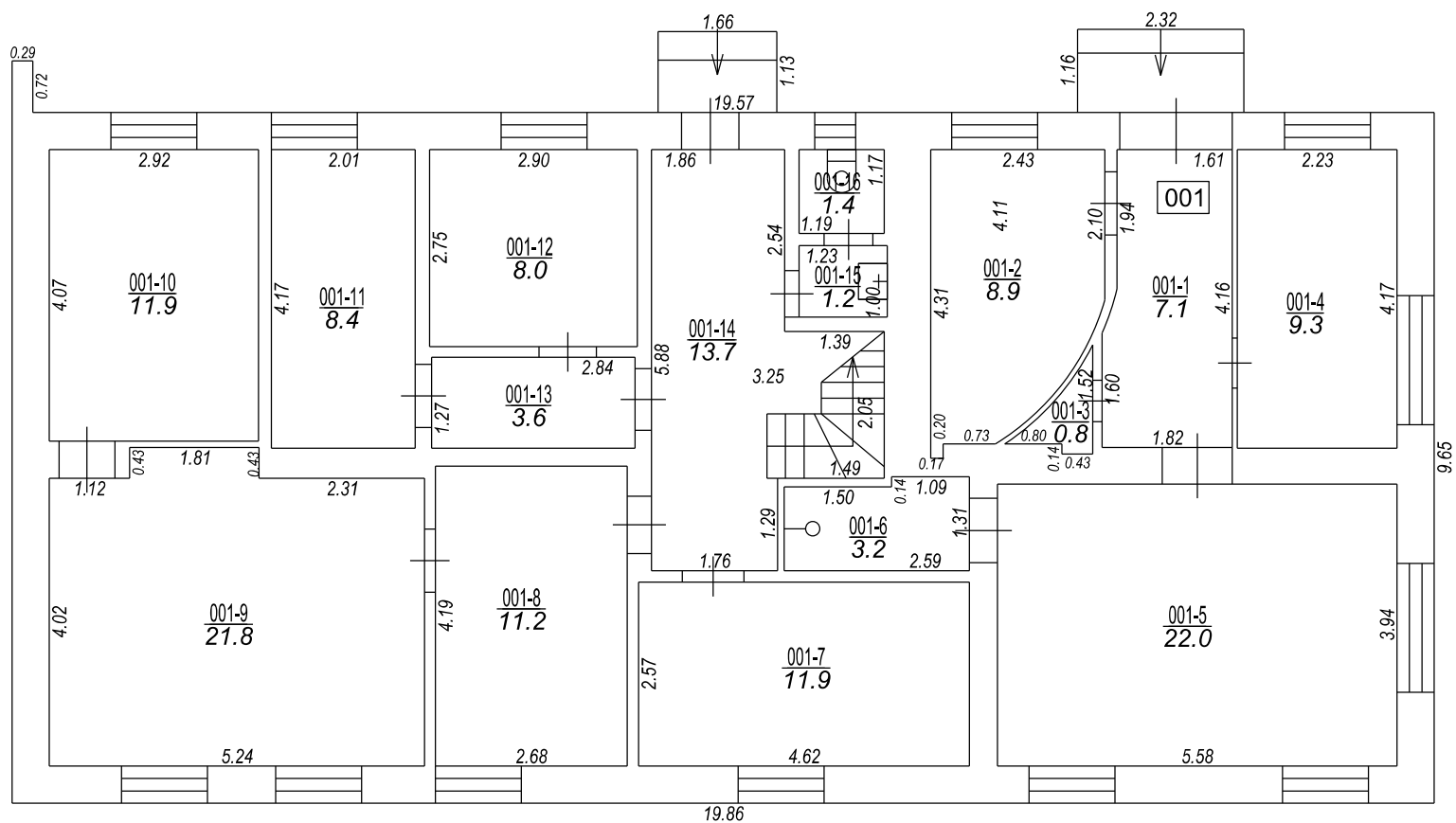
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)
19	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.59	2.59	2.59	44.2
20	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.19	2.19	2.19	19.7
21	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.1	2.04	2.16	7.4
22	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.16	2.16	2.16	2.9

18. Labiekārtojumi

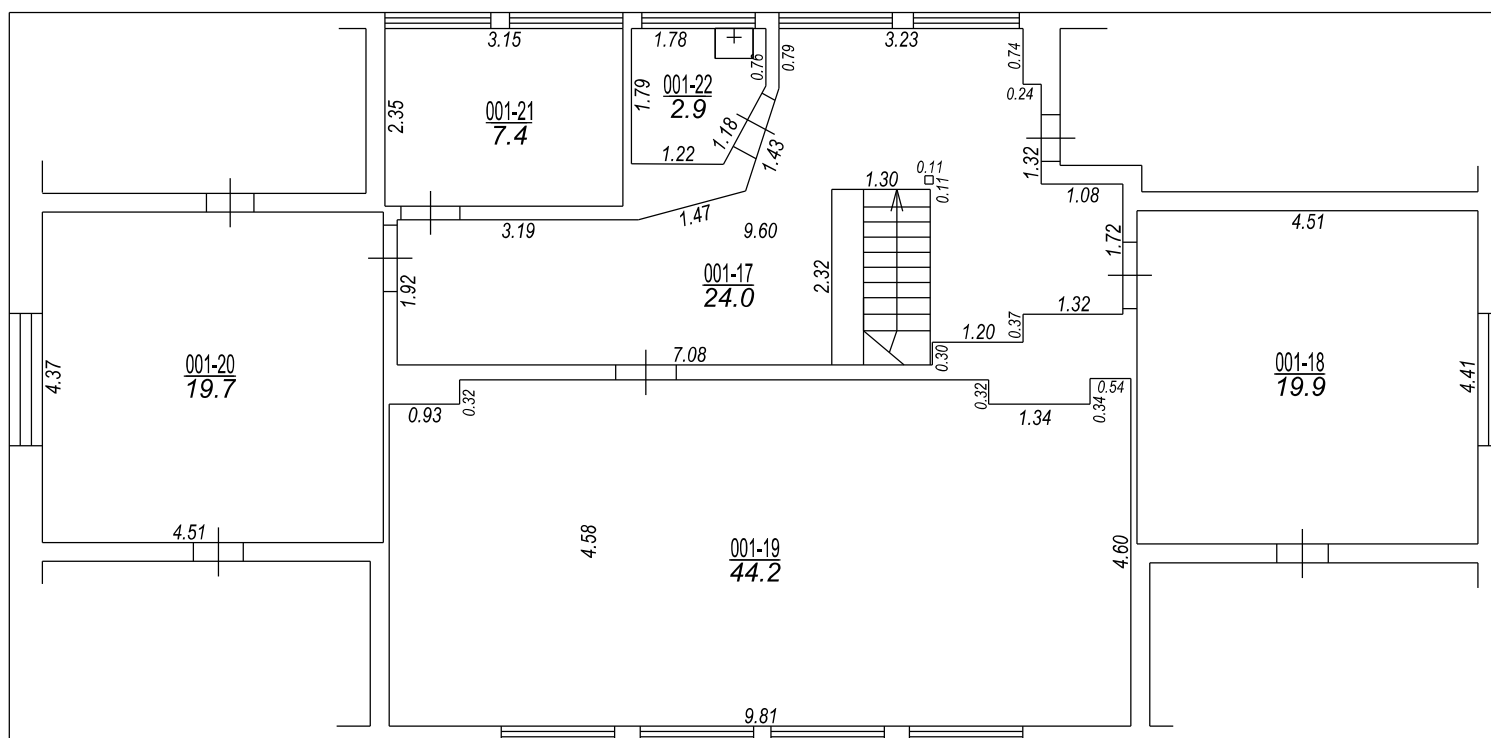
18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu62010060006006 labiekārtojumi

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Centrālā	Apvidū ir konstatēts	
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Karstā ūdens apgāde. Individuālā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vājstrāvas tīkli. Telefons	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:29.03.2017



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
62010060006006	1	1 : 100	6



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
62010060006006	2	1 : 100	7



62010060006006_20170329_EF_1



62010060006006_20170329_EF_2

(apsekotājs un tā rekvizīti)

Tehniskās apsekošanas atzinums TAA-KNP-36

Baznīcas iela 29A, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301
Ēkas kadastra apz. 6201 006 0006 006



Arhīva ēka, zemes kad. apz. 6201 006 0006
Baznīcas iela 29, Kuldīga, Kuldīgas nov., LV-3301

(būves nosaukums, zemes vienības kadastra apzīmējums un adrese)

Kuldīgas novada pašvaldība, LR UR reģ.nr. 90000035590,
līguma datums 25.08.2021, līguma nr. 1223/2021.

(būves īpašnieks, līguma datums un numurs)

Apsekošanas uzdevums pie līguma nr. 1223/2021.; 25.08.2021

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2021.gada 30. novembrī

Kristaps Kalnozols (Sertifikāta nr. 4-04999), SIA "ORIS" (Būvkomersanta reģ. nr. 15049)

(fiziskās personas vārds un uzvārds vai juridiskās personas nosaukums)

Satura rādītājs

Ēkas tehniskās apsekošanas darba uzdevums.....	3
1. Vispārīgas ziņas par būvi	5
2. Situācija.....	6
3. Teritorijas labiekārtojums.....	7
4. Būves daļas	8
5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas.....	27
6. Ārējie inženiertīkli.....	27
7. Kopsavilkums.....	28

Ēkas tehniskās apsekošanas darba uzdevums

DARBA UZDEVUMS Nr.3 PUBLISKO EKU TEHNISKAS APSEKOŠANAS ATZINUMA IZSTRADASANAI

Kuldīgā,

Datums skatāms laika zīmogā

1. Ēkas, kurām nepieciešams izstrādāt būvju tehniskās apsekošanas atzinumus:

Nr.p.k	Ēkas kadastra apzīmējums	Adrese	Nosaukums	Platība, m2
Padure				
35-1	62720050046001	"Arāji", Padure	Administratīvā ēka	285,20
Kuldīga				
36-2	62010060006006	Baznīcas iela 29A	Biroju ēka	262,5
37-3	62010050090004	Īsā iela 4	Gērbtuve	232,0
38-4	62010050090005	Īsā iela 4	Šautuve	456,1
39-5	62010280005001	Jelgavas iela 60	Administratīvā ēka	351,3
40-6	62010230031012	Leona Paezles iela 12	Administratīvā ēka	253,6
41-7	62010060037001	Liepājas iela 3	Mākslas salons - kafejnīca	192,1
42-8	62010210100001	Vijolišu iela 24	NEKAC administratīvā ēka	180,9

- Veikt ēku tehnisko apsekošanu; izvērtēt tehnisko stāvokli un sniegt slēdzienu par bojājumiem, to cēloņiem un apmēriem.
- Būvju tehniskās apsekošanas atzinumus izstrādāt atbilstoši Latvijas būvnormatīvam LBN 40515 "Būvju tehniskā apsekošana" un citiem Latvijas Republikā spēkā esošiem normatīviem aktiem, veicot nepieciešamās fotofiksācijas.
- Būvspeciālistam, veicot būves tehnisko apsekošanu, ir vizuāli (pēc nepieciešamības arī detalizēti, lai izpildītu visas darba uzdevumā noteiktās prasības) jāvērtē ēkas mehāniskā stiprība un stabilitāte, ēkas lietošanas drošība, kā arī jau esošie ugunsdrošības risinājumi, lai nodrošinātu būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos.
- Būvspeciālistam, izstrādājot būves tehniskās apsekošanas atzinumu, pēc nepieciešamības pievienot apsekošanas gaitā izstrādātos teksta, grafiskos, fotofiksāciju un citus materiālus, kas atspoguļotu un pamatotu konstrukciju stāvokli un no tā izrietošo, iepriekš minēto – ēkas mehānisko stiprību un stabilitāti, ēkas lietošanas drošību, kā arī jau esošos ugunsdrošības risinājumus, lai nodrošinātu būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā.
- Pasūtītājam ir tiesības pieprasīt papildus izstrādāt teksta, grafiskos, fotofiksāciju un citus materiālus, kas atspoguļotu un pamatotu konstrukciju stāvokli, ja iesniegtie materiāli ir nepilnīgi vai nepietiekami atspoguļo konstrukciju esošo stāvokli vai situāciju kopumā.
- Tehniskā apsekošanas atzinumā ietverams apsekošanas apraksts, secinājumi un rekomendācijas - balstītas gan uz konstatētiem faktiem, gan uz iepriekšēju pieredzi ēku tehniskā apsekošanā, kā arī tehniskais atzinums par apsekotās būves defektiem ar rekomendējošo pasākumu daļu un risinājumiem ēkai, ja tādi ir nepieciešami, nodrošinot būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos.
- Pasūtītājam ir tiesības pieprasīt pamatotu rekomendējošo pasākumu daļu un veicamo darbu apjomu izklāstu ēkai, lai nodrošinātu būves saglabāšanu visā tās ekspluatācijas

- laikā un nepieļautu apdraudējuma iestāšanos un lai nepieciešamības gadījumā, pēc darba veicēja sniegtām rekomendācijām un risinājumiem, veiktu konstatēto nepilnību vai bīstamības novēršanu.
9. Darba veicējam jābūt reģistrētam Būvkomersantu reģistrā, informācijai jābūt pieejamai Būvniecības informācijas sistēmā (BIS).
 10. Izstrādātais tehniskais apsekošanas atzinums jāiesniedz 1 (vienā) drukātā eksemplārā un elektroniskā formātā Pasūtītājam. Tehniskais ~~apsekojums~~ iesniedzams Būvniecības informācijas sistēmā (BIS) Kuldīgas novada pašvaldības būvvaldei, institūcijai, kura pilda būvvaldes funkcijas, vai Būvniecības valsts kontroles birojam.

Sagatavoja:

Kuldīgas novada pašvaldības iestādes

“Kuldīgas attīstības aģentūra”

Projektu vadītāja

* Elīna Zīle

Kuldīgas novada pašvaldības

Būvvaldes vadītājas vietnieks būvinspekcijas jomā

* Reinis Zīle

Apstiprināja:

Kuldīgas novada pašvaldības iestādes

“Kuldīgas attīstības aģentūra”

Vadītāja

* Dace ~~Sēle~~

PASUTITAJS:

Kuldīgas novada pašvaldības vārdā

Kuldīgas novada Domes

priekšsēdētājas vietnieks

*Viktors ~~Gottfridsons~~

PROJEKTETAJS:

* (paraksts)

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

1. Vispārīgas ziņas par būvi

(Datus par būvi aizpilda no jaunākās dokumentācijas – būves kadastrālās uzmērīšanas lietas vai būvprojekta)

1.1.	<u>galvenais lietošanas veids</u> Būvju klasifikācija saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem (MK) Nr. 326 "Būvju klasifikācijas noteikumi": "1262 – Muzeji un bibliotēkas"; būves grupa saskaņā ar MK Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" - grupa II. Atbilstoši šo noteikumu 1.pielikumam Ēku iedalījums grupās, II grupas ēkas ir: Ēkas, kuras neietilpst 1. vai 3. grupā
1.2.	<u>kopējā platība (m²)</u> 262,5
1.3.	<u>apbūves laukums (m²)</u> 196,4
1.4.	<u>būvtilpums (m³)</u> 904 m ³
1.5.	<u>virszemes stāvu skaits</u> 2 stāvi
1.6.	<u>pazemes stāvu skaits</u> nav
1.7.	<u>būves kadastra apzīmējums</u> 6201 006 0006 006
1.8.	<u>būves īpašnieks</u> Kuldīgas novada pašvaldība, LR UR reg.nr. 90000035590
1.9.	<u>būvprojekta izstrādātājs (būvprojekta autors)</u> Nav datu
1.10.	<u>būvprojekta nosaukums, akceptēšanas datums</u> Nav datu
1.11.	<u>būves nodošana ekspluatācijā (datums)</u> Nav datu
1.12.	<u>būves konservācijas datums</u> Nav
1.13.	<u>būves atjaunošanas, pārbūves, restaurācijas gads</u> Nav
1.14.	<u>būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datums</u> 29.03.2017
1.15.	<u>cita informācija, kuru apsekotājs uzskata par nepieciešamu</u>

2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam, zemesgabala platība (m ² – pilsētās, ha – lauku teritorijās)
	Būve izvietota zemesgabalā ar kadastra apzīmējumu 6250 002 0133. Zemes gabala platība 0.0979 ha. Saskaņā ar Kuldīgas novada Teritorijas plānojumu 2013.-2025. gadam Kuldīgas pilsētas funkcionālā zonējuma karti", kura Kuldīgas pilsētas plānoto izmantošanu, teritorija atbilst "Jauktas centra apbūves teritorijai".
	 Attēls 2.1.1. Teritorijas plānojums. Ekrānšāviņš no Kuldīgas novada interneta vietnes.
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
	Būve novietota teritorijas dienvidu daļā (attēls 2.2.1). Būve neskar sarkanās līnijas. Piekļuve būvei un teritorijai paredzēta no Baznīcas ielas, pie kura atrodas ieeja teritorijā un iebrauktuve teritorijā.
	 Attēls 2.2.1. Būves izvietojums zemesgabalā. Ekrānšāviņš no Valsts zemes dienesta.
	www.kadastrs.lv. Ortofotokarte mērogā 1:2000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2021) Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2021. gads. Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2021. gads.

2.3.	būves plānojums
Būve tiek izmantota kā mazumtirdzniecības un biroju ēka. Līdzšinējais būves lietošanas veids <u>neatbilst</u> kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītajam lietošanas tipa kodam "1262 – Muzeji un bibliotēkas". Būves plānojums atbilst būves lietošanas veidam. Nav konstatēts būtiskas neatbilstības 2017.gada kadastrālajā lietās uzmērītajam.	

3. Teritorijas labiekārtojums

Atbilstoši darba uzdevumam netika apsekots.

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 daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	pamati un pamatne	85
Ēkas pamatojuma (pamatnes grunšu un esošo pamatu) ģeotehniskā izpēte šajos pētījumos nav veikta. Ēkas dienvidu un austrumu daļā ir atsegts ēkas cokols un daļēji ēkas pamati. No ārpuses, izpētot vizuāli redzamos ēkas konstruktīvos risinājumus un būvniecības laiku, ēkai visdrīzāk ir lentveida pamati no laukakmens un dolomīta mūra ~80cm biezumā, virs kuriem būvētas nesošās sienas. Laukakmeņi balstīti uz blīvētas grunts un laukakmens mūris mūrēts ar kaļķa mūrjavu. Pamatu mūris ēkas austrumu daļa gar Alekšupīti ir zaudējis savu monolitumu. Gan ēkas dienvidu, gan ziemeļu stūrī ir vērojama dziļa mūrjavas erozija un daļēja sabrukšana. Īpaši izteikti bojājumi ir dienvidaustrumu stūrī, kur pamatu mūrim ir atdalījies (nosēdies) stūris aptuveni 1 x 1m izmēros. (att. 4.1.1; 4.1.4;). Šis pamatu mūra stūra gabals ir pilnībā atdalījies un vairs neuzņem uz sevi ārsienu mūra novirzītās slodzes. Šis nobrukušais stūris liecina gan par pamatnes grunšu nestspējas vājinājumiem, gan par paša pamatu mūra nestspējas un noturības vājinājumiem. Pamatu mūris arī ir mūrēts salīdzinoši nekvalitatīvi, izmantoti dažādi materiāli, kas bijuši pieejami: dolomīta gabali, laukakmeņi, māla ķieģeļu lauskas. Papildus tam kādā brīdī pamatu mūris no ārpuses ir labots un daļēji segts ar cementa javas maisījumu. Kaļķa mūrjava un cementa mūrjava nav saderīga, jo materiāliem ievērojami atšķiras mitruma uzņemšanas un novadīšanas īpašības. Cementa javas maisījumiem tā ir krietni zemāka un nosedzot kaļķa mūrjavas pamatus ar cementu, tiek bloķēta mitruma aizvadīšana. Vairākās vietās pirmā stāva telpās ir ievērojami iesēdušās grīdas (att. 4.1.9; 4.1.10;), uz 4m garu telpu grīdas augstums no līmeņa atšķiras pat par padesmit centimetriem. Papildus tam grīdas ir ar ievērojamu līganumu (īpaši 001-11 telpā), tik ievērojami iesēdumi liecina par būtiskiem pamatnes nestspējas vājinājumiem. Veicot vizuālo apsekošanu ir pamats apšaubīt pamatu nestspēju ēkas dienvidaustrumu un ziemeļaustrumu stūros, kā ēkas centrālajā daļā. Bojājumi ir tik būtiski un apjomīgi, ka pastāv arī būtisks risks, ka ārsienu mūris virs pamatiem var sākt brukt. Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs un pirms avārijas stāvokļa. Ēkai nav izdalīta cokola daļa. Cokola līmenī virs pamatiem sākas jau ārsienu ķieģeļu mūris. Ēkas cokola daļa nav siltināta, atsevišķās ēkas fasādes daļā tā ir bez papildus apmetuma un apdares. Kopumā cokols uz apsekošanas brīdi ir apmierinošā stāvoklī, netika konstatētas būtiskas plaisas, izdrupumi, vai citi bojājumi. Ēkai pa perimetru no ārpuses ziemeļu un rietumu pusē pieguļ cieši klāt betona bruģa teritorijas segums. Bruģa klājs pieslēguma vietās pie ēkas ir veidots ar slīpumu prom no ēkas un efektīvi veic notekūdeņu novadīšanu prom pamatiem un pasargā cokolu.		



attēls 4.1.1



attēls 4.1.2



attēls 4.1.3



attēls 4.1.4



attēls 4.1.5



attēls 4.1.6



attēls 4.1.7



attēls 4.1.8



attēls 4.1.9



attēls 4.1.10

4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	80
Ēkas nesošās sienas ir ārsienas un daļa no iekšējām sienām. Nesošās sienas veidotas no apdedzināta māla pilnķieģeļu mūra, mūrēta kaļķa javā. Nesošo ārsienu mūra biezums 56cm, kas ir ekvivalents divu ķieģeļu biezam mūrim ar apmetumu. Iekšējo nesošo sienu biezums 38-52cm (pusotrs- divi ķieģeļi). Ārsienu mūris no ārpuses ir segts ar dekoratīvo apmetumu un krāsu. No iekšpuses mūris ir segts ar krāsotu apmetumu. Mūra sienas ir ar būtiskiem bojājumiem īpaši ziemeļu un dienvidu galējām ārsienām (att.4.2.4; 4.2.7; 4.2.8;). Dienvidu fasādes mūrim praktiski visā apjomā ir ievērojama mūra erozijas pusķieģeļa biezumā. (att. 4.2.2; 4.2.1; 4.2.3;). Piesléguma vietās pie šķūnīšiem ir vēl nopietnāki u dziļāki mūra bojājumi. Dienvidu fasādes ārsienu mūris izskatās, ka kādā laika periodā ir papildus stiprināts, ir redzamas metāla atsaites (att. 4.2.9;). Dienvidu un ziemeļu fasādēs otrā stāva līmenī pašrocīgi ir ierīkotas loga ailes, atvērumi ir izveidoti nekvalitatīvi, izlauzti mūra gabali. Logu ailēm nav izbūvētas pārsedzes, mūra balstīšanu virs ailes nodrošina koka loga rāmis. (att.4.2.1; 4.2.3;). Pie loga ailes ir redzamas plaisas, kas liecina, ka loga rāmis pilnvērtīgi nespēj nodrošināt pārsedzes funkciju. Ēkas dienvidaustrumu stūrī ir būtiski pamatu bojājumi, kur tie daļēji ir sabrukuši. Uz šiem pamatiem bija balstīts ārsienu mūris. Mūrim virs bojātajiem pamatiem jau ir redzamas plaisas (att.4.2.4;).		

Austrumu fasādes mūris ir vairākās vietās ar izliekumiem (att.4.2.10;) (ar ~5cm izvirzījumu no ass horizontālās un vertikālās), nav konstatētas plaisas vai citi vizuāli bojājumi. Iespējams jau būvniecības laikā veikts nekvalitatīvs mūrējums.

Pie iekšējām nesošajām sienām arī ir konstatētas ievērojama caurejošas plaisas telpā nr.001-6. (att.4.2.5; 4.2.6;).

Pārsedzes ir segtas ar apmetumu, apdari un vizuāli pilnvērtīgi nav iespējams noteikt izmantotos konstruktīvos risinājumus un to stāvokli. Atbilstoši ēkas būvniecības laikam, visdrīzāk ir koka brusu ailu pārsedzes un iespīlēta ķieģeļu mūra pārsedzes ārējā slānī. Otrā stāva mūra sienu logu ailēm nav ierīkotas pārsedzes.

Kopumā ārsienu mūris neapmierinošā stāvoklī.



attēls 4.2.1



attēls 4.2.2



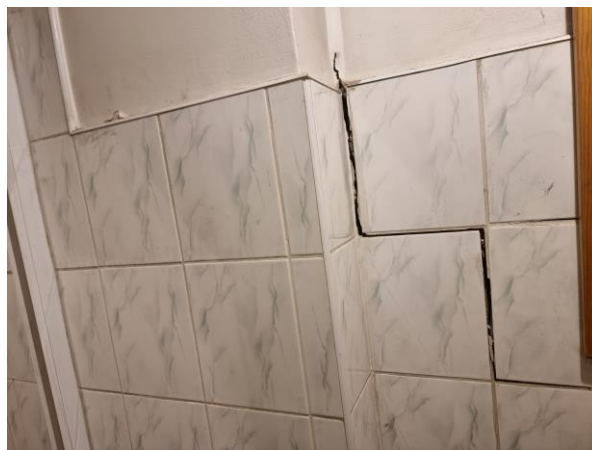
attēls 4.2.3



attēls 4.2.4



attēls 4.2..5



attēls 4.2..6



attēls 4.2..7



attēls 4.2..8



attēls 4.2..9



attēls 4.2..10

4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	Nav
4.4.	pašnesošās sienas	Nav

4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	50
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	80

Ēkai nav deformācijas un temperatūras šuvju. Nav informācija par pamatu hidroizolāciju, pamatu līmenī un pirmajā stāvā nav konstatēti bojājumi, ko būtu izraisījis palielināts mitrums. Līdz ar to var uzskatīt, ka hidroizolējošie risinājumi ir apmierinošā kārtībā.

Ārsienas nav siltinātas. Cokola daļa un pamati nav siltināti. Jumts un pārsegumi nav siltināti.

Siltumizolācija un hidroizolācija ir apmierinošā stāvoklī, nav konstatēti būtiski bojājumi vai nepilnības.

Starpstāvu pārsegumi ir no abām pusēm segti. No apakšas tie ir ar dekoratīvo apmetumu un vairākās vietās papildus ar dekoratīvam kokskaidu vai preskartona plātnēm. No augšas tie ir ar grīdas segumu. Starpstāvu pārsegumi veidoti no koka sijām ar starpsiju pildījumu (izdedži, skaidas) un dēļu augšējo un apakšējo klājumu. Starpstāvu pārsegums veidots no liela šķērsgriezuma koka sijām ar 0.8 - 1m soli starp tām. Sijas balstītas gan perpendikulāri, gan paralēli ēkas garenvirzienam un balstītas uz ēkas ārsienām un iekšējām nesošajām mūra sienām. Centrālās nesošās sienas neesamība vairākās vietās, liecina par to, ka pārseguma sijas iespējams ir ar 9m laidumu un balstīts pamata uz ārsienām perpendikulāri ēkas garenvirzienam.

Ēkas ziemeļu daļā, ~1m attālumā no rietumu puses fasādes mūra ir izbūvēta dubult-T profila tērauda sija. (att.4.6.5; 4.6.6;). Sija balstīta uz ēkas nesošajām mūra sienām un atrodas zem pārseguma sijām. Nav saprotama izbūvētas sijas nozīmē, iespējams kādā laika periodā ir bijuši būtiski vēsturisko koka pārseguma siju vājinājumi un šī tērauda sija ir uzstādīta kā papildus balsts.

Ēkas centrālajā daļā ~1m attālumā no austrumu fasādes mūra arī ir konstatēta L veida tērauda sija, kas balstīta virs koka pārseguma sijām (att.4.6.4;). Arī šīs sijas nozīme nav skaidra, iespējams veikts blakus esošo pārsegumu siju papildus balstīšana ar atsaitēm.

Ēkas dienvidu daļā starpstāvu pārsegumam ir ievērojams pārseguma izliekums, kur tas laida vidū ir iesēdies ~120mm (att.4.6.1; 4.6.2;). Laida garums ir ~9m, līdz ar to ir 1/75 liela sijas deformācija, kas ir uzskatāma par būtisku un bīstamu. Vizuāli izskatās, ka kosmētiskais remonts telpā ir veikts vismaz pirms padsmīti gadiem, pie pārseguma deformācijas vietas netika konstatētas plaisas vai citi apdares bojājumi, līdz ar to var secināt ka pārseguma deformācijas pēdējo padsmīti gadu laikā nav būtiski progresējušas. Kā iespējama problēmas cēlonis varētu būt, ka centrālajā ēkas mūra sienā kādā laika periodā ir izveidoti apjomīgi atvērumi (att.4.6.3;) un sijām likvidēts centrālais balsts. Pārbūvēs rezultātā sijai laida garums starp balstiem divkārt palielināts no 4.5m uz 9m un sija deformējusies/izliekusies. Šāda izliece uzskatām par bīstamu.

Pārējās telpās veicot pārsegumu vizuālu apsekošanu, nav konstatētas ievērojamas plaisas, izlieces vai citas deformācijas. Kā arī nav konstatētas pazīmes, kas liecinātu par pārseguma bojājumiem.

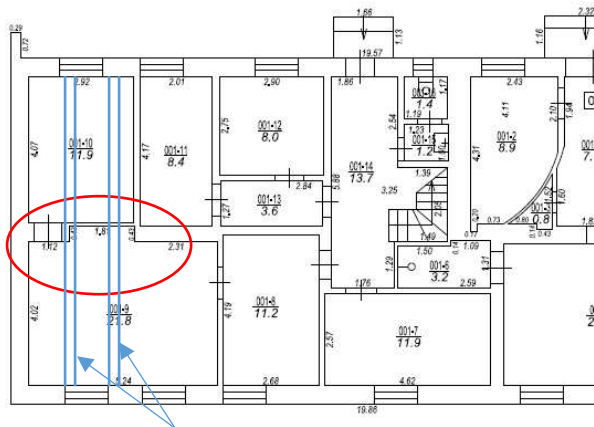
Pārsegumu stāvoklis ir neapmierinošs.



attēls 4.6.1.



attēls 4.6.2.



Pārseguma sijas

attēls 4.6.3



attēls 4.6.4



attēls 4.6.5



attēls 4.6.6

4.7. būves telpiskās noturības elementi

-

Būves telpisko noturību veido savstarpēji saistīti ēkas elementi – pamati, nesošās sienas, pārsegumi, jumta konstrukcijas.

4.8. jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma

85

Ēkai ir divslīpu jumts ar aukstajiem bēniņiem. Jumta slīpums ~40°. Galvenie nesošie elementi – jumta spāres ar šķērsgriezumu 160x200mm un soli ~1.5m, balstītas uz starpstāvu pārseguma sijām un mūrlatas, kā arī uz jumta krēslu, ko veido otrā stāva nesošās koka sienas. Bēniņos ir vēl papildus atgāžņi, kā arī vertikāli koka statņi. Jumta konstrukcijas vizuāli izskatās, ka nav apstrādātas ar antipirēniem un antiseptiķiem.

Vairākās pazībelēs jumta spāres ir no abām pusēm segtas un vizuāli nav iespējams apsekot. Ir vietas kur spāres ir atsegtas. Apsekojot šīs vietas gan ēkas ziemeļu daļā, gan dienvidu daļā divām jumta spārēm balsta vietās ir konstatētas būtiskas trūpes pazīmes (att.4.8.1; 4.8.2;). Trūpes bojājumi ir salīdzinoši apjomīgi un skar ~10% un 30% no spāres šķērsgriezuma laukuma.

Jumta krēsla vertikālie statņi izvietoti ar ~3,0m soli starp tiem. Jumta nesošās konstrukcijas savstarpēji savienotas ar sazobi un naglu savienojumiem.

Vairākās vietās vizuāli redzams, ka ir daļēji pastiprinātas vai papildus balstītas jumta nesošās konstrukcijas. Iepriekšminētie darbi veikti salīdzinoši nekvalitatīvi un iespējams ir bijis tāds īslaicīgs pagaidu risinājums, kurš jau ievilcies gadiem ilgi.

Kopējās stabilitātes nodrošināšanai ir izmantots dēļu latojums, atsevišķās vietās ir spāru saišķis.

Vizuāli izskatās, ka koka konstrukcijas nav pārklātas ar aizsargslāni (antiseptiķi, antipirēniem).

Kopumā jumta nesošās konstrukcijas daļēji apmierinošā stāvoklī. Ir būtiski bojājumi jumta segumam un eksistē mitruma iekļūšana bēniņos uz jumta nesošajām konstrukcijām, bet uz apsekošanas brīdi būtiski bojājumi nesošajām konstrukcijām no šī mitruma vēl nav konstatēti. Izņemot iepriekšminētās nepilnības un bojājumus, pārējās jumta konstrukcijas ir bez būtiskiem bojājumiem un apmierinošā stāvoklī.

Jumta segums veidots no māla kārņiņiem un skārda jumta loksnēm gan profilētām, gan valcprofila. Kārņiņi ir neapmierinošā stāvoklī, vizuāli apsekojot tika konstatēts būtisks nolietojums. Kārņiņi sāk plaisāt un sairt. Vizuāli izskatās, ka uzstādītie kārņiņi ir 80-90to gadu Lodes ražojuma, kuriem kalpošanas laiks ir 25-30 gadi. Vizuāli redzami dakstiņu bojājumi arī liecina, ka jumts segums ir nokalpojis savu mūžu.

Atsevišķās vietās ir uzstādīts skārda jumta segums, arī šim jumta segumam ir būtiski bojājumi: atnākušas valā valcējuma vietas (att.4.8.9); korodējuši caurumu falcēs (att.4.8.11); bojājumi pieslēgumu vietās pie dūmeņiem (att.4.8.13); kā arī kopumā ievērojams nolietojums.

Jumtam nav uzstādīti sniega aiztures elementi, kas pasargātu no nekontrolētas sniega krišanas.

Jumtam ir ierīkota ārējā lietus ūdens novadsistēma. Jumta līmenī gandrīz pilnā apjomā notekrenēm ir vērojams būtisks piesārņojums (att. 4.8.17);, kas apgrūtina notekūdeņu novadīšanu, nepieciešams veikt notekreņu tīrīšanu. Lietus notekūdeņi no jumta tiek novadīti pa ārējām notekām uz pazemes notekūdeņu novadīšanas sistēmu.

Kopumā jumta konstrukcijas, jumta segums un lietus notekūdeņu novadīšanas sistēma ir neapmierinošā stāvoklī ar būtisku nolietojumu un būtiskiem bojājumiem.



attēls 4.8.1.



attēls 4.8.2.



attēls 4.8.3



attēls 4.8.4



attēls 4.8.5



attēls 4.8.6



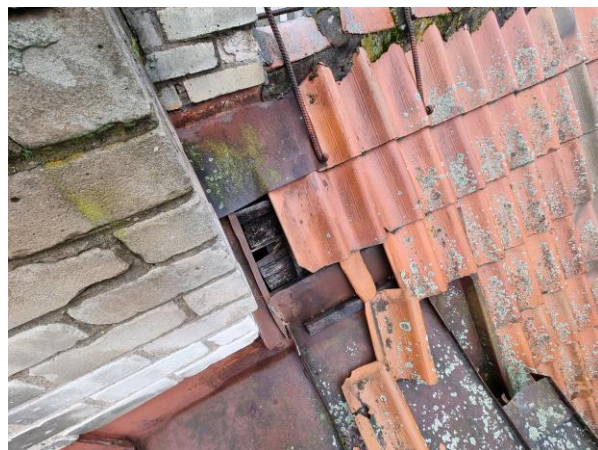
attēls 4.8.7



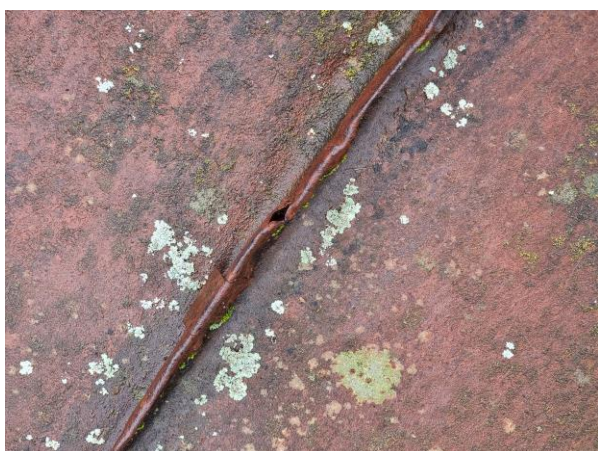
attēls 4.8.8



attēls 4.8.9



attēls 4.8.10



attēls 4.8.11



attēls 4.8.12



attēls 4.8.13



attēls 4.8.14



attēls 4.8.15



attēls 4.8.16



attēls 4.8.17



attēls 4.8.17

4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	Nav
4.10.	kāpnes un pandusi	40
Ēkai ir viena atvērtā tipa kāpņu telpa, kas savieno ēkas pirmo stāvu ar bēniņu stāvu. Kāpnes ir L veida ar diviem laidu bez kāpņu starplaukuma, kāpņu laidī ir veidoti no koka sijām. Kāpņu laids balstīts uz pirmā stāva grīdas un starpstāvu pārseguma, kā arī uz nesošajām koka iekšsienām. Kāpņu pakāpieni ir koka ar krāsotu virsmu. Pakāpienu stāvoklis un tā seguma stāvoklis ir daļēji apmierinošs, vizuāli redzams nodilis krāsojums, pašiem koka pakāpieniem nav bojājumu. Kāpnēm savienojuma vietās ir sienu apdari ir konstatēts, ka kāpnes ir nosēdušās par 4-5cm. Līdzīga problēma ar pamatnes vājinājumiem un pārseguma iesēšanos ir visā ēkā. Šajā gadījumā šie bojājumiem būtiski neiespāido kāpņu noturību. Kopumā kāpnes ir stabilas, netika konstatēti stiprību ietekmējoši bojājumi vai trūkumi. Uz pirmā un pēdējā pakāpiena nav kontrastējošs marķējums. Kāpņu pakāpieni un grīdas segums ir vienā tonī, apgrūtinātas redzamības gadījumā, grūti saskatīt pirmo un pēdējo pakāpienu katrā laidā, pastāv būtisks risks paklupt. Kāpņu margas veidotas no vertikāliem koka statņiem un koka roku balsta. Kāpņu margu augstums pietiekošs. Margas pietiekoši norobežo, nav konstatēti bīstami atvērumi. Margas stabilas. Kopējais kāpņu tehniskais stāvoklis apmierinošs.		



attēls 4.10.1.



attēls 4.10.2

4.11.	starpsienas	30
Starpsienas veidotas no ķieģeļu mūra. Starpsienu stāvoklis tehniski apmierinošs, nav konstatēti būtiski stiprību ietekmējoši bojājumi.		
4.12.	grīdas	80

Pirmajā stāva grīdas veidotas virs blīvētas grunts un koka gulšņiem. Pārējās telpās ir koka dēļu grīdas pamatne balstīta uz lāgām, kura savukārt balstīta uz koka pārseguma sijām. Pirmajā stāvā ir būtiski pamatnes bojājumi un grīdas ir ievērojami iesēdušās (att. 4.12.3; 4.12.6;). Gan pirmā stāva grīdām, gan otrā stāva grīdām ir jūtams līganums. Grīdas segums ēkā pārsvarā ir krāsots preskartons virs koka dēļu klāja. Grīdas segums ar ievērojamu nolietojumu.

Sanmezglos un tehniskajās telpās ir grīdas flīžu segums. Grīdas segumi pārsvarā arī ar lielu nolietojumu, flīzes atdalās, saplaisājušas. Kopumā grīdas un pamatnes ir neapmierinošā stāvoklī. Nav konstatēti būtiski iesēdumi, kuri radīti nopietnus pakļupšanas riskus vai apgrūtinātu pārvietošanos.



attēls 4.12.1



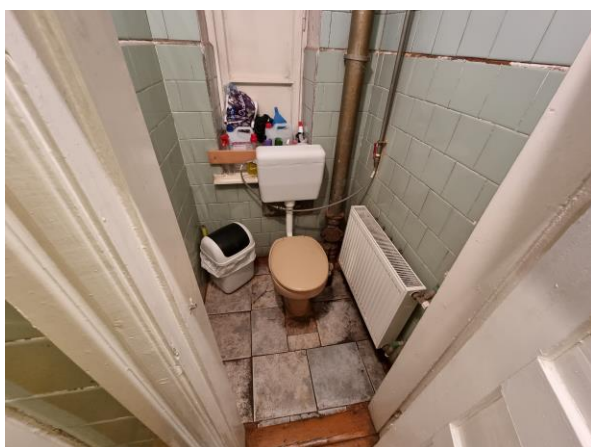
attēls 4.12.2



attēls 4.12.3



attēls 4.12.4



attēls 4.12.5



attēls 4.12.6

4.13.

ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas

80

Ēkai ir divas ārdurvis. Abas ārdurvis ir divviru koka karkasa durvis ar pildīņiem. Vizuāli izskatās, ka izgatavotas 90tajos gados pēc līdzības ar vēsturiskajām durvīm. Durvis ar būtisku nolietojumu, bet bez būtiskiem bojājumiem. Savu funkciju veic un ir daļēji apmierinošā stāvoklī, nav aprīkotas ar paš aizvēšanas mehānismu. Durvju vērtnes pieguļ pietiekoši blīvi kārbām, vērtnes aizveras ar nelielu aizķeršanos.

Iekšējās durvis pārsvarā ir koka karkasa durvis arī ar būtisku nolietojuma, bet bez būtiskiem defektiem.

Ēkas ārējā fasādē pirmā stāva līmenī ir saglabāti vēsturiskie groplogi vai izbūvēti pēc vēsturiskā parauga. Logi ir ar vērā ņemamu nolietojumu, bet vizuāli izskatās, ka pakļaujas atjaunošanai. Nav būtiskas deformācijas vai ievērojama apjoma trupe. Vairākiem logiem ir bojāts stiklojums.

Otrā stāva groplogi vizuāli izskatās, ka 90to gadu sākuma ir izgatavoti no jauni. Logi ir sliktā stāvoklī, vairākiem ir būtiskas trupes pazīmes, vērtnes deformējušās un nepieguļ loga rāmim, jūtama ievērojama gaisa plūsma. Liela daļa loguno deformācijām nav vairs atverami. Esošie logi ir sliktā stāvoklī, logiem nav vēsturiska vērtībā un nav vērts tos atjaunot.

Ārējās palodzes ir no skārda. Palodzes ir sliktā stāvoklī, deformējušās. Atsevišķās vietās vispār daļa no palodzes trūkst (att. 4.13.8;).



attēls 4.13.1



attēls 4.13.2



attēls 4.13.5



attēls 4.13.4



attēls 4.13.5



attēls 4.13.6



attēls 4.13.7



attēls 4.13.8

4.14. apkures krāsnis, virtuves pavardi, dūmeņi

90

Ir saglabāta daļa no apkures krāsnīm un kamīniem, kuri netiek vairs ekspluatēti. Detalizētāk šīs apsekošanas ietvaros tie nav defektēti. Vizuāli nav konstatēti būtiski bojājumi.

Katlu telpā ir uzstādīts viens cietā kurināmā apkures katls, kurš kā kurināmo izmanto granulas. Apkures iekārta nav detalizēti apsekota, vizuāli nav konstatēti būtiski bojājumi. Iekārta pieslēgta pie rūpnieciski ražota tērauda dūmeņa, kurš ievadīts ķieģeļu mūra šahtā.

Ēkai ir divi silikāta ķieģeļu mūra dūmeņi, kuri ir pirms avārijas stāvoklī. Dūmeņiem ir vērojama sabrukšana. (att. 4.14.3; 4.14.4;). Pastāv ļoti būtisks risks, ka turpinoties sabrukt dūmeņiem, no tiem atdalošie ķieģeļu gabali var nodarīt būtiskas traumas. Īpaši bīstami ir šī brīža situācija, ka tieši pie ēkas ārpusē uzklavējas un rindās stāv ievērojams skaits potenciālo apmeklētāju. Uzkrītot ķieģeļa gabalam uz galvas traumas var būt letālas. Steidzami nepieciešams demontēt brūkošos skursteņus vai ierobežot ēkas ekspluatāciju.



attēls 4.14.1



attēls 4.14.2



attēls 4.14.3



attēls 4.14.4

4.15.	konstrukciju un materiālu ugunsizturība	20
Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"" (turpmāk – LBN201) ēka pēc lietošanas veida ir klasificējama kā IV lietošanas veida būve. (IV lietošanas veids – publiskas būves un telpas, kuras tiek izmantotas komercdarbībai un publiskiem pasākumiem, tai skaitā veikali, tirdzniecības zāles, kas kombinētas ar izstāžu zālēm vai noliktavām un citas sabiedrisko pakalpojumu būves,). Tā kā ēkas augstākā stāva grīdas līmeņa atzīme nepārsniedz 8m un ēkas izbūvētie ugunsdrošie nodalījumi ir mazāki par 1600m² (ēka nav sadalīta ugunsdrošos nodalījumos), tad ēkai piemērojama U3 ugunsnoturības pakāpe. LBN201 nereglamentē šādu ēku būvkonstrukciju minimālo ugunsizturību. Konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums no ugunsizturības aizsardzības ir atbilstošs normatīvu prasībām. Nesošo un norobežojošo konstrukciju, materiālu ugunsizturība atbilst būvju izmantošanas veida prasībām. Uguns izplatīšanos ēkā ierobežo norobežojošās konstrukcijas mūra sienas un koka siju pārsegumi. Ēkas galvenās nesošās konstrukcijas – ķieģelis, koks.		
4.16.	ventilācijas šahtas un kanāli	Nav
4.17.	liftu šahtas	Nav
4.18.	iekšējā apdare un arhitektūras detaļas	85
Sienu iekšēja apdare – špaktelētas un slīpētas virsmas ar krāsojumu. Lielā daļā telpu telpās sienas ar tapsējumu. Sanmezglos sienas daļēji ar flīžu segumu. Griestu apdare ir krāsots apmetums vai kokskaidu dekoratīvas plātnes. Esošā telpu apdare ar ievērojama nolietojumu un būtiskiem bojājumiem. Kopumā telpu apdare ir neapmierinoša.		



attēls 4.18.1



attēls 4.18.2



attēls 4.18.3



attēls 4.18.4



attēls 4.18.5



attēls 4.18.6



attēls 4.18.7



attēls 4.18.8



attēls 4.18.9



attēls 4.18.10

4.19.

ārējā apdare un arhitektūras detaļas

60

Ēkas forma, pielietotie konstruktīvie risinājumi un arhitektūras detaļas liecina, ka iespējams ēka ir būvēta 19.gs vidū vai beigās. Vienkāršas formas ķieģeļu mūra ēka. Izteismīgu vizuālu efektu ēkai dod divslīpu māla dakstiņu jumts ar nošķēlumiem galos – „lāčpakaļām” (četrplakņu jumts, kura galvenās plaknes ir trapeces formā. Galu plaknes (trīsstūra) nesniedzas līdz pārkarei, bet veido pārkari virs mājas galējām sienām (trapeces formas frontoniem)). Šāda jumta forma ir tipiska tā laika būvēm Kurzemē. Izpētot jumta konstrukcijas, jumta segumu un ārsienu apdari, vizuāli izskatās, ka abi mezonīni ir izbūvēti vēlāk, iespējams 90to gadu sākumā. Kā arī iespējams šīs pārbūves ietvaros abos galos otrā stāvā ir izbūvētas logu ailes ēkas ārsienu mūri.

Kopumā fasāde tehniski un vizuāli ir neapmierinoša stāvoklī, vairākās vietās atdalās apmetums, būtiska ārsienu mūra erozijas bojājumi. Krāsojums atslāņojums. Mezonīna dēļu apdare arī sliktā stāvoklī, būtiski trupes bojājumi vēja kastēm.

Ēkas fasāde un kopskats neapmierinoša stāvoklī, konstatēti būtiski bojājumi un nepilnības.



attēls 4.19.1



attēls 4.19.2



attēls 4.19.3



attēls 4.19.4



attēls 4.19.5



attēls 4.19.6



attēls 4.19.7



attēls 4.19.8



attēls 4.19.9



attēls 4.19.10

5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

Atbilstoši darba uzdevumam netika apsekots.

6. Ārējie inženiertīkli

Atbilstoši darba uzdevumam netika apsekots.

7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
------	------------------------------

Būves kopējais konstrukciju tehniskais nolietojums vērtējams 82 % apmērā.
Vērtējums veikts saskaņā ar Ministru kabineta 2012. gada 10. janvāra noteikumu Nr. 48 "Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi" 5. Pielikumu.

	Īpatsvars	Nolietojums pēc apsekošanas rezultātiem	Konstrukcijas ietekme uz kopējo ēkas nolietojumu
4.1. Pamati	19 %	85 %	17 %
4.2. / 4.3. Nesošās vertikālās konstrukcijas	41 %	80 %	32 %
4.6. Pārsegumi	20 %	80 %	16 %
4.8. Jumta nesošā konstrukcija	10 %	70 %	7 %
4.8. Jumta segums	10 %	95 %	10 %
Kopā:	100 %	-	34 %

7.2.	secinājumi un ieteikumi
------	-------------------------

1.

Būvniecības likuma 9. pants nosaka, ka būve ekspluatējama atbilstoši tās lietošanas veidam. **Apsekošanas ietvaros konstatēts, ka ēka netiek ekspluatēta atbilstoši tās lietošanas veidam.** Būve tiek izmantota kā mazumtirdzniecības un biroju ēka. Līdzšinējais būves lietošanas veids neatbilst kadastrālās uzmērīšanas lietā norādītajam lietošanas tipa kodam "1262 – Muzeji un bibliotēkas".

2.

Būves atbilstība Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzāmajām būtiskajām prasībām – **Pastāv tādu risku un apdraudējumu, kas liegtu turpmāku objekta ekspluatāciju:**

2.1.

mehāniskā stiprība un stabilitāte – apsekošanas brīdī ir pamats apšaubīt būves kopējo mehānisko stiprību un stabilitāti.

2.1.1.

Pamatu mūris ēkas austrumu daļā, gar Alekšupīti ir zaudējis savu monolitumu. Gan ēkas dienvidu, gan ziemeļu stūrī ir vērojama dziļa mūrjavas erozija un daļēja sabrukšana. Īpaši izteikti bojājumi ir dienvidaustrumu stūrī, kur pamatu mūrim ir atdalījies (nosēdies) stūris aptuveni 1 x 1m izmēros. (att. 4.1.1; 4.1.4;). Šis **pamatu mūra stūra gabals ir pilnībā atdalījies un vairs neuzņem uz sevi ārsienu mūra novirzītās slodzes.** Šis nobrukušais stūris liecina gan par pamatnes grunšu nestspējas vājinājumiem, gan par paša pamatu mūra nestspējas un noturības vājinājumiem.

2.1.2.

Vairākās vietās pirmā stāva telpās ir ievērojami iesēdušās grīdas (att. 4.1.9; 4.1.10;), uz 4m garu telpu grīdas augstums no līmeņa atšķiras pat par padesmit centimetriem. Papildus tam grīdas ir ar ievērojamu līganumu (īpaši 001-11 telpā), tik ievērojami iesēdumi liecina par būtiskiem pamatnes nestspējas vājinājumiem.

2.1.3.

Veicot vizuālo apsekošanu ir pamats apšaubīt pamatu nestspēju ēkas dienvidaustrumu un ziemeļaustrumu stūros, kā ēkas centrālajā daļā. **Bojājumi ir tik būtiski un apjomīgi, ka pastāv arī būtisks risks, ka ārsienu mūris virs pamatiem var sākt brukt. Pamatu un pamatnes tehniskais stāvoklis vērtējams kā neapmierinošs un pirms avārijas stāvokļa.**

- 2.1.4. Mūra sienas ir ar būtiskiem bojājumiem īpaši ziemeļu un dienvidu galējām ārsienām (att.4.2.4; 4.2.7; 4.2.8;).
- 2.1.5. Dienvidu fasādes mūrim praktiski visā apjomā ir ievērojama mūra erozijas pusķieģeļa biezumā. (att. 4.2.2; 4.2.1; 4.2.3;). Pieslēguma vietās pie šķūnīšiem ir vēl nopietnāki u dziļāki mūra bojājumi.
- 2.1.6. Dienvidu un ziemeļu fasādēs otrā stāva līmenī pašrocīgi ir ierīkotas loga ailes, atvērumi ir izveidoti nekvalitatīvi, izlauzti mūra gabali. Logu ailēm nav izbūvētas pārsedzes, mūra balstīšanu virs ailes nodrošina koka loga rāmis. (att.4.2.1; 4.2.3;). Pie loga ailes ir redzamas plaisas, kas liecina, ka loga rāmis pilnvērtīgi nespēj nodrošināt pārsedzes funkciju.
- 2.1.7. Austrumu fasādes mūris ir vairākās vietās ar izliekumiem (att.4.2.10;) (ar ~5cm izvēršījumu no ass horizontālās un vertikālās), nav konstatētas plaisas vai citi vizuāli bojājumi. Iespējams jau būvniecības laikā veikts nekvalitatīvs mūrējums.
- 2.1.8. Pie iekšējām nesošajām sienām arī ir konstatētas ievērojama caurejošas plaisas telpā nr.001-6. (att.4.2.5; 4.2.6;).
- 2.1.9. **Ēkas dienvidu daļā starpstāvu pārsegumam ir ievērojams pārseguma izliekums, kur tas laida vidū ir iesēdies ~120mm (att.4.6.1; 4.6.2;).** Laida garums ir ~9m, līdz ar to ir 1/75 liela sijas deformācija, kas ir uzskatāma par būtisku un bīstamu. Kā iespējamais problēmas cēlonis varētu būt, ka centrālajā ēkas mūra sienā kādā laika periodā ir izveidoti apjomīgi atvērumi (att.4.6.3;) un sijām likvidēts centrālais balsts. Pārbūvēs rezultātā sijai laida garums starp balstiem divkārt palielināts no 4.5m uz 9m un sija deformējusies/izliekusies. Šāda izliece uzskatām par bīstamu.
- 2.1.10. **Gan ēkas ziemeļu daļā, gan dienvidu daļā divām jumta spārēm balsta vietās ir konstatētas būtiskas trupes pazīmes (att.4.8.1; 4.8.2;). Trupes bojājumi ir salīdzinoši apjomīgi un skar ~10% un 30% no spāres šķēsgriezuma laukuma**
- 2.1.11. Vairākās vietās vizuāli redzams, ka ir daļēji pastiprinātas vai papildus balstītas jumta nesošās konstrukcijas. Iepriekšminētie darbi veikti salīdzinoši nekvalitatīvi un iespējams ir bijis tāds īslaicīgs pagaidu risinājumu, kurš jau ievilcies gadiem ilgi.
- 2.1.12. Jumta seguma kārņiņi ir neapmierinošā stāvoklī, vizuāli apsekojot tika konstatēts būtisks nolietojums. Kārņiņi sāk plaisāt un sairt. Vizuāli izskatās, ka uzstādītie kārņiņi ir 80-90to gadu Lodes ražojuma, kuriem kalpošanas laiks ir 25-30 gadi. Vizuāli redzami dakstiņu bojājumi arī liecina, ka jumts segums ir nokalpojis savu mūžu.
- 2.1.13. Atsevišķās vietās ir uzstādīts skārda jumta segums, arī šim jumta segumam ir būtiski bojājumi: atnākušas vaļā valcējuma vietas (att.4.8.9;) korodējuši caurumu falcēs (att.4.8.11;), bojājumi pieslēgumu vietās pie dūmeņiem (att.4.8.13;), kā arī kopumā ievērojams nolietojums.
- 2.1.14. Jumta līmenī gandrīz pilnā apjomā notekrenēm ir vērojams būtisks piesārņojums (att. 4.8.17;), kas apgrūtina notekudeņu novadīšanu, nepieciešams veikt notekreņu tīrīšanu.
- 2.2. **Ugunsdrošība** - Saskaņā ar Ministru kabineta 2015. gada 30. jūnija noteikumiem Nr. 333 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 201-15 "Būvju ugunsdrošība"" (turpmāk – LBN201) ēka pēc lietošanas veida ir klasificējama kā V lietošanas veida būve. (V lietošanas veids – būves un telpas, kas parasti tiek izmantotas dienā un kurās pastāvīgi uzturas lietotāji, kas pārzina telpas un var patstāvīgi evakuēties, tai skaitā administratīvās ēkas). Tā kā ēkas augstākā stāva grīdas līmeņa atzīme nepārsniedz 8m un ēkas izbūvētie ugunsdrošie nodalījumi ir mazāki par 1600m² (ēka nav sadalīta ugunsdrošos nodalījumos), tad ēkai piemērojama U3 ugunsnoturības pakāpe. LBN201 nereglamentē šādu ēku būvkonstrukciju minimālo ugunsizturību.
- 2.2.1. Nesošo un norobežojošo konstrukciju, materiālu ugunsizturība atbilst būvju izmantošanas veida prasībām. Nav konstatētas neatbilstības.
- 2.3. **vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums** – ēkā ir nodrošināta:
- 2.3.1. Nav konstatētas būtiskas neatbilstības vai nepilnības.

2.4. **lietošanas drošība un vides pieejamība** – ēkā nav nodrošināta:

2.4.1. Ēkai nav nodrošināta vides pieejamība cilvēkiem ar pārvietošanās traucējumiem.

2.4.2. Ēkai ir divi silikāta ķieģeļu mūra dūmeņi, kuri ir pirms avārijas stāvoklī. Dūmeņiem ir vērojama sabrukšana. (att. 4.14.3; 4.14.4;). Pastāv ļoti būtisks risks, ka turpinoties sabrukt dūmeņiem, no tiem atdalošie ķieģeļu gabali var nodarīt būtiskas traumas. Īpaši bīstami ir šī brīža situācija, ka tieši pie ēkas ārpusē uzķavējas un rindās stāv ievērojams skaits potenciālo apmeklētāju. Uzkrītot ķieģeļa gabalam uz galvas traumas var būt letālas. Steidzami nepieciešams demontēt brūkošos skursteņus vai ierobežot ēkas ekspluatāciju.

2.4.3. Līdzīgi situācija ir jumta kārneņiem (att.4.8.10; 4.8.12;4.8.14; 4.8.16;), kuri tie daļēji atdalās no jumta vai arī sadalās un pastāv būtisks risks, ka tie var uzkrīst un nodarīt būtiskas traumas.

2.5. **akustika (aizsardzība pret trokšņiem)** – ēkā ir nodrošināta.

2.6. **energoefektivitāte** – ēkā nav nodrošināta:

2.6.1. Nav informācija vai ir veikts energo audits. Ēku energo efektivitātes likuma 7.panta pirmā daļa nosaka, ka publiskai ēkai, kuras iekštelpu platība ir lielāka par 250 kvadrātmetriem un kuru izmanto valsts vai pašvaldības iestāde ir nepieciešams veikt energosertifikāciju.

2.6.2. 2020.gada 16.decembrī stājās spēkā MK noteikumi nr.730 "Ekspluatējamu ēku energoefektivitātes minimālās prasības", kur 2.punkts nosaka, ka ēkai atbilstošo energosertifikācijai ir jāatbilst E vai augstākai klasei. Vizuāli izvērtējot esošos siltumizolācijas risinājums, ir pamats apšaubīt, ka ēka neatbilst vismaz D energosertifikācijas klasei. D- klase nav energoefektivitātes rādītājs apkurei –ne pārsniedz 100 kWh uz kvadrātmētru gadā.

2.7. **ilgtspējīga dabas resursu izmantošana** – veicot ēkas remontdarbus un pārbūves darbus, saglabāt esošās konstrukcijas, kas nav bojātas. Nomainītajām konstrukcijām primāri izvēlēties tādus utilizācijas veidus, kas pieļauj to atkārtotu izmantošanu.

Tehniskā apsekošana veikta 2021.gada 17.novembrī

Kristaps Kalnozols, sertifikāta nr, . 4-04999

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

SIA "ORIS" (Būvkomersanta reģ. nr. 15049), Valdes loceklis Kristaps Kalnozols

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

Būvju īpašuma Baznīcas iela 29A, Kuldīgā, Kuldīgas novadā, vērtības

Baznīcas iela 29A - UNESCO atribūts: pēc 18. gs. būvētas ēka, kas tika celtas atbilstoši hercogistes arhitektoniskajām tradīcijām. Sākotnēji saimniecības ēka, plata pārkare pret pagalmu; mainīts ailojums; upes pusē palielinātas logailas. Atjaunot ēku atbilstoši būvniecības gada periodam, pēc pilnvērtīgas arhitektoniski kultūrvēsturiskās izpētes.

1829. gads



1839. gads



datē- jums	celtniecība	1813.-1829.g.
	pārbūves	20.gs.2.p.
stāvu skaits		1; izbūvēti bēnigi
Konstrukcija		mūris
sienu materiāls	pamati, cokols	akmens
	sienas	mūris
	zelmīgi	ķieģeļi
jums	forma	divslīpju ar pusšļauptiem galiem
	vēst. izbūves	-
	jaunas izbūves	2
	materiāls	J māla dakstiņi; J skārds
sienu apdare	pamati, cokols	JA; pret upi akmens
	sienas	JA
	zelmīgi	JA; ķieģeļi
	mezonīni	-
logi	sākotnēji	-
	vēsturiski	-
	pēc 20.gs.v.	10KN; 15K
	aprikojums	-
slēgi	sākotnēji	-
	vēsturiski	-
	pēc 20.gs.v.	-
	aprikojums	-
ārdurvis	sākotnējas	-
	vēsturiskas	-
	pēc 20.gs.v.	2KN
	aprikojums	-
kāpnes	sākotnējas	-
	vēsturiskas	-
	pēc 20.gs.v.	2 B+akmens
	aprikojums	-
skursteņi	sākotnēji	-
	vēsturiski	-
	pēc 20.gs.v.	2MN (1 ar metāla cauruli)
	aprikojums	-
dekors	sākotnējs	MA starpdzega
	vēsturisks	-
	pēc 20.gs.v.	K griezti aizsegdēji
	aprikojums	-
detaljas		3V MET enkuri; S mūra konsole labota
apikārtne elementi		Alekšupītes krastā

adrese	
Baznīcas 29	
kadastrs	62010060006006
reģistrators	Zanda Bikše / Daiga Lēvalde
datums	12.05.09
arhitektoniskā vērtība	4
kultūrvēsturiskā vērtība	4
tehniskais novērtējums	3
novērtējums pilsētvidē	
pagalma ēka, būvēta Alekšupītes krastā; kontekstā ar apkārtējo vidi; pašreiz labi eksponējas no Kalna ielas (likvidēta gruntsgabala apbūve) un redzama jumta izbūves stilistiskā neatbilstība	
zudumi	
-	
autentiskuma pakāpe	42%
Apjoms - 90 %; jumta forma - 70 %; būvgaldniecība - 0 %; apdare - 20%; dekors un detaļas - 30%	
rīcība arhitektoniskā tēla atjaunošanai	
likvidēt jumta izbūves; apmest skursteņus un likvidēt MET cauruli; nomainīt durvis	
primārās rīcības	
salabot caurumus jumtā; salabot skursteņus	
piezīmes	
sākotnēji saimniecības ēka, plata pārkare pret pagalmu; mainīts ailojums; upes pusē palielinātas logailas	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 151

Uldis Leja

vārds, uzvārds

220977-12503

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2018. gada 10. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 10. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 9. decembrim

datums



Dainis Junsts

Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

SIA "Latvio"

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"