



Valsts zemes
dienests

Nolietojuma noteikšana

Mārtiņš Riežnieks
Kadastra departaments Būvju kadastrālās uzmērīšanas daļa
Vadošais metodikas eksperts
martins.rieznieks@vzd.gov.lv

2019.gada augusts, Rīga

**"Lai mēs zinātu, uz kurieni ejam,
mums ir jāzina, no kurienes mēs nākam."**

Nolietojumu BKU sfērā līdz šim noteica dažādi, bet svarīgākie principi līdz šim **ēkām**:

- Līdz 2012.g. - **vizuālais** nolietojums;
- No 2012.g. līdz mūsdienām - **vizuālais** nolietojums kombinācijā ar **normatīvo** nolietojumu = divu nolietojumu **hibrīds**

Inženierbūvēm - vienmēr bijis normatīvais nolietojums



Valsts zemes
dienests

Ēkām [katram konsr. elem.] līdz 2012. gadam



Tikai vizuālais nolietojums 7 + pakāpes

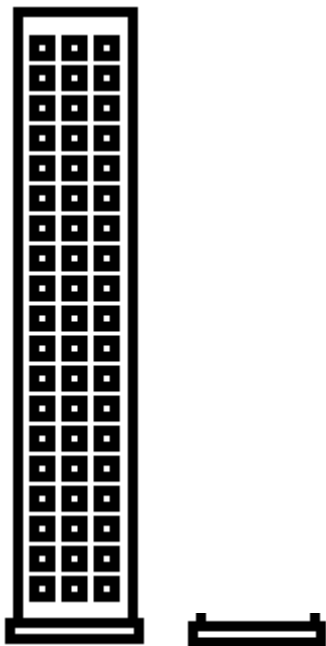


**Izteica ar 5% soli (0%, 5%, 10%... 100%)
Katram konstruktīvajam elementam**



Valsts zemes
dienests

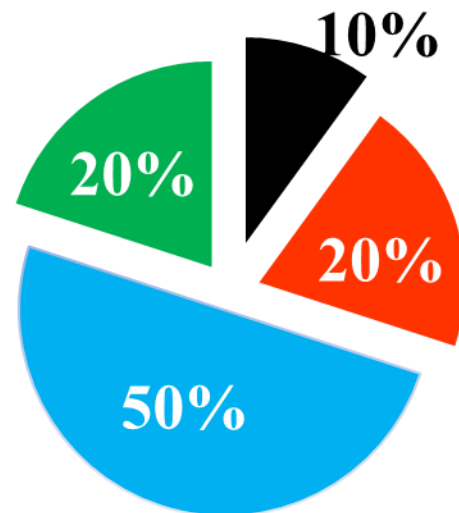
Katra konstruktīvā elementa nolietojuma ietekme uz visas ēkas nolietojumu



Ir dažādas ēkas tādēļ pašlaik [BKU noteikumu 5.pielikumā](#) ir izdalīti dažādi konstruktīvo elementu īpatsvari.

Piemēram

- Jumts 10%
- Pārsegumi 20%
- Sienas 50%
- Pamati 20%





Valsts zemes
dienests

Inženierbūvēm nolietojums



**Normatīvais
nolietojums**

0%..... 100%
|-----|

Izsaka ar 1% soli (0%, 1%, 2%... - 100%)

Nosaka matemātiski – atkarībā no:
• inženierbūves vecuma;
• normatīvā kalpošanas ilguma.



Valsts zemes
dienests

Ēkām no 2012. gada (I)



**Vizuālais
nolietojums**



0%..... 30..... 60..... 100%

Tikai 3 pakāpes

**Nosaka vizuāli katram
konstruktīvajam elementam -
neatkarīgi no ēkas vecuma utt.**



Valsts zemes
dienests

Ēkām no 2012. gada (II)



**Normatīvais
nolietojums**

0% 100%



0%..... 100%



Izsaka kā % (0% - 100%)

**Nosaka matemātiski katram
konstruktīvajam elementam – atkarībā no
konstruktīvā elementa vecuma un
materiāla/konstrukcijas veida**



Valsts zemes
dienests

Ēkām no 2012. gada (III) [kombinēšana]



**Vizuālais
nolietojums**



0%..... 30..... 60..... 100%



**Normatīvais
nolietojums**

0% 100%

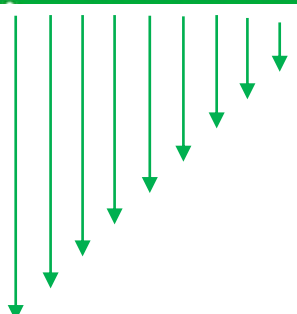


0%..... 100%



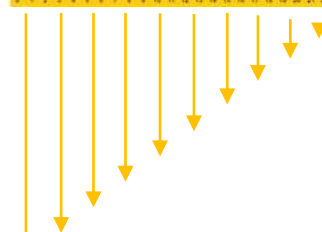
Hibrīds
(Prioritāte
vizuālajam
nolietojumam)

0%..... 100%



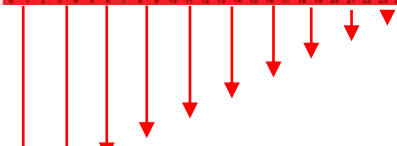
0%.....

0%..... 100%



30.....

0%..... 100%



60..... 100%



Valsts zemes
dienests

Projektā aprakstīts (no 2020.gada) (I)



Vizuālais nolietojums turpmāk 5 pakāpes



0%.....15%.....30%.....60%.....80%.....100%

Teicams

Labs

Vidējs

Slikts

Ļoti slikts

**Nosaka vizuāli katram
konstruktīvajam elementam -
neatkarīgi no ēkas vecuma utt.**



Valsts zemes
dienests

Projektā aprakstīts (no 2020.gada) (II)



**Normatīvais
nolietojums**

0% 100%



0% 100%



**Nosaka matemātiski katram
konstruktīvajam elementam – atkarībā no
konstruktīvā elementa vecuma un
materiāla/konstrukcijas veida**



Valsts zemes
dienests

Projektā aprakstīts (no 2020.gada) (III) [noteikšana uzmērīšanas brīdī]



Vizuālais nolietojums



0%.....15.....30.....60.....80.....100%



Normatīvais nolietojums

0% 100%



0%.....100%

0%.....15.....30.....60.....80.....100%

Hibrīds (nolietojums) = normatīvais nolietojums, kuru ierobežo vizuālais nolietojums. Tātad:

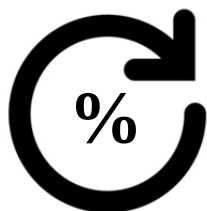
- Ja normatīvais nolietojums ir lielāks par vizuāli noteiktajām robežām tad rezultāts nav lielāks par vizuālā vērtējuma griestiem.
- Ja normatīvais ir mazāks par vizuāli noteiktajām robežām tad rezultāts nav mazāks par vizuālā vērtējuma zemāko vērtību.

Citiem vārdiem – **normatīvo nolietojumu respektē tikai tad, ja tas ir vizuālā vērtējuma robežās.**

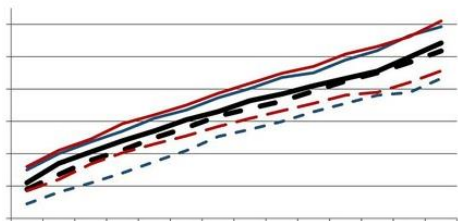
Teicams = 0-15% Labs = 16-30% Vidējs = 31-60% Slikts = 61-80% Ļoti slikts 81-100%



Valsts zemes
dienests



Refresh



Pamatprincipi nolietojuma automātiskam pieaugumam

1. Vizuālo novērtējumu
automātiski (bez apsekošanas)
nemaina.

2. Turpmāk katru gadu sistēma automātiski
visiem palielinās agrāk noteikto nolietojumu
(%), neatkarīgi vai tas noteikts:

- sen (pirms 2012),
- nesen (pēc 2012),
- pēc jaunās metodes.

P.S. % palielina ņemot vērā normatīvo kalpošanas ilgumu.

3. Normatīvais kalpošanas ilgums tiek
reizināts ar 3, lai jaunā metode korelētu ar
to, kas izmantota no 2012.gada un objekti
nezaudētu savstarpējo salīdzināmību.
(Lai visi pēkšņi nebūtu 100% nolietojušies)

4. Agrāk uzmērītiem objektiem nolietojumu
automātiski palielina pēc 2. un 3. punkta
principiem, bet ņemot vērā cik sen notika¹
uzmērišana² (ņemot vērā noliet. noteikšanas datumu).



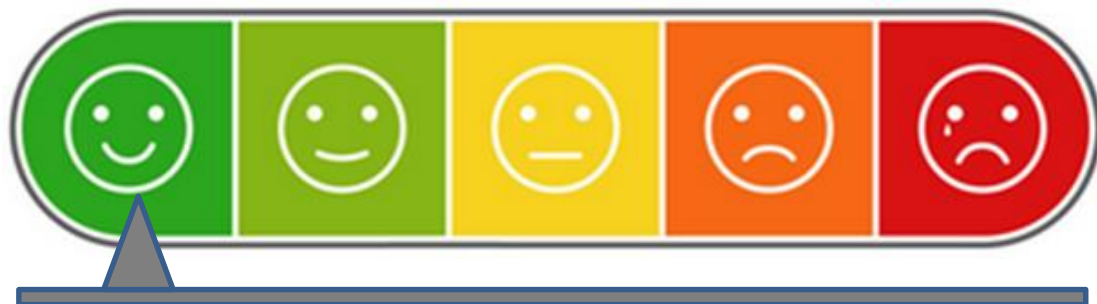
Valsts zemes
dienests

Atjaunošanas gadījumā



Ja VZD neveic apsekošanu, bet, piemēram, no BIS saņem jaunu informāciju par ēkas atjaunošanu (EPG), tad:

- **pieņem, ka nolietojums «0%», jeb vizuālais ir 😊;**
- **pārrēķina arī normatīvo nolietojumu.**

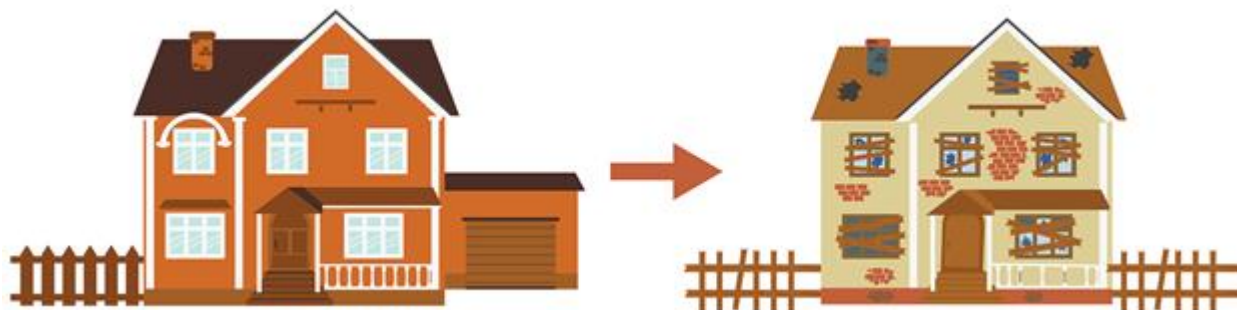
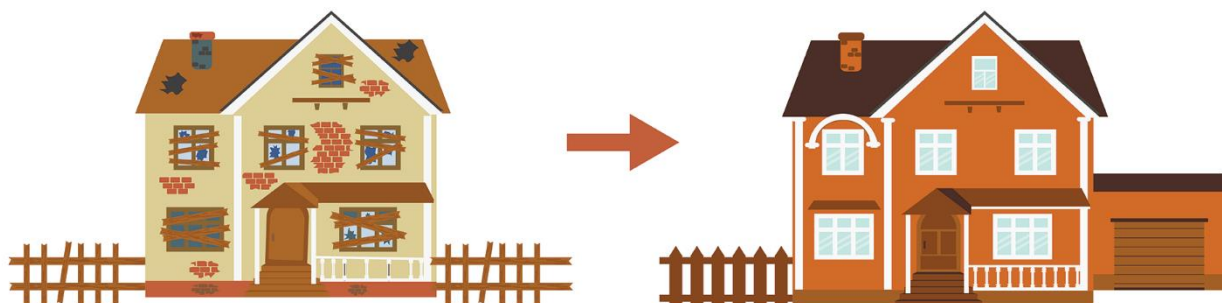




Valsts zemes
dienests

Informācijas saņemšana par atjaunošanu

Tiks paredzēts mehānisms kā Valsts zemes dienestam ziņot par objektiem, kuriem nolietojuma informācija kadastrā nav aktuāla.





Valsts zemes
dienests

Telpu grupas apsekošanas gadījumā [dzīvokļa uzmērīšanas gadījumā]

- Pašlaik ēkas nolietojumu aktualizē tikai pilnīgi visas ēkas uzmērīšanas gadījumā.
- Daudzdzīvokļu ēkām tas ir rets gadījums.
- Projekts paredz ēkas nolietojumu aktualizēt arī telpu grupas (dzīvokļu) uzmērīšanas gadījumā.

