

Nekustamā īpašuma –
zemesgabala un apbūves

Jūrmalā, Vēsmaš ielā 13
(kad.nr. 1300 021 7618)



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:
VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. jūnijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves
Jūrmalā, Vēsmas ielā 13, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, tika veikta nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšana.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 021 7618	Jūrmalas pilsētas ZG nodaļums:	100000217794
Zemes kadastra apzīmējums:	1300 021 7618		
Administratīvā korpusa kad. apz.:	1300 021 7618 001		
Piezīmes:	<i>- Caurlaides ēka ar kad. apz. 1300 021 7618 002 ir sliktā tehniskā stāvoklī, tā būtiski neietekmē Objekta tirgus vērtību, līdz ar to turpmāk plašāk netiek aprakstīta un vērtēta. - Par Objekta lietošanu nav noslēgti nomas līgumi, administratīvais korpuss ilgstoši netiek izmantots.</i>		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Veselības ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	5 324	Forma:	Neregulāra.
Komunikācijas u.c.:	<i>Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, elektroapgādes skaitītājs atrodas blakus īpašuma teritorijā (Vēsmas ielā 11). Ir pieejami ūdensvada un kanalizācijas tīkli.</i>		
Pieklūšana:	<i>Objektam iespējams pieklūt gan no Vēsmas ielas puses, gan no Darba ielas puses.</i>		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvais korpuss 001	1989.	2	2 230,9 m ²	Daļēji apmierinošs

Apgrūtinājumi:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Zemesgrāmatas nodaļumā reģistrētie apgrūtinājumi:				
	<i>Noteikti nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi Energoapgādes objektu aizsargjoslās, energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai.</i>				
	VZD Kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi:				
	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība Mērv.
	-	01.02.2025	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0483 ha
	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.5324 ha
	-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0499 ha
	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5324 ha

-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1663	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1771	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.5324	ha
-	01.02.2025	7312040700	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uznavu gruntī	0.0009	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	0.5324	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.5324	ha
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0408	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0258	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0095	ha
-	01.02.2025	7312050602	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1660	ha
-	01.02.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0930	ha
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0010	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	09.06.2026.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Objektu apskatīja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Īpašums tika apskatīts īpašnieka pārstāvja klātbūtnē.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Darba mērķis bija noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 9. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākcenu, pieņemtu lēmumus par tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tiek uzskatīts, ka ar šo pieeju iegūtais rezultāts vislabāk raksturo vērtējamo īpašumu. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. jūnijā ir
280 000 EUR (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala vērtība **80 000 EUR** (astoņdesmit tūkstoši eiro)
un apbūves vērtība **200 000 EUR** (divi simti tūkstoši eiro).

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

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

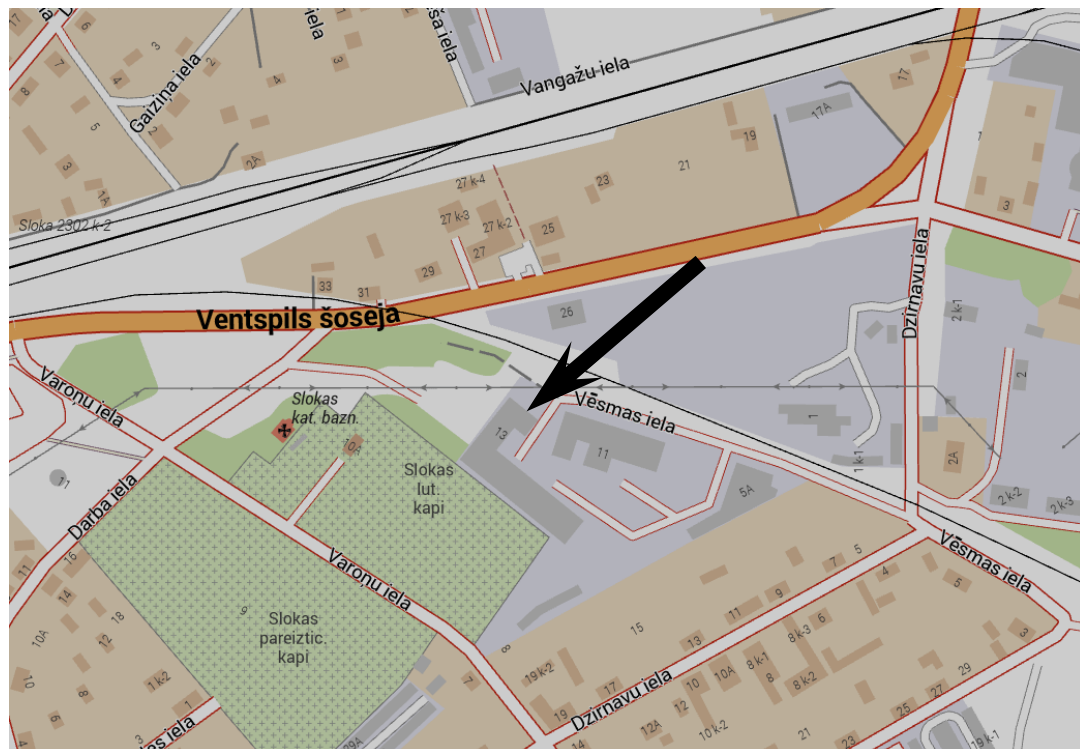
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA.....	6
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS.....	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA.....	7
1.6. FOTOATTĒLI	8
2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	12
2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	12
2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	12
2.3. TIRGUS ANALĪZE	12
3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS	16
3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	16
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	17
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	17
4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	17
4.3. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS.....	17
4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	17
4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	19
4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	20
5. SLĒDZIENS.....	21
6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	22
7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	23

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|-------------|
| 1. | pielikums | Īpašumtiesību dokumenti ar pielikumiem | - 36 lapas; |
| 2. | pielikums | VZD Izdruka | - 6 lapas; |
| 3. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Slokā, Vēsmas un Darba ielu krustojumā. Attālums līdz Jūrmalas centram Majoros ir aptuveni 11 km, līdz Kauguru centram ~3 km.

Tuvāko apkārtni pārsvarā veido komerciālas nozīmes ēkas un kapi. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir vidējs. Tuvākajā apkārtne esošā apbūve pārsvarā apmierinošā tehniskā stāvoklī, vide ar līdzenu reljefu.

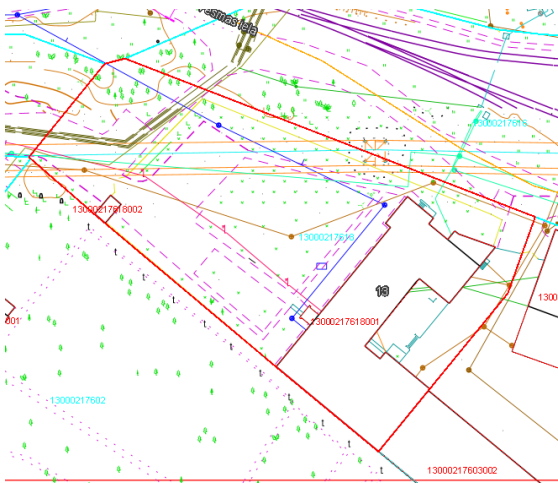
Piekļūšanai tieši pie īpašuma izmantojamās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Gar vērtējamo īpašumu ir zemas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā laba. Sabiedriskā transporta pieturvietā atrodas aptuveni 0,5-1 km attālumā. Visi nozīmīgākie sociālās infrastruktūras objekti - tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības iestādes, pasta nodaļa un darījumu iestādes atrodas Slokas un Kauguru centrā, aptuveni 0,5-3 km attālumā. Objekta atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

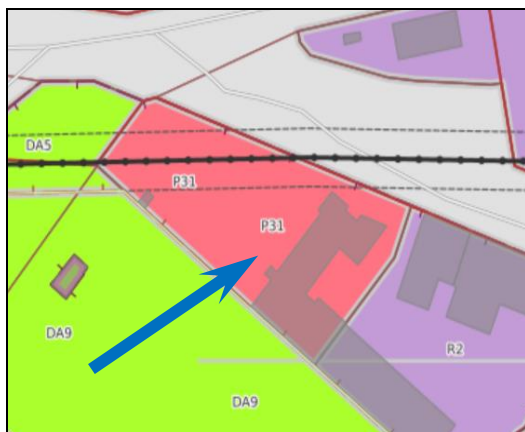
1.3. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Zemes gabala raksturojums:

platība:	5 324 m ² ;
forma:	neregulāra;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki;
labiekārtojums:	asfaltēti laukumi;
nožogojums:	daļēji metāla žogs betona stabos, daļēji nav nožogojuma, daļēji esošo ēku apbūve,
pieejamie inženiertīkli:	saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, elektroapgādes skaitītājs atrodas blakus īpašuma teritorijā (Vēsmas ielā 11). Ir pieejami ūdensvada un kanalizācijas tīkli;
uz zemes gabala esošā apbūve:	administratīvais korpuss, caurlaides ēka;
zonējums	saskaņā ar teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas publiskās apbūves teritorijā.



Zemes gabals no A robežojas ar Vēsmas ielu, no R ar Darba ielu, no pārējām pusēm ar citiem zemes gabaliem. Esošais apbūves blīvums vērtējams kā viduvējs.



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
	Publiskās apbūves teritorija (P)
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Lauksaimniecības teritorija (L)

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukas un izkopējumi no ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Administratīvais korpuss 001

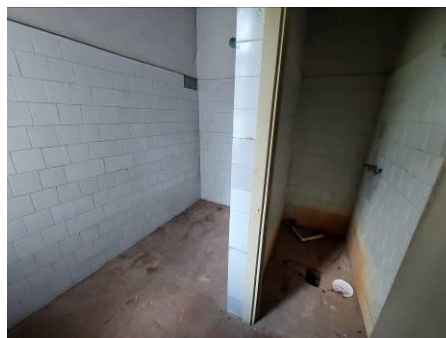
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	2 230,9 m ²	
Apbūves laukums:	1 325,5 m ²	
Būvtilpums:	8 018,0 m ²	
Stāvu skaits:	2	
Uzbūvēšanas gads:	1989.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons, betona bloki	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	dzelzsbetons, ķieģeļu mūris	daļēji apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums, krāsojums	slikts
Pārsegumi:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Kāpnes:	dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	logi – koka konstrukcijas un PVC, durvis – koka, metāla	daļēji apmierinošs un slikts
Jumts:	ruberoīds	daļēji apmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	centralizēta, elektroapgādes skaitītājs atrodas blakus īpašuma teritorijā (Vēsmas ielā 11)	
Ūdensapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	centralizēta	
Apkure:	šķidrā kurināmā katli ēkas pagrabā	
Ventilācija:	dabiskā	
Santehnika:	daļēji novecojusi	
Plānojums		
Ēkas visos stāvos ir izvietotas dažāda lieluma un dažādā tehniskā stāvoklī esošas bijušās ārstniecības pakalpojumu vai administratīvās telpas, koplietošanas telpas, sanitārtehnikās telpas, palīgtelpas. Ēka iepriekš tikusi izmantota ārstniecības un administratīvo telpu vajadzībām.		
Telpu apdare		
Telpu iekšējā apdare dažviet apmierinošā tehniskā stāvoklī, daļai telpu dabiskais nolietojums, dažviet apdare bojāta.		

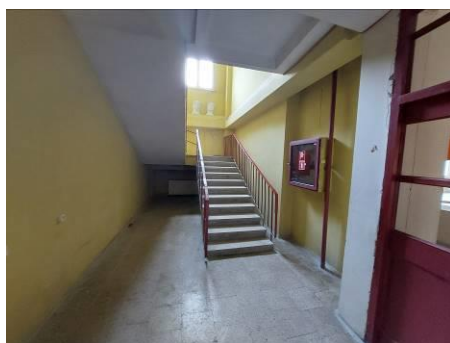
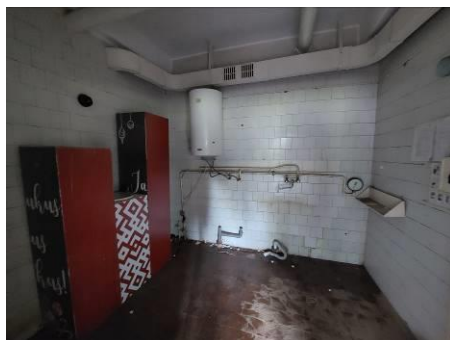
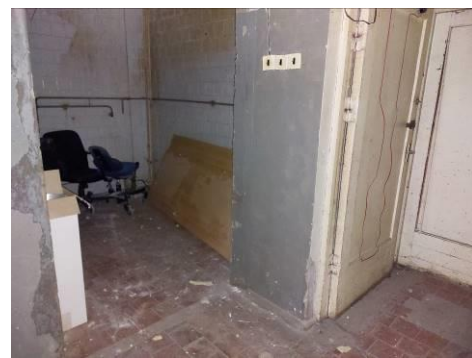
Tika konstatēti ēkas ārējās un iekšējās apdares, aiļu, jumta konstrukciju elementu bojājumi. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, nepieciešams veikt jumta seguma un noteku remontu, ārējās apdares remontu, iekšējo inženierkomunikāciju remontu. Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis Objekta apskates brīdī ir raksturojams kā daļēji apmierinošs.

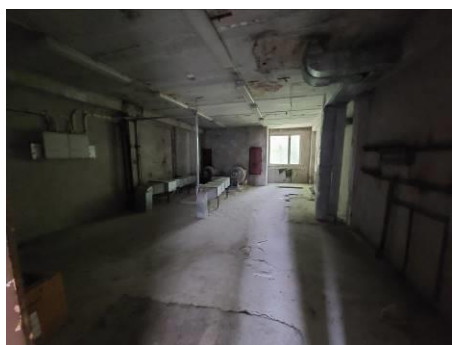
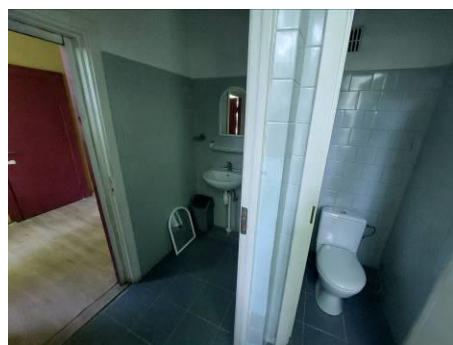
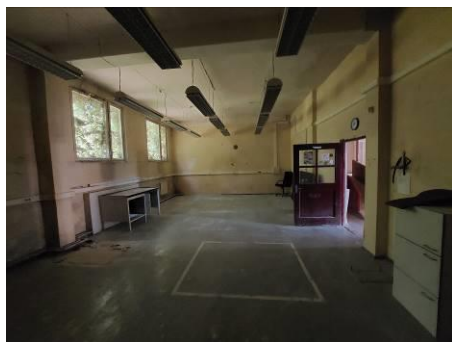
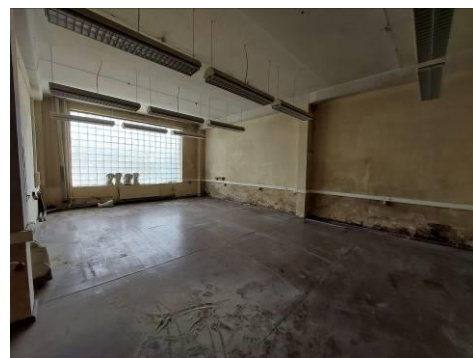
1.5. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota, tās tehniskās stāvoklis ir daļēji apmierinošs. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 9. jūnijā.

1.6. FOTOATTĒLI









2. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

2.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētājs secina, ka labākais izmantošanas veids ir administratīvā ēka.

Šīs vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

2.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta atrašanās Jūrmalas pilsētas Slokā;
- tuvākajā apkārtnē attīstīta sociālā un transporta infrastruktūra;

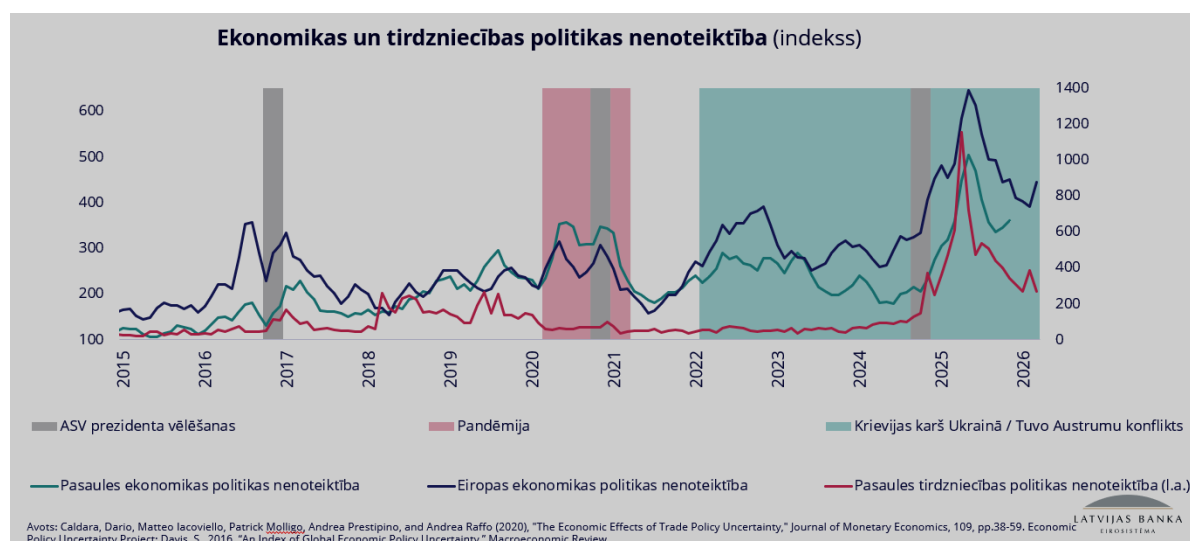
Negatīvie:

- pēdējo gadu laikā ir samazinājies pieprasījums pēc šāda apjoma investīciju projektiem;
- nepieciešams veikt ēkas remontdarbus;
- elektroapgādes skaitītājs atrodas blakus īpašuma teritorijā.

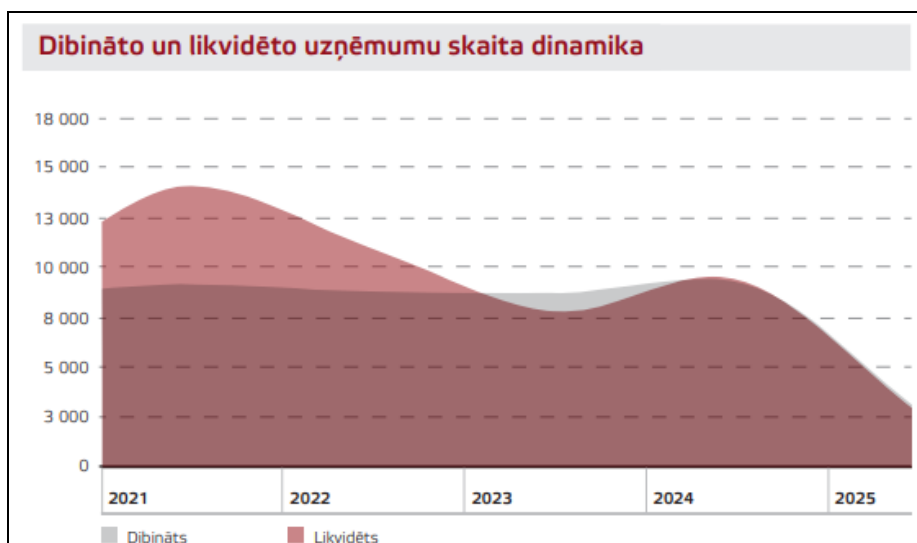
2.3. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst. Pēc kara sākuma bija daudzi uzņēmumi, īpaši ārvalstu lielās korporācijas, kuras nopietni izvērtēja nepieciešamību pārdot savus aktīvus vai biznesu Baltijā, tomēr laikam ejot rezultātā daudz šādu darījumu nebija. To investoru, kuri darbojas Baltijas valstīs, skatījums uz ģeopolitisko situāciju kopumā ir piesardzīgs, tomēr kopējais noskaņojums ir realistisks un balstās uz to, ka šajā teritorijā ir Eiropas Savienība un NATO.



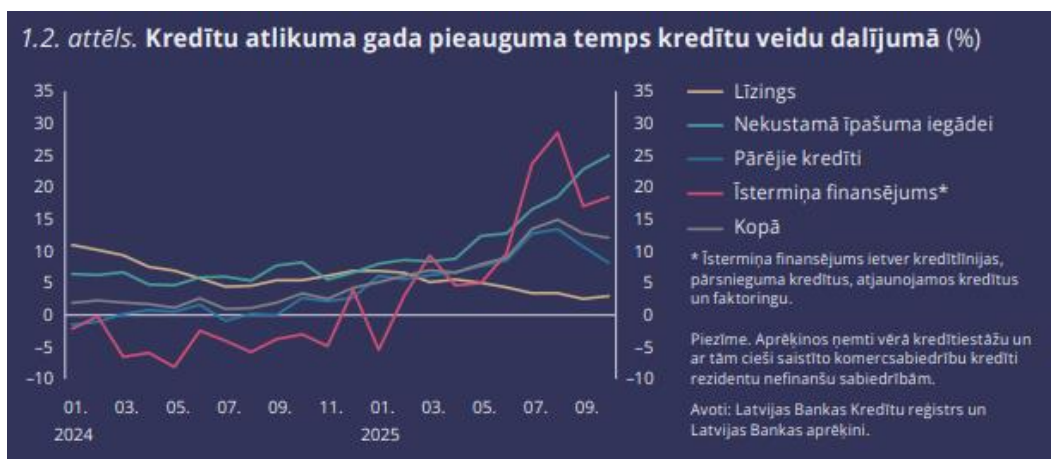
Laikā, kad saglabājas makroekonomiskie izaicinājumi, ko diktē ģeopolitiskā situācija un joprojām piesardzīgā banku kreditēšanas politika, komercīpašumu tirgus 2025. gadā piedzīvoja izmaiņu posmu. Lai gan Eiropas Centrālā banka (ECB) pakāpeniski mazināja procentu likmes, to ietekme uz liela mēroga investīciju piesaisti un uzņēmumu attīstības plāniem saglabājās jūtama, liekot uzņēmējiem rūpīgāk izvērtēt paplašināšanās riskus.



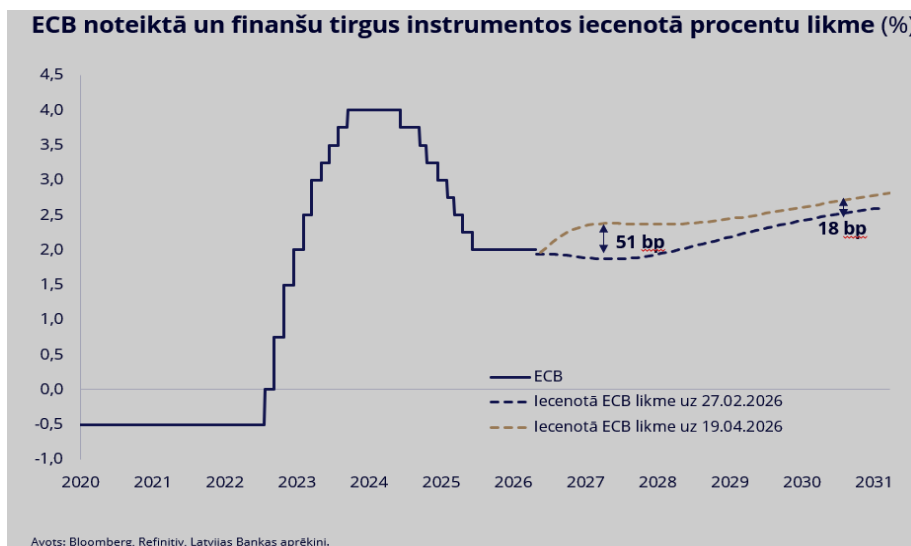
Avots: Arco Real Estate

Saskaņā ar aktuālajām makroekonomiskajām prognozēm, 2026. gadā Latvijas un Eiropas ekonomikā gaidāma mērena izaugsme, atgūstoties no iepriekšējo gadu lēnās attīstības, savukārt inflācija ir stabilizējusies un atgriezusies Centrālās bankas mērķa robežās. Reaģējot uz inflācijas kritumu, Eiropas Centrālā banka ir pārgājusi pie procentu likmju samazināšanas cikla, kas padara aizņemšanos lētāku un stimulē ekonomisko aktivitāti. Lai gan atgriešanās pie iepriekšējās desmitgades nulles vai negatīvajām procentu likmēm nav gaidāma, finansēšanas nosacījumi pakāpeniski uzlabojas. Tomēr prognozes joprojām tiek modelētas ģeopolitiskās nenoteiktības apstākļos, un tās var tikt koriģētas atkarībā no tā, cik veiksmīgi tiks apgūts Eiropas Savienības fondu finansējums un cik ātri reālajā ekonomikā iedarbosies monetārās politikas mīkstināšana.

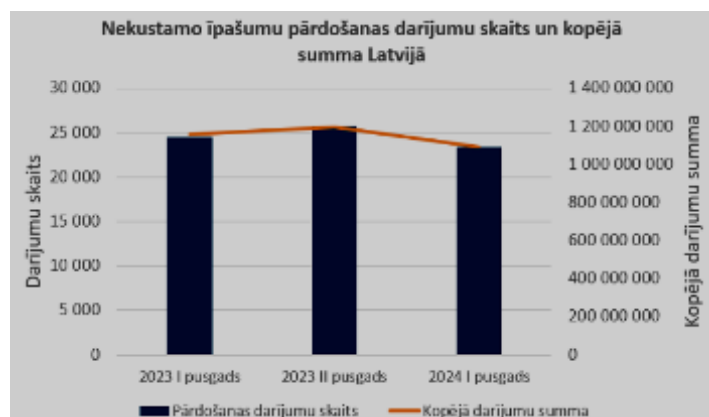
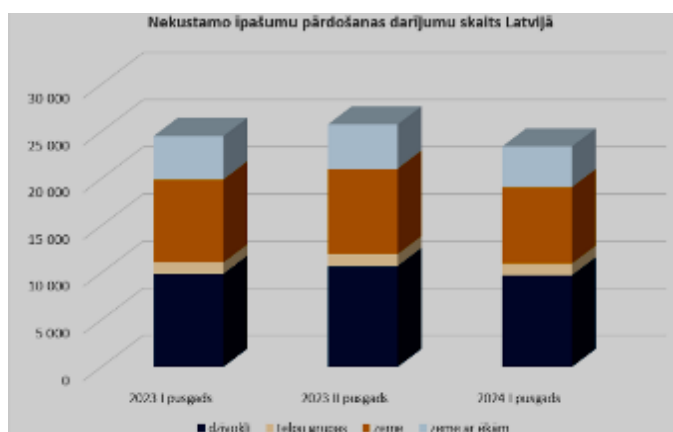
Pēc tam, kad iepriekšējos gados augsto likmju dēļ investīciju aktivitāte Baltijā bija lēnāka un pircēji ieturēja nogaidošu pozīciju, 2026. gadā gaidāma darījumu tirgus atdzīvošanās. Paredzams, ka investīciju tirgū joprojām nozīmīgu lomu spēlēs vietējais un reģionālais kapitāls, taču stabilāka vide un pieejamāks banku finansējums ļaus realizēt arī iepriekš atliktos darījumus. Paraleli tam potenciālie investori patlaban nopietni izvērtē iespējas kapitāla izvietošanai. Tirgus pārejas un stabilizācijas fāze ir īstais brīdis, kad cenas joprojām var būt pievilcīgas, sniedzot iespēju iegādāties aktīvus ar labu nākotnes atdeves potenciālu. Viss ir atkarīgs no konkrēto investoru stratēģijas un skatījuma uz pieņemamo riska līmeni reģionā.



Avots: Latvijas Banka „Makroekonomisko Prognožu Pārskats”



2024. gada I pusgadā Latvijā tika veikti 23,4 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumi, kas bija par 9% mazāk kā iepriekšējā – 2023. gada II pusgadā (25,7 tūkstoši) un par 5% mazāk nekā 2023. gada I pusgadā (24,5 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu summa Latvijā 2024. gada I pusgadā sasniedza 1,09 miljardus EUR, kas bija par 9% mazāk kā 2023. gada II pusgadā (1,2 miljardi EUR) un par 6% mazāk kā 2023. gada I pusgadā (1,16 miljardi EUR). No 2024. gada I pusgadā veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 42% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas kopā veidoja 44% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 20% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 18% no darījumu skaita un 33% no kopējās darījumu summas.



Avots: [Immostate](#)

Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komercplatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

	2025	2026P	2027P	2028P
IKP (gada izmaiņas; %; salīdzināmās cenās; sezonāli izlīdzināti dati)	2.1	2.8	2.9	3.2
SPCI inflācija (gada izmaiņas; %)				
Inflācija	3.8	3.2	2.9	3.6
Pamatinflācija (izņemot pārtikas un enerģijas cenas)	3.5	4.0	3.3	3.5
Darba tirgus				
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvajiem iedzīvotājiem; sezonāli izlīdzināti dati)	6.9	6.6	6.4	6.2
Nominālā bruto alga (gada izmaiņas; %)	7.7	7.6	7.6	7.9
Ārējais sektors				
Tekošā konta balance (% no IKP)	-3.4	-3.5	-3.2	-3.5

Avots: Latvijas Bankas 2025. gada decembra prognozes.

LATVIJAS BANKA
CIKROSIESTĒMA

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – daļēji apmierinošā vai daļēji labā tehniskā stāvoklī esošu „padomju laika” administratīvo ēku Jūrmalas un citu tuvāko pilsētu analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir ierobežots, piedāvājumu cenas ir robežās no 150 000 EUR līdz 500 000 EUR jeb aptuveni no 200 EUR/m².

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 80 000 EUR (salīdzinoši nelielas ēkas ar mazu zemes gabalu vai bez zemes īpašumtiesībām) līdz ~ 420 000 EUR (ēkas ar salīdzinoši lieliem zemes gabaliem) jeb no 100 – 250 EUR/m². Pēdējā gada laikā tika konstatēti vien daži darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Kopumā vērtētājs, analizējot tirgus situāciju, uzskata, ka šobrīd pircēji ieņem nogaidošu pozīciju un līdz ar to prognozējams, ka palielināsies īpašumu ekspozīcijai nepieciešamais laiks.

3. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS

3.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

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.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētājs uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos līdzīgu īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, Objekta izmantošanas veidu un apjomu, vērtētājs tirgus vērtības noteikšanai izmantoja tirgus pieeju.

4.2. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai. Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā ēkas izmantošanas veidu, tehnisko stāvokli (ēka celta 1864. gadā), kā arī apstākli, ka apbūvei ir salīdzinoši liels fiziskais un funkcionālais nolietojums, apskates brīdī tā netiek izmantota, iekštelpu apdare nolietojusies, kā rezultātā aprēķinos jāizmanto lieli korekcijas koeficienti, kas galarezultātā samazina iegūto rezultāta objektivitāti, tika nolemts minēto pieeju nepielietot nekustamā īpašuma vērtēšanā.

4.3. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu telpu nomas maksas svārstās ievērojamās robežās un ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai. Saskaņā ar sagatavoto atzinumu par ēkas tehnisko stāvokli, tai nepieciešams veikt ieguldījumus, taču vērtētāju rīcībā nav aktuālās tāmes par potenciālo ieguldījumu apmēru. Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli un esošo telpu noslodzi (ēkai viens nomnieks, telpu noslodze ~ 23%), īpašnieks nevar pretendēt uz lieliem ieņēmumiem. Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta, kapitalizācijas likmes vai nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Konkrētajā gadījumā ēkas īpašnieks Objekta iznomāšanas gadījumā saņem minimālu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība ir jāuzskata par likvidācijas vērtību, nevis tirgus vērtību tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

4.4. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvojamo namu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo Objektu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums Rīgas pilsētā, tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām, vērtējamā nekustamā īpašuma

tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Rīgas pilsētā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētājs ir izvēlējis:

Nr. Salīdzināmo objektu raksturojums

1. īpašums *Tukuma iela 30, Jūrmala (Ķemeri)*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 557,2 m², zemes gabala platība 2 459 m². Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 01.2025. par 125 000 EUR.
2. īpašums *Aviācijas iela 18, Tukums, Tukuma nov.* Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā / tirdzniecības ēka. Ēkas kopējā platība 837,5 m², zemes gabals nomā. Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 07.2024. par 80 000 EUR.
3. īpašums *Mātera iela 57, Jelgava*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 638,2 m², zemes gabala platība 1 728 m². Apbūve daļēji labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2025. par 380 000 EUR.
4. īpašums *Driksas iela 1, Jelgava*. Īpašuma sastāvā ietilpst sociālā ēka. Ēkas kopējā platība 3 671,9 m², zemes gabala platība 2 765 m². Apbūve daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 11.2025. par 415 200 EUR.

Salīdzināmo objektu fotoattēli*



**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4	
	Vēsmas iela 13, Jūrmala (Sloka)	Tukuma iela 30, Jūrmala (Ķemeri)	Aviācijas iela 18, Tukums, Tukuma nov.	Mātera iela 57, Jelgava	Driksas iela 1, Jelgava	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	125 000	80 000	380 000	415 200	
Darījuma laiks		01.2025.	07.2024.	12.2025.	11.2025.	
Zemes platība, m²	5324	2459	nav	1728	2765	
Ēku kopplatība, m²	2230,9	557,2	837,5	2638,2	3671,9	
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā / tirdzniecības ēka	administratīvā ēka	sociālā ēka	
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji labs	daļēji apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	224	96	144	113	
Korekcijas:			Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 224		EUR 96		EUR 144	EUR 113
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 224		EUR 96		EUR 144	EUR 113
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	sliktāk	2%	sliktāk	4%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 229		EUR 99		EUR 144	EUR 113
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 229		EUR 109		EUR 144	EUR 113
5. Ēku platība	mazāka	-17%	mazāka	-12%	līdzvērtīga	0%
	EUR 190		EUR 96		EUR 144	EUR 120
6. Zemes platība, īpašumtiesības	mazāka	4%	mazāka	20%	mazāka	7%
	EUR 198		EUR 115		EUR 154	EUR 125
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 198		EUR 115		EUR 154	EUR 125
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīga	0%	labāka	-3%	labāka	-15%
	EUR 198		EUR 112		EUR 131	EUR 125
9. Aprūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 198		EUR 112		EUR 131	EUR 125
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 198		EUR 112		EUR 131	EUR 125
11. Ēku uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	labāki	-3%	labāki	-3%	labāki	-3%
- telpu plānojums	labāks	-2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums, asfaltēti laukumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvoša/blokēta ēka	labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		-10%		-8%		-10%
	EUR 178		EUR 103		EUR 127	EUR 112
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	-21%		8%		-12%	-1%
Pārrēķinu korekcija	-EUR 47		EUR 7		-EUR 17	-EUR 1
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 99 052		EUR 86 246		EUR 335 242	EUR 411 945
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi faktori	EUR 0		EUR 0		EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 99 052		EUR 86 246		EUR 335 242	EUR 411 945
Koriģētā 1 m² cena	EUR 178		EUR 103		EUR 127	EUR 112
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,20		0,30		0,20	0,30
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 126					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 280 020					

Tādējādi ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 280 020.

4.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus pieeju. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 280 000**.

4.6. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala esošā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu, piekļūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētājs pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 30% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	30.0%	84 006	80 000
Apbūves vērtība	70.0%	196 014	200 000
	100%	280 020	280 000

- *zemes gabala vērtība* (noapaļojot): **80 000 EUR**;
- *apbūves vērtība* (noapaļojot): **200 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala un apbūves Jūrmalā, Vēsmas ielā 13, ar kad.nr. 1300 021 7618, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. jūnijā ir
280 000 EUR (divi simti astoņdesmit tūkstoši eiro);

ko veido zemes gabala vērtība **80 000 EUR** (astoņdesmit tūkstoši eiro)
un apbūves vērtība **200 000 EUR** (divi simti tūkstoši eiro).

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no manā rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētājs neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, iekļājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz manā rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā es neuzņemos atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāja un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāja pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētājs par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā Objekta apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000217794

Kadastra numurs: 13000217618

Vēsmas iela 13, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhnstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 021 7618. Atdalīts no nekustama īpašuma Vēsmas iela 11, Jūrmala, LV-2011 (Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000136873). 1.2. Uz zemes gabala atrodas: administratīvais korpuss (kadastra apzīmējums 1300 021 7618 001). Ēka atdalīta no nekustama īpašuma Vēsmas iela 11, Jūrmala, LV-2011 (Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000136873). 1.3. Uz zemes gabala atrodas: caurlaides ēka (kadastra apzīmējums 1300 021 7618 002). Ēka atdalīta no nekustama īpašuma Vēsmas iela 11, Jūrmala, LV-2011 (Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000136873). <i>Žurn. Nr. 300001457879, lēmums 09.06.2006., tiesnese Dainida Sarma</i>		5324 m ²
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Veselības ministrija, nodokļu maksātāja kods 90001474921 personā. 1.2. Pamats: 2005. gada 25. maija Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 88. <i>Žurn. Nr. 300001457879, lēmums 09.06.2006., tiesnese Dainida Sarma</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemesgabala daļa 10 kvm platībā atrodas Vēsmas ielas 27m ekspluatācijas aizsargjoslā. Pamats: 2005. gada 25. maija Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 88. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005138719)</i>		10 m ²
1.2. Atzīme - zemesgabala daļa 3057 kvm platībā atrodas dzelzceļa 50m ekspluatācijas aizsargjoslā. Pamats: 2005. gada 25. maija Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 88. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005138719)</i>		3057 m ²
1.3. Atzīme - zemesgabala daļa 5324 kvm platībā atrodas dzelzceļa 100m ekspluatācijas aizsargjoslā. Pamats: 2005. gada 25. maija Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 88. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005138719)</i>		5324 m ²
1.4. Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā, un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: 2005. gada 25. maija Jūrmalas pilsētas domes lēmums Nr. 88. <i>Žurn. Nr. 300001457879, lēmums 09.06.2006., tiesnese Dainida Sarma</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005138719)</i>		
2.1. Noteikti nekustamā īpašuma lietošanas tiesību aprobežojumi Energoapgādes objektu aizsargjoslās, energoapgādes komersanta objektu ierīkošanai, pārbūvei, atjaunošanai un ekspluatācijai. 2.2. Pamats: 2020.gada 27.maija līgums Nr.01-31.4/2 par zemes izmantošanu energoapgādes objekta ierīkošanai un aprobežojuma noteikšanu. <i>Žurn. Nr. 300005138719, lēmums 10.06.2020., tiesnese Māra Balode</i>		

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4 (žurnāls Nr.300001457879, 11.05.2006).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300005138719, lēmums 10.06.2020., tiesnese Māra Balode</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 01.06.2026 12:24:22.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

JŪRMALAS pilsēta SLOKA

Vēsmas iela 13

Zemes kadastra N° 13000217618

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas domes

2005. gada 25. maija lēmumam Nr. 88 un 2005. gada 31. augusta lēmumas Nr.352

Plāns izgatavots sakarā ar nekustama īpašuma Vēsmas ielā 11

ar kadastra numuru 13000217603

sadalīšanu un sastādīts pēc 2005. gada kadastrālās uzmērīšanas materiāliem

Zemes kopplatība ir 0.5324 ha (5324 m²)



VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes
Jūrmalas pilsētas biroja vadītāja

L.Braža

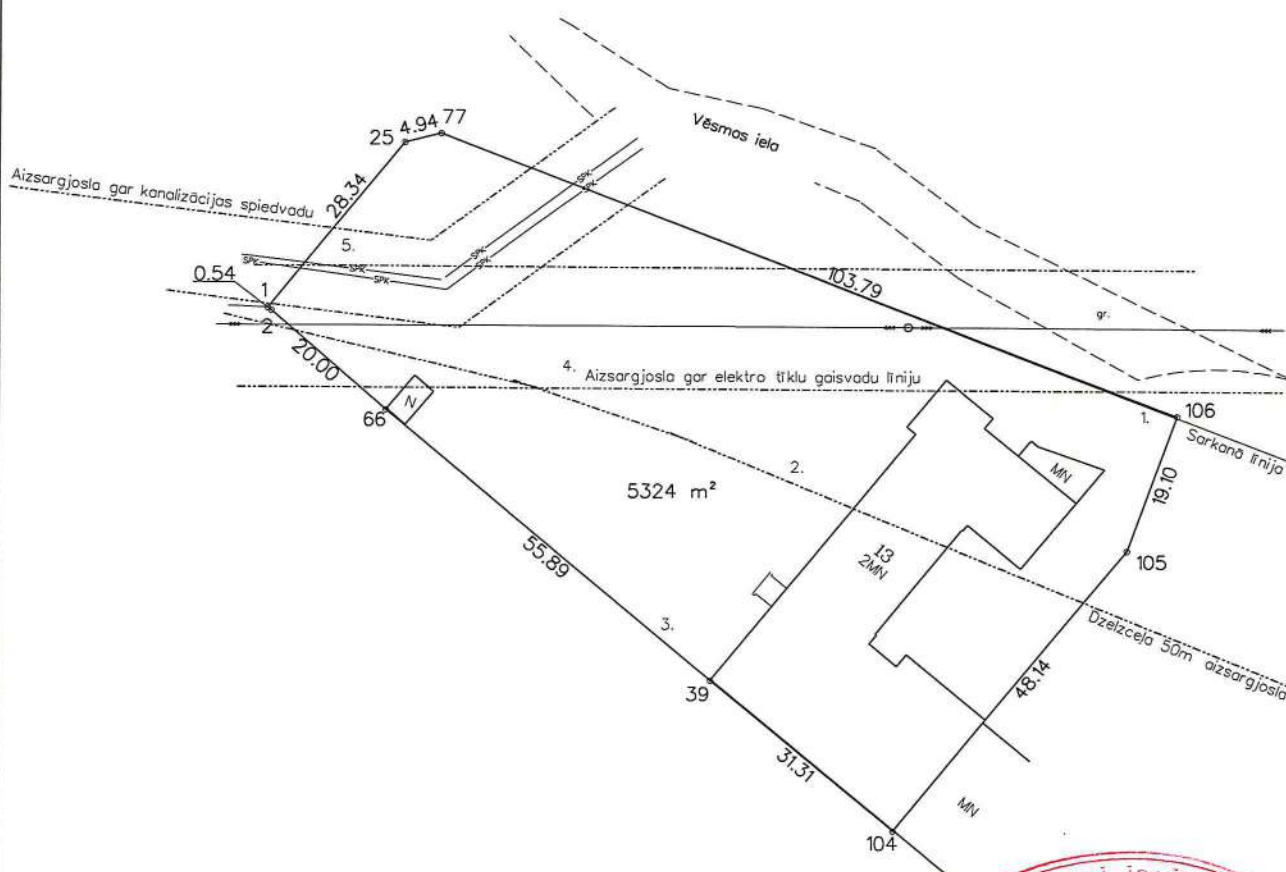
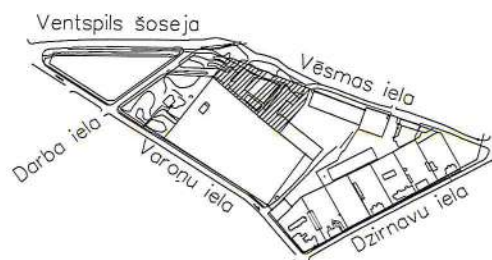
27 -09- 2005

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

LKS-92 SISTĒMĀ

Mēroga koeficients 0.999605

	X	Y
1	311575.89	477249.62
25	311597.84	477267.52
77	311599.05	477272.31
106	311561.86	477369.16
105	311543.90	477362.69
104	311506.71	477332.15
39	311526.61	477308.00
66	311562.43	477265.12
2	311575.54	477250.03

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ

AIZSARGJOSLAS GAR IELĀM, AUTOCEĻIEM UN DZELZCEĻIEM

- 1.020301 Vēsmas ielas 27m aizsargjosla - sarkanā līnija - 10 kv.m.
- 2.020306 Aizsargjosla gar dzelzceļu 50m - 3057 kv.m.
- 3.020306 Aizsargjosla gar dzelzceļu 100m - 5324 kv.m.
- 4.020501 Aizsargjosla gar elektro tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 110 kilovolti - 1364 kv.m.
- 5.020102 Aizsargjosla gar kanalizācijas spiedvadu - 458 kv.m.



Mērogs 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālās nodaļas
Mērnīcības un topogrāfijas daļa

	pišēta	vieta	parcele
kadastra Nr.	1300	021	7618

vadītāja vietn.	K.Prizoka	31.08.2005.
uzmērīja	K.Caune	31.08.2005.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
LIELRĪGAS REĢIONĀLĀ NODAĻA

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS
LIETA**

Lietas numurs	13000217618001-01
Lapu skaits	11
Kadastra apzīmējums	13000217618001
Nosaukums	Administratīvais korpuss
Adrese	Vēsmas iela 13, Jūrmala

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra reģistrā

Z.V.

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 07.10.2005

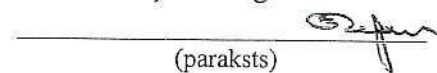
Ingrīda Gavare


(paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 07.10.2005

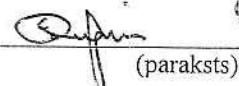
Ģirts Ruģelis


(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

VZD Lielrīgas reģionālās nodaļas
PIP Būvju tehniskās inventarizācijas
daļas Jūrmalas pilsētas
sektora vadītājs Z.V.

Ģirts Ruģelis


(paraksts)

(Vārds, Uzvārds)

Datums: 2005 .gada 10 . oktobrī



KOPIJA

2008. gada 26. februārī
Jūrmalā

Valsts zemes dienesta
Lielāzijas reģionālās nodaļas
Jūrmalas birojs

AKTS
par būves / telpu grupas datu (izņemot ēkas galvenā lietošanas veida un ēkas tipa)
labošanu

1. Būves / telpu grupas kadastra apzīmējums: 5300 021 7618 - 001

2. Būves / telpu grupas adrese: Jūrmala, Ēģiptes iela 13

Datu lauka nosaukums	Dati pirms labošanas (ja bija reģistrēti)	Dati pēc labošanas	Datu labošanas pamatojums
Apbūves laukums			
Kopējā platība	2054.1	2230.9	+ 176.8 - kār.
Telpumi			

3. Izmaiņas Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrētajos
būves / telpu grupas datos veiktas 2008. gada 26. februārī.

BKU speciālists:
Akta sagatavotāja amata nosaukums

W. Krišis - Vija Majevska
(paraksts) vārds, uzvārds

BKU
Kvalitātes kontrolētāja amata nosaukums:
rec. speciālists

I. Krūmina
(paraksts) vārds, uzvārds

KOPIJA PAREIZA

Valsts zemes dienesta
Rīgas reģionālās nodaļas
Jūrmalas biroja arhīva
atbilstošās arhīviste

[Paraksts]

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Inventarizācijas pasūtītāji: Nacionālais Rehabilitācijas Centrs "Vaivari"
Iesniegtie dokumenti: Pasūtījuma pieteikums
 Nr. 224648 26.09.2005 VZD Lielrīgas reģionāla nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Administratīvais korpuss
Galvenais lietošanas veids	1264 Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēk.
Kapitalitātes grupa	I
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	1
Telpu grupu skaits	3
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	35
Apsekošanas datums	05.10.2005

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	Materiāls	Apraksts
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	
Ārsienas	Ķieģeļi/ paneļi	
Pārsegumi	Dzelzsbetons/ betons	
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	

Tehniskie rādītāji		
Veids	Apjoms (mērvienība)	Nosaukums
Apbūves laukums	1325.5 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	8018 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vietējā centralizētā apkure		
Elektroapgāde		
Aukstā ūdens apgāde		
Karstā ūdens apgāde		
Kanalizācija		
Tualetes telpa	7	

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
Vannas (dušas) telpa	3	
Lietus ūdens kanalizācija		
Tehnoloģiskie cauruļvadi		

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	2054.1
Lietderīgā platība	2054.1
Nedzīvojamo telpu platība	2054.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība	1976.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība	77.9

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Pagrabs	81.5
002		Ortožu centrs , administratīvās telpas	1529.7
003		Ēdnīca 500 vietām	442.9

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
001		1274	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
-1	1	Pagrabs	14.1		2.40	
-1	2	Pagrabs	67.4		2.40	
Kopā			81.5	0.0		
Nedzīvojamo telpu platība			81.5			

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids				
002		1264	Ārstniecības vai veselības aprūpes telpu grupa			

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Gaitenis	40.6		3.00	
1	2	Protēžu centrs	48.5		3.00	
1	3	Kabinets	11.0		3.00	
1	4	Gaitenis	25.3		3.00	
1	5	Sienas skapis	0.6		3.00	
1	6	Procedūru kabinets	53.7		3.00	
1	7	Kāpņu telpa	19.0		3.30	
1	8	Vējtveris	3.9		3.00	
1	9	Lievenis		7.0	3.30	
1	10	Gaitenis	10.0		3.84	
1	11	Gaitenis	20.5		3.00	
1	12	Darbnīca	35.3		3.00	
1	13	Personāla telpa	11.1		3.00	
1	14	Invalīdu tualete	3.4		3.00	
1	15	Invalīdu tualete	3.4		3.00	
1	16	Noliktava	15.2		3.00	
1	17	Noliktava	3.9		3.00	
1	18	Procedūru telpa	22.9		3.00	
1	19	Vējtveris	2.0		3.00	
1	20	Gaitenis ar pandusu	20.1		3.84	
1	21	Darbnīca	73.2		3.84	
1	22	Gaitenis	11.2		3.84	
1	23	Vējtveris	1.4		3.84	
1	24	Darbnīca	20.4		3.84	
1	25	Elektrosadales telpa	12.7		3.84	
1	26	Darbnīca	63.3		3.84	
2	27	Kāpņu telpa	18.6		3.02	
2	28	Gaitenis	34.0		2.56	
2	29	Gaitenis	10.9		2.56	
2	30	Gaitenis	23.0		3.02	
2	31	Arhīvs	20.1		3.00	
2	32	Biroja telpa	32.6		3.00	
2	33	Sienas skapis	0.6		3.00	
2	34	Arhīvs	16.1		3.02	
2	35	Montāžas telpa	17.5		3.02	
2	36	Ģērbtuve	19.2		3.03	
2	37	Atpūtas telpa	15.6		3.05	
2	38	Darbnīca	19.4		3.05	

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
2	39	Kabinets	15.6		2.70	
2	40	Priekštelpa	7.1		2.69	
2	41	Kabinets	10.9		2.70	
2	42	Kabinets	14.6		2.76	
2	43	Vējtveris	0.7		3.00	
2	44	Ventilācijas telpa	61.2		3.00	
2	45	Ventilācijas telpa	27.7		3.00	
2	46	Zāle	145.8		3.87	
2	47	Terase		27.2		
2	48	Foajē	36.8		2.87	
2	49	Sarga telpa	13.5		3.00	
2	50	Darbnīca	38.9		3.00	
2	51	Semināru telpa	38.4		3.01	
2	52	Kantora telpa	24.8		2.82	
2	53	Noliktava	13.2		3.00	
2	54	Priekštelpa	2.6		3.00	
2	55	Tualete	0.9		3.00	
2	56	Tualete	0.9		3.00	
2	57	Priekštelpa	2.4		3.00	
2	58	Palīgtelpa	2.3		3.00	
2	59	Tualete	0.8		3.00	
2	60	Tualete	0.8		3.00	
2	61	Priekštelpa	2.6		3.00	
2	62	Priekštelpa	2.5		3.00	
2	63	Ventilācijas telpa	57.2		3.04	
2	64	Ventilācijas telpa	3.4		3.00	
2	65	Tehniskā telpa	44.3		3.05	
2	66	Noliktava	12.1		3.00	
2	67	Palīgtelpa	5.1		3.00	
2	68	Palīgtelpa	3.7		3.00	
2	69	Darbnīca	35.0		2.97	
2	70	Sienas skapis	0.6		2.97	
2	71	Noliktava	13.6		3.00	
2	72	Noliktava	15.3		3.00	
2	73	Ventilācijas telpa	53.8		3.05	
2	74	Ventilācijas telpa	26.2		3.05	
Kopā			1495.5	34.2		
Nedzīvojamo telpu platība			1529.7			

Telpu grupas numurs		Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids			
003		1230	Tirdzniecības telpu grupa			
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgas būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Ēdnīcas zāle	115.4		2.96	
1	2	Virtuve	63.7		2.96	
1	3	Trauku mazgātuve	18.0		2.96	
1	4	Virtuves trauku mazgātuve	7.2		2.96	
1	5	Gaitenis	5.5		2.96	
1	6	Noliktava	4.6		2.96	
1	7	Atpūtas telpa	12.1		2.96	
1	8	Gaitenis	9.7		2.09	
1	9	Tualetes priekštelpa	1.4		2.96	
1	10	Tualete	1.4		2.96	
1	11	Ģērbtuve	7.2		2.96	
1	12	Dušas telpa	1.2		2.96	
1	13	Ģērbtuve	14.4		2.96	
1	14	Dušas telpa	1.1		2.96	
1	15	Tualetes telpa	2.9		2.96	
1	16	Vējtveris	2.0		3.00	
1	17	Gaitenis	8.7		2.09	
1	18	Noliktava	7.3		2.96	
1	19	Noliktava	10.4		2.96	
1	20	Sagatavošanas telpa	12.9		2.96	
1	21	Noliktava	8.1		2.96	
1	22	Saldēšanas kamera	3.1		2.50	
1	23	Gaitenis	8.7		3.00	
1	24	Saldēšanas kamera	8.9		2.50	
1	25	Noliktava	4.8		3.00	
1	26	Vējtveris	2.8		3.00	
1	27	Saldēšanas kamera	5.9		2.50	
1	28	Gaitenis	12.6		3.00	
1	29	Vējtveris	1.4		3.00	
1	30	Noliktava	6.2		3.00	
1	31	Noliktava	21.2		3.00	
1	32	Noliktava	8.4		3.00	
1	33	Rampa		43.7	3.00	

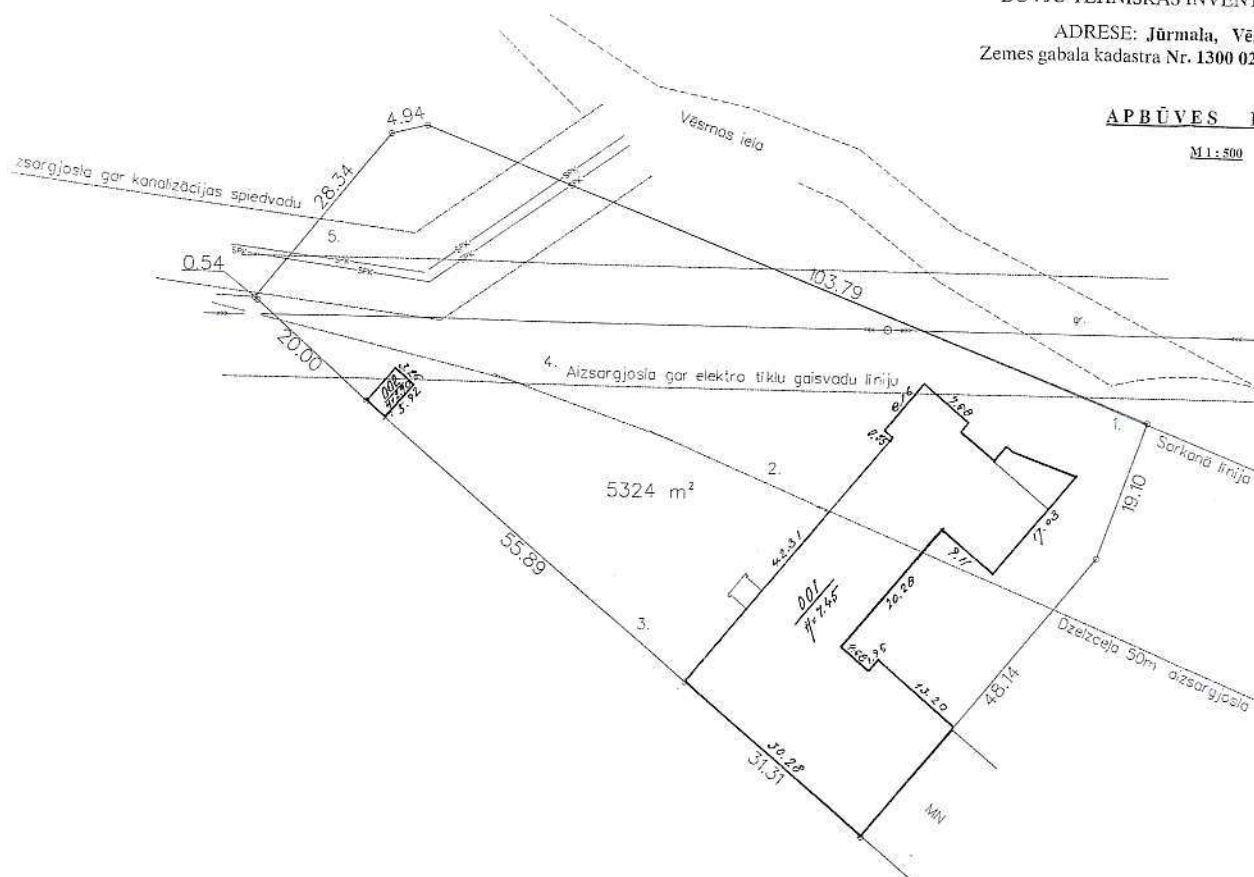
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvalīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojama ārtelpa		
Kopā			399.2	43.7		
Nedzīvojamo telpu platība			442.9			

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

ADRESE: Jūrmala, Vēsmas iela Nr. 13
Zemes gabala kadastra Nr. 1300 021 7618 Arhīva Nr. 9874

APBŪVES PLĀNS

M 1:500



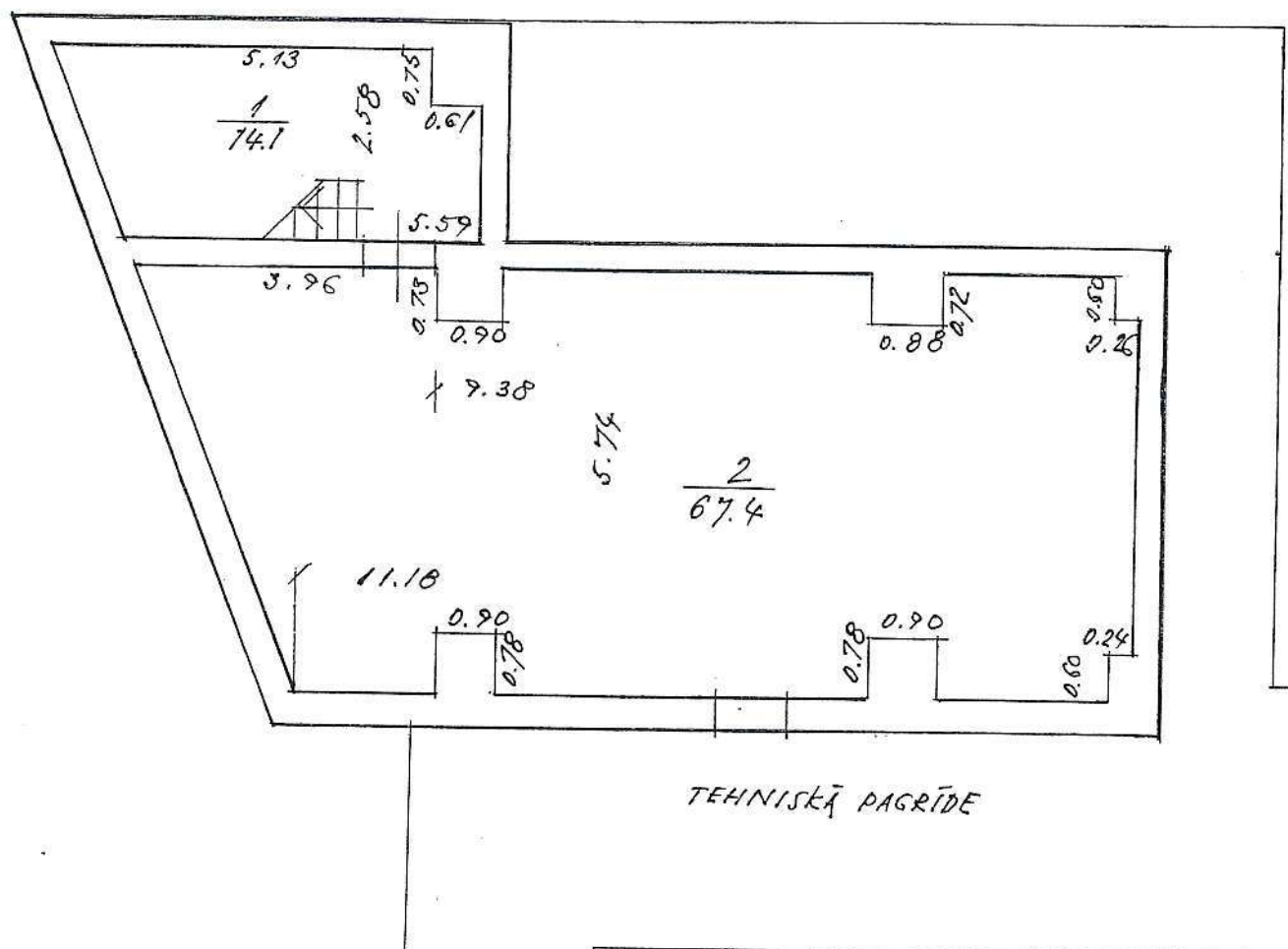
Datums	Izpildīja	Paraksts
05.10.2005	I. Gavare	<i>[Signature]</i>

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

ADRESE: Jūrmala, Vēsma iela Nr. 13
Zemes gabala kadastra Nr. 1300 021 7618 Arhīva Nr. 9874

PAGRABA STĀVA PLĀNS

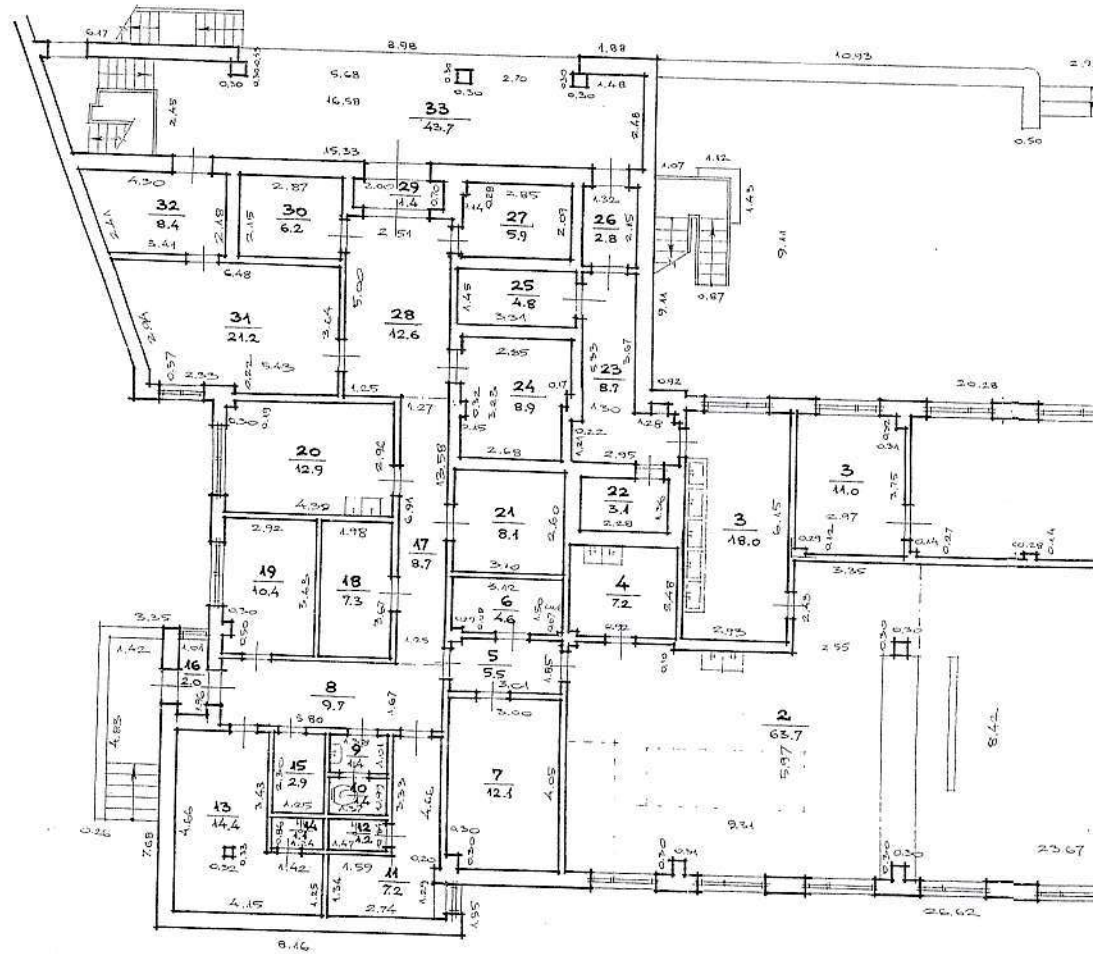
M 1 : 100

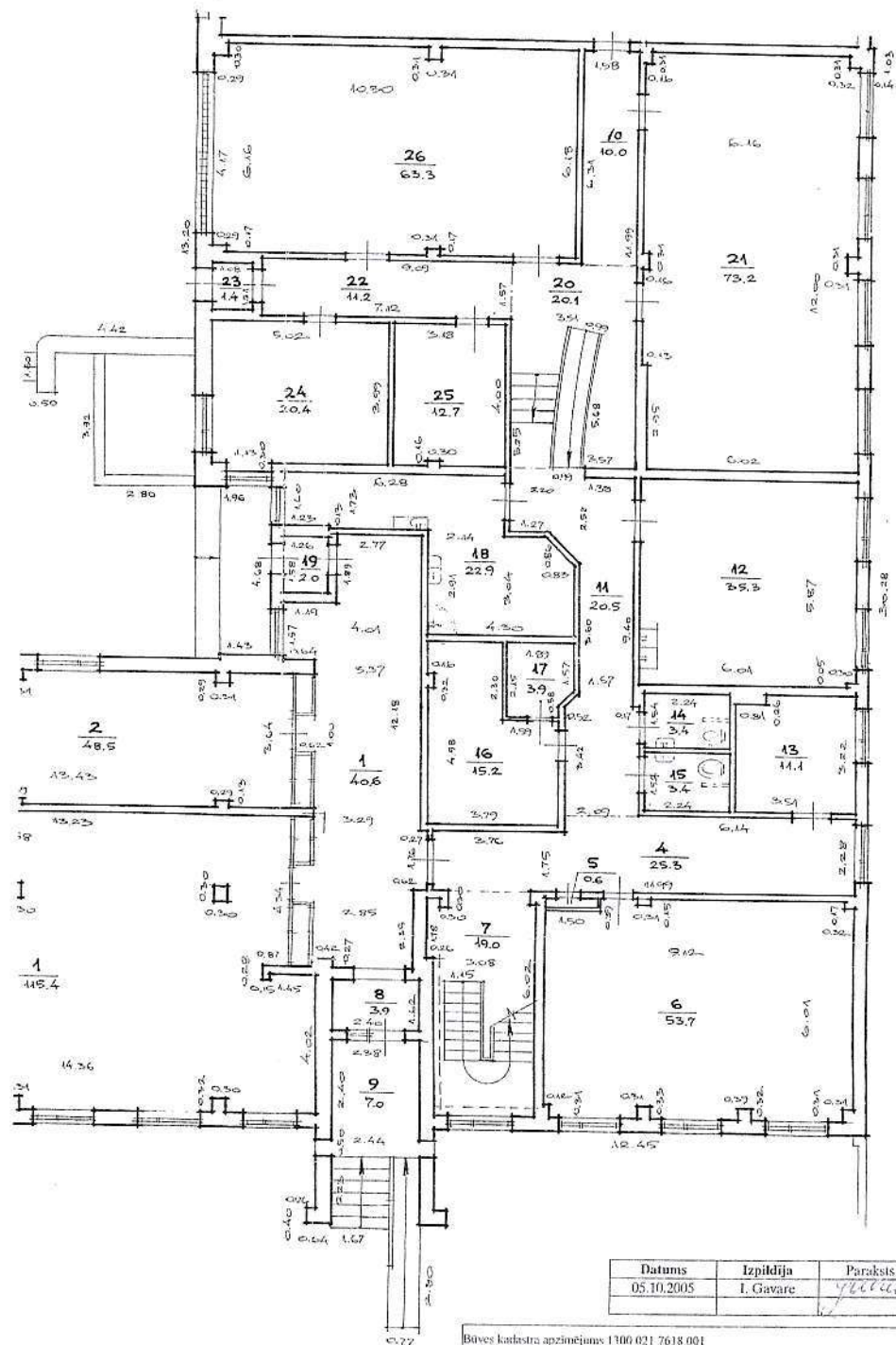


Datums	Izpildīja	Paraksts
05.10.2005	I. Gavare	<i>[Signature]</i>

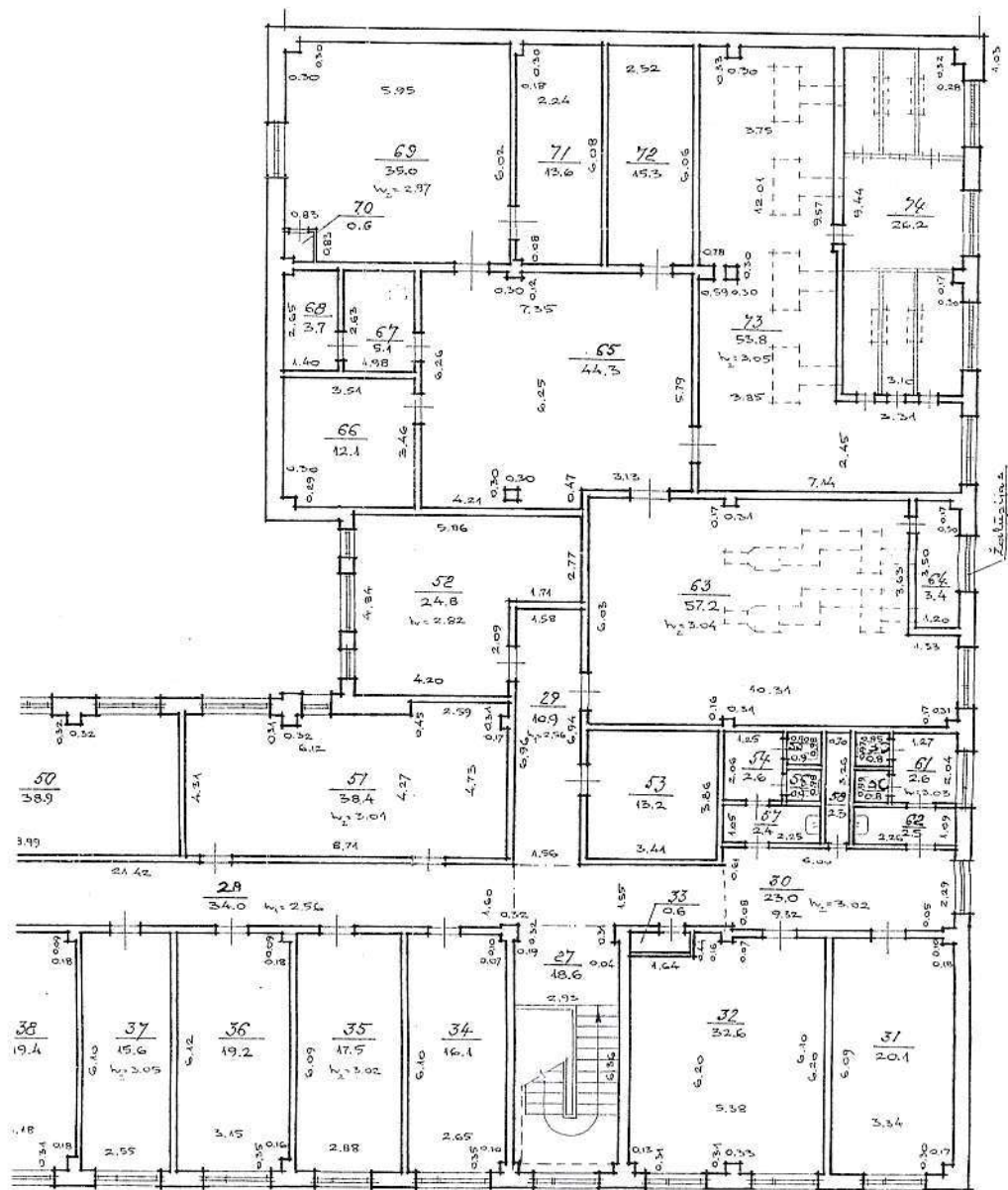
1. STĀVA PLĀNS

M 1:100

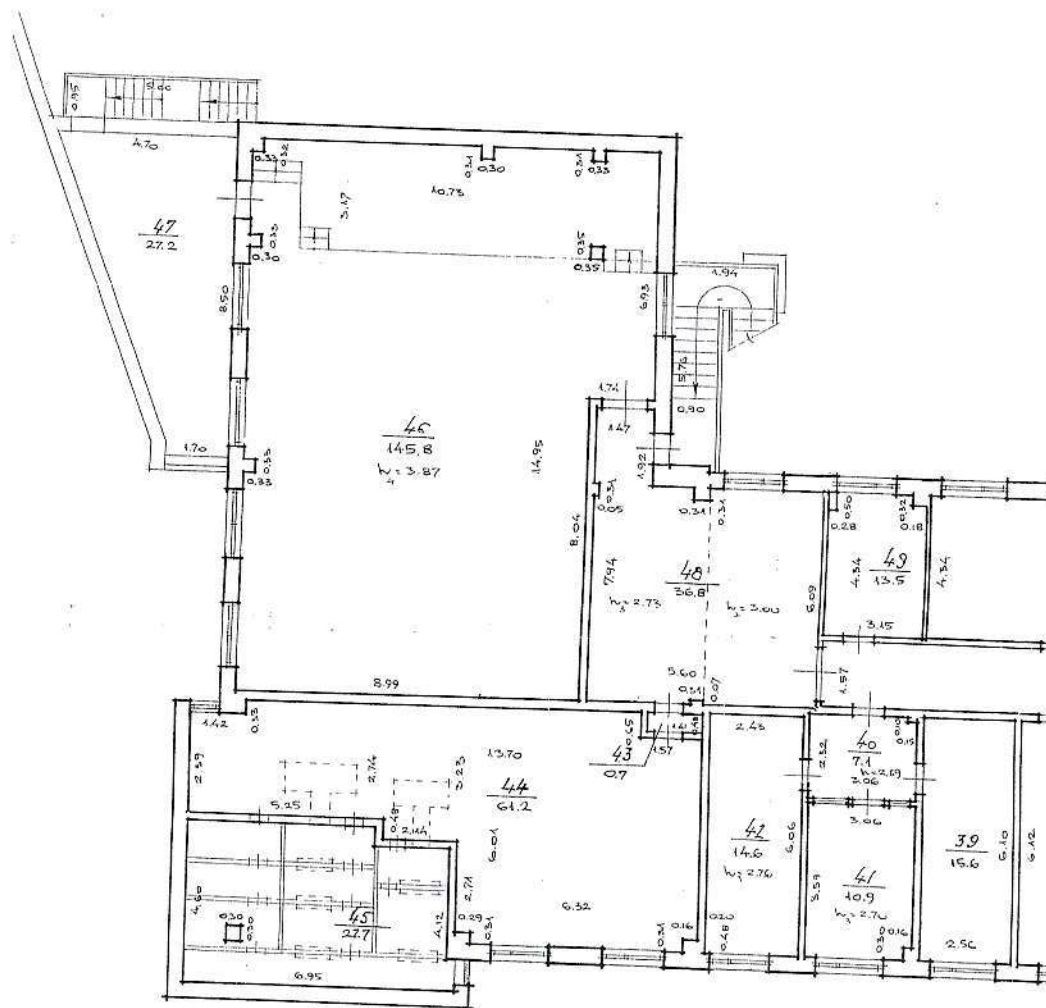




Datums	Izpildija	Paraksts
05.10.2005	I. Gavare	<i>[Signature]</i>



Datums	Izpildija	Paraksts
05.10.2005	I. Gavare	<i>[Signature]</i>

MF: 100

Fakta konstatācijas akts

Par ēkas tehnisko stāvokli pirms ēkas pārņemšanas VNĪ pārvaldīšanā

Vēsma iela 13, Jūrmala

2025. gada 8. decembrī

Administratīvais korpuss, Vēsma iela 13, Jūrmala, 1300 021 7618 001
/Objekta nosaukums, adrese, kadastra apzīmējums/

Komisijas sastāvā: Dāvis Barbars, ekspertīžu sektora būveksperts, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ tehniskās uzturēšanas daļa, ekspertīžu sektors

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Andris Rudzinskis, siltuma, gāzes un ūdens tehnoloģiju ekspluatācijas inženieris, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ tehniskās uzturēšanas daļa, inženiersistēmu sektors

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Armands Pavasaris, elektrotīklu ekspluatācijas inženieris, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" NĪ tehniskās uzturēšanas daļa, inženiersistēmu sektors

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Natālija Jaunzeme, NĪ pārvaldniece, VAS "Valsts nekustamie īpašumi" Īpaša statusa un komercobjektu apsaimniekošanas sektors

/vārds, uzvārds, ieņemamais amats, darbavieta/

Sastādīja šo aktu par:

1. Situācijas apraksts:

1.1. Pirms ēkas Vēsma ielā 13, Jūrmalā (kadastra apzīmējums 1300 021 7618 001) pārņemšanas nepieciešams veikt ēkas vispārējo vizuālo apsekošanu un sniegt vērtējumu par ēkas tehnisko stāvokli, nepieciešamajiem darbiem pēc pārņemšanas, lai novērstu ēkas tehniskā stāvokļa pasliktināšanos nākotnē.

2. Apsekošanas laikā konstatētais:

2.1. Vispārceltniecisko darbu daļa:

2.1.1. Ēkas konstruktīvā shēma ķieģeļu mūra sienas ar dzelzsbetona/betona, ķieģeļu mūra pamatiem, pārsegumus veido dzelzsbetona paneļi, kas balstīti uz ārsienām, dzelzsbetona kolonnām un rīģeļiem. Ēkai izbūvēts plakana jumts ar ruberoīda segumu;

2.1.2. Apsekojuma laikā ēka tiek daļēji ekspluatēta – tajā atrodas Vaivaru Ortozēšanas un protezēšanas centrs – darbnīcas, arhīvu un administratīvās telpas. Daļa ēkas, t.sk. ēdnīcas daļa, netiek ekspluatēta, tā piekrauta ar dažādiem sadzīves priekšmetiem un atkritumiem;

2.1.3. Ēkas ZR daļā esošajam vienkārtīgajam apjomam ievērojami bojāts jumta segums, kā rezultātā nokrišņi nokļūst uz ēkas konstrukcijām un iekļūst iekštelpās. Šajā zonā sienās un griestos redzams izteikts mitruma piesātinājums, bojāta apdare, izteikta korozija logailes pārsedzē, logam redzami trupes bojājumi. Uz vienkārtīgā apjoma jumta redzams izteikts

apaugums (ieauguši koki, aug sūnas), uzkrājas nokrišņu ūdens, tas netiek novadīts, jumta seguma bojājumu rezultātā ūdens iekļūst iekšelpās;

2.1.4. Ēkas iekšējās lietus ūdens noteksisēmas notekcauruļu gali tiek izvadīti/apraujas cokola zonā, lietus ūdeni novada tieši pie ēkas pamatiem, kur tas uzkrājas, infitrējas pamatos, sienās, veicinot mitruma migrāciju un bojājumu rašanos ēkas konstrukcijās. Ēkai pieguļošās teritorijas segums bojāts, tam izveidojušies nepareizi kritumi (virzienā uz ēkas pamatiem), netiek nodrošināta nokrišņu novadīšana no pamatiem, kā rezultātā daudzviet nokrišņu ūdens ilgstoši uzkrājas un infitrējas pamatos/sienās;

2.1.5. Uz ēkas plakanā jumta vairākās zonās veidojas peļķes, jumta lietus ūdens novadīšanas gūlijas pilnvērtīgi nefunkcionē, jo tās ir piegružotas/nosprostotas, tām nav izbūvēti režģi/sieti, kas novērstu lapu, u.c. grūžu iekļūšanu notekās. Vairākās vietās uz jumta redzamas pērno lapu kaudzes, sūnu apaugums, nefunkcionējošas antenas, kabeļi, atkritumu maisi, u.c. grūži;

2.1.6. Ēkas otrā stāva arhīva telpas stūrī, kur izbūvēta iekšējā lietus ūdens kanalizācijas notekcaurule, redzami notecējumi uz notekcaurules, ievērojami bojāta sienu un griestu apdare. Šajā zonā nokrišņu ūdens iekļūst iekšelpās;

2.1.7. Ēkas fasāžu ārējā apdare nolietojusies, daudzviet ievērojami bojāta, vairākās zonās (t.sk. galvenās ieejas lieveņa zonā) tā ir avārijas stāvoklī – lielos laukumos atdalījušies/zuduši apmetuma fragmenti, redzama mūra erozija, u.c. bojājumi. Uz lieveņa jumta ieauguši vairāki koki. Ēkas DR fasādi pārklāj vītenaugi, dažviet tie caur ēkas logiem iekļuvuši jau iekšelpās. Ēkas DR fasādes tuvumā aug koks, kura zari pārkarājas ēkas jumtam, aizskar parapetu, veicina jumta piegružošanas ar lapām;

2.1.8. Iekšējā apdare lielākoties nolietojusies, ievērojami bojāta, vairākās zonās redzami mitruma radīti bojājumi, plaisas, sienu un griestu apdares atslāņošanās;

2.1.9. Ēkai lielākoties saglabājušies koka logi no ēkas būvniecības laika. Atsevišķās ēkas daļās izbūvēti PVC logi. Koka logi nolietojusies, daudzviet ievērojami bojāti, to energoefektivitāte ir zema, neatbilst mūsdienu prasībām. Esošos logus atjaunot nav lietderīgi;

2.1.10. Ēkas aizmugures daļā esošais labiekārtojums ievērojami bojāts – betona plākšņu segumam redzamas deformācijas, izteikts sūnu apaugums, ķieģeļu mūra atbalstsiena sagruvusi;

2.1.11. Ņemot vērā, ka apsekošanas laikā nebija pieejama būves tehniskās inventarizācijas lieta, nebija iespējams pārliecināties par patvaļīgās būvniecības esamību/neesamību. Izteiktas, acīmredzamas patvaļīgās būvniecības pazīmes konstatētas netika. Apsekošanas laikā konstatēts, ka vairākas telpas tiek ekspluatētas neatbilstoši to paredzētajai funkcijai, tajās ierīkots arhīvs ar dokumentu skapjiem, kas rada ievērojamu slodzi uz pārsegumiem;

2.1.12. Ēka kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī, tā ilgstoši nav tikusi pienācīgi uzturēta.

2.2. Ventilācijas un kondicionēšanas iekārtas:

2.2.1. Ēkā vēsturiski izbūvētas vairākas mehāniskās ventilācijas sistēmas, no kurām lielākā daļa nav darba kārtībā, izņemot atsevišķu mehāniskā ventilācijas sistēmu 1.stāvā, kas ir darba kārtībā, bet netiek lietota.

2.2.2. Ēkā nav uzstādītas gaisa kondicionēšanas iekārtas.

2.3. Ugunsdrošības sistēmas un risinājumi:

2.3.1. Ēkā izbūvēta ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēma, uzstādīti ugunsdzēsības krāni;

2.3.2. Daļā telpu uzstādīti dūmu detektori.

2.4. Elektroapgāde:

2.4.1. Elektriskie mērījumi objektā nav veikti;

2.4.2. Elektroapgāde: Spriegums 230/400 V; IIA. Objekta vienlaicīgi atļautā elektriskā slodze nav zināma. AS "Sadales tīkls" skaitītāja numurs nav zināms. Par skaitītāja atrašanās vietu ir zināms tikai tas, ka tas atrodas kaut kur blakus teritorijā;

2.4.3. Zemējuma kontūrs – nav;

2.4.4. Zibensaizsardzība – nav;

2.4.5. Dīzeļģenerators – nav;

2.4.6. ARI (automātiskā rezervēšana) – nav;

2.4.7. RJK (reaktīvās jaudas kompensators) – nav;

2.4.8. UPS – nav;

2.4.9. Elektroinstalācija – Al un Cu. Elektroinstalācija izbūvēta dažādos laika periodos;

2.4.10. Apgaismojums - kvēlspuldzes, dienas gaismas spuldzes;

2.4.11. Izgaismotās evakuācijas norādēs zīmes – nav;

2.4.12. Evakuācijas ceļa apgaismojums – nav.

2.5. Ūdensapgāde un kanalizācija:

2.5.1. Ēka pieslēgta centralizētajiem ūdensapgādes un kanalizācijas tīkliem;

2.5.2. Vairākās vietās konstatētas noplūdes no lietus ūdens kanalizācijas stāvvadiem;

2.5.3. Atsevišķas ūdensapgādes sistēmas daļas ir atslēgtas un netiek izmantotas;

2.5.4. Izbūvēta ugunsdzēsības ūdensapgādes sistēma, uzstādīti ugunsdzēsības krāni.

2.6. Siltumapgāde:

2.6.1. Ēkas apkuri nodrošina divi šķidrā kurināmā katli ar maksimālo jaudu 157 kW katram. Katlu telpā vairākiem cauruļvadu posmiem konstatēti korozijas bojājumi, trūkst siltumizolācija;

2.6.2. Šķidrā kurināmā uzglabāšanai uzstādītas divas tvertnes;

2.6.3. Karstā ūdens uzsildīšanai tiek lietots karstā ūdens elektriskie sildītāji;

2.6.4. Siltummezglā vairākās vietās bojāta cauruļvadu siltumizolācija;

2.6.5. Ēkā izbūvēta divcauruļu apkures sistēma no tērauda cauruļvadiem;

2.6.6. Uzstādīti ķeta un tērauda sildķermeņi bez termostatiskiem vārstiem.

3. Rekomendācijas pēc objekta pārņemšanas:

3.1. Nekavējoties jāveic lokāli ēkas ZR daļas vienstāvīgā apjoma jumta seguma remontdarbi, lai novērstu nokrišņu nonākšanu uz ēkas konstrukcijām un iekļūšanu iekštelpās;

3.2. Nekavējoties jāveic cokola zonā esošo lietus ūdens noteksisistēmas notekcauruļu galu pagarināšana, lai novērstu nokrišņu novadīšanu pie ēkas pamatiem;

3.3. Nekavējoties jāveic lietus ūdens notekcauruļu tīrīšana, lai novērstu to nosprostošanos. Jāveic lokāli notekcauruļu remontdarbi, lai novērstu nokrišņu iekļūšanu iekštelpās. Jāveic jumta attīrīšana no tur esošajām lapu kaudzēm, atkritumu maisiem, u.c. gružiem;

3.4. Jāizravē uz lieveņa jumta un citviet iesaistītie koki. Ieteicams likvidēt uz ēkas (D daļā) augošo vītēnaugu. Jāveic ēkas tuvumā augošā koka vainaga apzāģēšana/kopšana, lai novērstu zaru pieskaršanos jumta parapetam, jumtam;

3.5. Jāaizvāc ēkas aizmugures daļā esošās ķieģeļu mūra atbalstsienas sagruvušā mūra fragmenti;

3.6. Lai samazinātu ēkas ekspluatācijas izdevumus, ēkai nepieciešams atslēgt apkuri. Pirms apkures atslēgšanas pilnībā jāiztukšo ēkas ūdensapgādes (t. sk. aukstā ūdens ievads) un apkures sistēma, kā arī sanitārtehniskās iekārtas. Šķidrā kurināmā katlu māju nepieciešams iekonservēt, t.sk. iztukšot kurināmā tvertnes. Pēc apkures atslēgšanas kontrolēt lietus ūdens stāvvadu darbību. Jārēķinās, ka apkures atslēgšana var negatīvi ietekmēt ēkas tehnisko stāvokli, t.sk. izraisīt zālē esošā parketa grīdas seguma deformācijas.

4. Rekomendācijas remontdarbu plānam:

4.1. Lai nodrošinātu ēkas atbilstību Būvniecības likuma prasībām, un varētu to pilnvērtīgi ekspluatēt, ēkai nepieciešams veikt pilnu atjaunošanu/pārbūvi (t.sk. inženiertīklu), pielāgojot to paredzētajai funkcijai.

4.2. Objekta ekspluatācijai nepieciešamās elektroapgādes neatbilstību novēršanas izmaksas:

4.2.1. VNĪ pārņemot objektu būs nepieciešams veikt elektriskos mērījumus, izmaksas ap 4000 EUR;

4.2.2. Ekspluatācijā neesošu/atslēgtu elektroietaišu demontāža, izmaksas ap 6000 EUR;

4.2.3. Neatbilstošas nomināles aizsardzības aparāti. Nomaina ap 1000 EUR;

4.2.4. Bojātu gaismekļu nomaina, izmaksas ap 1000 EUR.

4.2.5.

Akts sastādīts uz 4 (četrām) lapām, tam pievienots Pielikums Nr. 1 - Fotofiksācija uz 12 (divpadsmit) lapām.

Komisijas locekļi:

Dāvis Barbars

/vārds, uzvārds/

/paraksts*/

Andris Rudzinskis

/vārds, uzvārds/

/paraksts*/

Armands Pavasaris

/vārds, uzvārds/

/paraksts*/

Natālija Jaunzeme

/vārds, uzvārds/

/paraksts*/

*DOKUMENTS PARAKSTĪTS ELEKTRONISKI AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU, KAS SATUR LAIKA ZĪMOGU



1.att. Ēkas galvenā – ZR fasāde



2.att. Ēkas ZR fasādes fragments



3.att. Galvenās ieejas lievenis – uz jumta iesauguši koki, atdalās apmetuma fragmenti



4.att. Galvenās ieejas lievenis – uz jumta iesauguši koki, bojāta ārējā apdare



5.att. Galvenās ieejas lievenis – uz jumta iesauguši koki, atdalās apmetuma fragmenti



6.att. Galvenās ieejas lievenis – izteikti ārējās apdares bojājumi



7.att. Mitruma radīti bojājumi ēkas cokola apdarē



8.att. Lietus ūdens notekcaurules gals nokrišņu ūdeni novada pie ēkas pamatiem



9.att. Ēkas aizmugures fasādes fragments



10.att. Ēkas aizmugures fasādes fragments



11. att. Ēkas aizmugures fasādes fragments, ārējās metāla kāpnes nokļūšanai uz jumta



12. att. Ēkas ZA puses viestāvīgais apjoms ar ārējām metāla kāpnēm. Fasādes apdare lielos laukumos bojāta/zudusi



13. att. Ēkas ZA puses viestāvīgais apjoms.
Fasādes apdare lielos laukumos bojāta/zudusi



14. att. Ēkas ZA puses viestāvīgais apjoms.
Fasādes apdare lielos laukumos bojāta/zudusi



15. att. Ēkas ZA puses viestāvīgais apjoms.
Fasādes apdare lielos laukumos bojāta/zudusi



16. att. Ēkas ZA puses viestāvīgā apjoma jumts –
uz jumta izteikts apaugums, segums bojāts, netiek
nodrošināta nokrišņu novadīšana



17. att. Ēkas ZA puses viestāvīgā apjoma jumts –
uz jumta izteikts apaugums, segums bojāts, netiek
nodrošināta nokrišņu novadīšana



18. att. Ēkas ZA puses viestāvīgā apjoma jumts –
uz jumta izteikts apaugums, segums bojāts, netiek
nodrošināta nokrišņu novadīšana



19. att. Ēkas ZA puses vienkārtīgā apjoma jumts – nokrišņu ūdens nonāk uz ēkas sienas



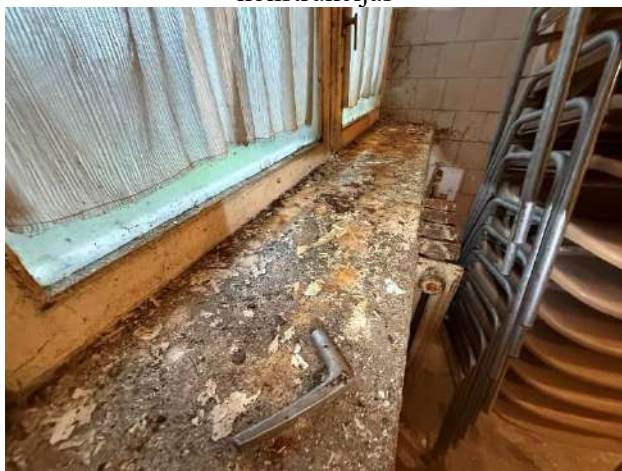
20. att. Ēkas ZA puses vienkārtīgā apjoma jumts – Zonā pie uzejas kāpnēm bojāts segums, redzami izdrupumi, izauguši koki



21. att. Zonā, kur ēkas ZA vienkārtīgajam apjomam bojāts jumts, nokrišņi iekļūst iekšējā telpā, redzami izteikti apdares bojājumi, mitruma piesātinājums konstrukcijās



22. att. Zonā, kur ēkas ZA vienkārtīgajam apjomam bojāts jumts, nokrišņi iekļūst iekšējā telpā, redzami izteikti apdares bojājumi, mitruma piesātinājums konstrukcijās, t.sk. korodējusi pārsedze



22. att. Zonā, kur ēkas ZA vienkārtīgajam apjomam bojāts jumts, nokrišņi iekļūst iekšējā telpā



23. att. Skats uz ēkas aizmugures fasādēm



24. att. Sagrūvusi mūra atbalstsiena



28. att. Ēkas DR fasādi sedz vītenaugi



29. att. Ēkas DR fasādi sedz vītenaugi



30. att. Vītenaugs caur logu iekļūst iekštelpās



31. att. Ēkas DR fasādē koka zari aizskar parapetu, pārkarājas ēkas jumtam



32. att. Ēkas jumts



33. att. Nosprostota lietus ūdens noteka, uz jumta veidojas pelķes, ūdens netiek novadīts



34. att. Nosprostota lietus ūdens noteka, uz jumta veidojas pelķes, ūdens netiek novadīts



35. att. Uz jumta redzami atkritumu maisi u.c. gruži



36. att. Lietus ūdens jumta gūlijai nav izbūvēts aizsargsiets



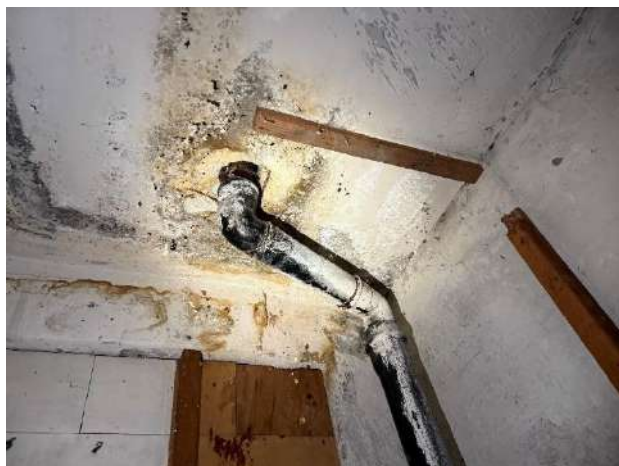
37. att. Vītenāugs uz jumta parapeta, uz jumta redzamas pēno lapu kaudzes



38. att. Uz jumta redzamas pēno lapu kaudzes, koka zari aizskar jumta parapetu



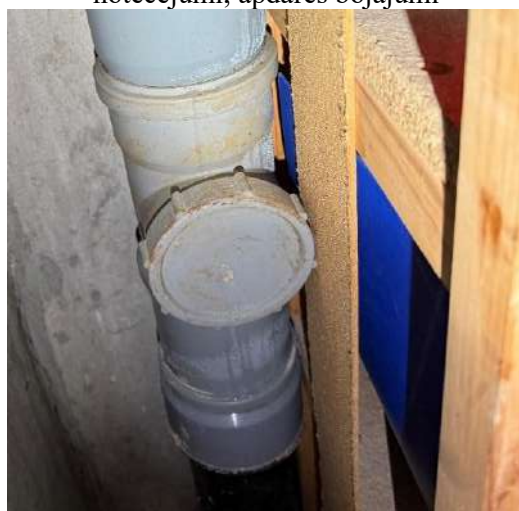
39. att. Lietus ūdens notekcaurules gals apraujas cokola zonā, ūdeni novada pie ēkas pamatiem



40. att. Kanalizācijas stāvvads – zonā ap to redzami notecējumi, apdares bojājumi



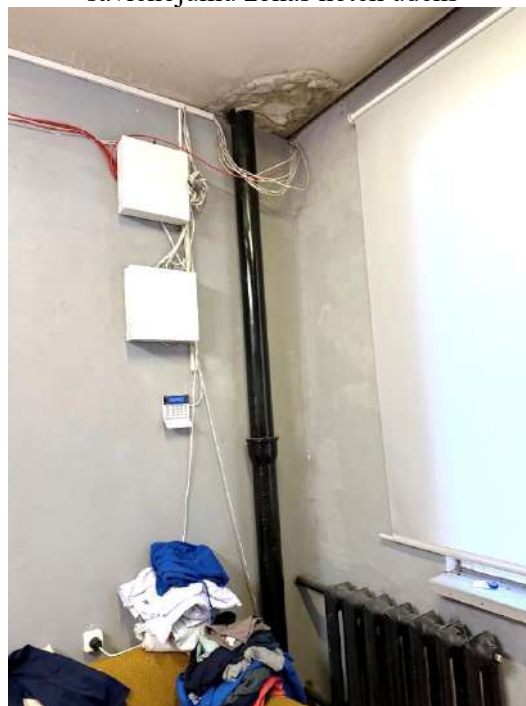
41. att. Lietus ūdens kanalizācijas caurule 2. stāva arhīva telpā – zonā ap to redzami notecējumi, apdares bojājumi



42. att. Lietus ūdens kanalizācijas caurule 2. stāva arhīva telpā – zonā ap to redzami notecējumi, savienojumu zonās notek ūdens



43. att. Lietus ūdens kanalizācijas caurule 2. stāva arhīva telpā – zonā ap to redzami notecējumi, savienojumu zonās notek ūdens



44. att. Lietus ūdens kanalizācijas caurule – zonā ap to redzami notecējumi, apdares bojājumi



45. att. Vairākas ēkas telpas gan pirmajā, gan otrajā stāvā tiek ekspluatētas kā arhīvs



46. att. Vairākas ēkas telpas gan pirmajā, gan otrajā stāvā tiek ekspluatētas kā arhīvs



47. att. Vairākas ēkas telpas gan pirmajā, gan otrajā stāvā tiek ekspluatētas kā arhīvs



48. att. Vairākas ēkas telpas gan pirmajā, gan otrajā stāvā tiek ekspluatētas kā arhīvs



49. att. Ēkai lielākoties saglabājušies sākotnējie koka logi



50. att. Koka logi nolietojušies, bojāti, ar zemu energoefektivitāti



51. att. Telpas piekrautas ar sadzīves priekšmetiem un atkritumiem



52. att. Telpas piekrautas ar sadzīves priekšmetiem un atkritumiem



53. att. Administratīvās telpas



54. att. Darbnīcu telpas



55. att. Kāpnes un panduss



56. att. Ēkas 2. stāva gaitenis



57. att. Ēkas 2. stāva tehniskā telpa



58. att. Ēkas 2. stāva tehniskā telpa, vecā ventilācijas sistēma, kas vairs nefunkcionē



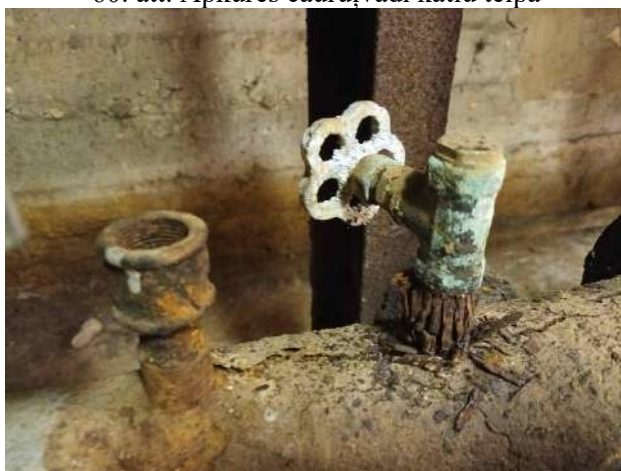
59. att. Šķidrā kurināmā katli ēkas pagrabā



60. att. Apkures cauruļvadi katlu telpā



61. att. Korodējuši apkures cauruļvadi bez siltumizolācijas katlu telpā



62. att. Apkures cauruļvads pirmsavārijas stavoklī katlu telpā



63. att. Šķidrā kurināmā tvertnes



64. att. Ķeta sildķermeni



65. att. Tērauda sildķermeni



66. att. Elektriskais karstā ūdens sildītājs



67. att. Aukstā ūdens ievads katlu telpā



68. att. Ūdens uzskaites mezgls katlu telpā



69. att. Ugunsdzēsības krānu kaste



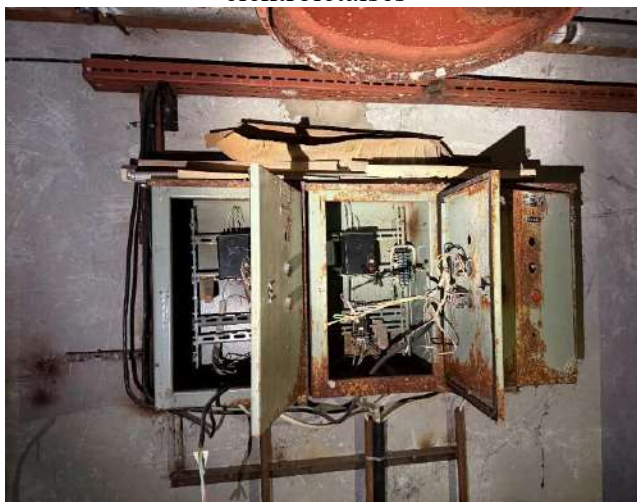
70. att. Sanmezgls



71. att. Eksploatācijā neesošas/atslēgtas elektroietaisies



72. att. Eksploatācijā neesošas/atslēgtas elektroietaisies



73. att. Eksploatācijā neesošas/atslēgtas elektroietaisies



JŪRMALAS VALSTSPILSĒTAS ADMINISTRĀCIJA

Jomas iela 1/5, Jūrmala, LV - 2015, reģ. Nr. 90000056357, tālrunis: 67093816, e-pasts: pasts@jurmala.lv, www.jurmala.lv

Jūrmalā

02.12.2025. Nr. 14-1/2214

Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nosūtīšanai eAdresē

Par informācijas sniegšanu

Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldē 2025.gada 26. novembrī saņemta Jūsu 2025. gada 26. novembra vēstule Nr.2/9-3/8222 (Administrācijā reģistrēta ar Nr. 1.1-37/25-14569) ar lūgumu sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Vēsmas ielā 13, Jūrmalā, ar kadastra apzīmējumu 1300 021 7618 (turpmāk – zemes vienība).

Administrācijas Pilsētplānošanas pārvalde informē, ka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība atrodas **Publiskās apbūves teritorijā (P31)**, kura ir funkcionāla zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

Teritorijas P31 galvenie izmantošanas veidi:

Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, konferenču un kongresu centri, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjuntas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

Sporta būvju apbūve (12005).

Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.

Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Teritorijas P31 papildizmantošanas veidi:

Rindu māju apbūve (11005).

Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

Informējam, ka saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemes vienība atrodas **Teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118**, kur primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

Kārtību, kādā ūdensapgādes un kanalizācijas tīkli un būves tiek pievienotas centralizētajai ūdensapgādes sistēmai un centralizētajai kanalizācijas sistēmai, nosaka Ūdenssaimniecības pakalpojumu likums, saistītie Ministru kabineta noteikumi, Jūrmalas domes lēmumi un saistošie noteikumi.

Informējam, ka uz zemes vienību neattiecas likuma “Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās” 21. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem, kā arī zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu.

Pārvalde informē, ka piekļūšana zemes vienībai ir nodrošināta no Vēsmas ielas.

Papildus informējam, ka zemes vienība atrodas Sanitārās aizsargjoslas teritorijā ap kapsētu, Baltijas jūras un Rīgas līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorijā, aizsargjoslas teritorijā ap Reģiona nozīmes kultūras pieminekli, kā arī zemes vienību šķērso 110 kilovoltu elektrisko gaisvadu līnija un tai ir noteikta ekspluatācijas aizsargjosla.

Pilsētplānošanas pārvaldes vadītāja

(paraksts *)

V. Zvejniece

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
13000217618	-	0.5324 ha	100000217794	-	Jūrmala

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000217618	1/1	Vēsmas iela 13, Jūrmala, LV-2011
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.5324
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.5324
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.5324

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ārstniecības, veselības un sociālās aprūpes iestāžu apbūve	0902	0.5324	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010202	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar kanalizācijas spiedvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0483	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.5324	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0499	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.5324	ha

-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1663	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1771	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.5324	ha
-	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabelu kanalizācijas aku un optisko kabelu uznavu gruntī	0.0009	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.5324	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.5324	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0408	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0258	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0095	ha
-	01.02.2025	7312050602	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu 110 kilovolti	0.1660	ha
-	01.02.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0930	ha
-	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0010	ha

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000217618001	1/1	Vēsmas iela 13, Jūrmala, LV-2011

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2230.9
Nosaukums:	Administratīvais korpuss
Galvenais lietošanas veids:	1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Būves tips:	12640101 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.2005

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	2230.9
Lietderīgā platība (kv.m.):	2230.9
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.):	2230.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	1976.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	254.7
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums						Adrese		
13000217618001001						-		
Nosaukums:				Pagrabs				
Lietošanas veids:				1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa				
Stāvs (piesaistes):				1				
Telpu skaits:				2				
Ēkas apsekošanas datums:				05.10.2005				
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):				-				
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	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	14.1	-
2	Pagrabs	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.4	-	-	67.4	-

13000217618001002						-		
Nosaukums:				Ortožu centrs , administratīvās telpas				
Lietošanas veids:				1264 - Ārstniecības vai veselības aprūpes iestāžu telpu grupa				
Stāvs (piesaistes):				1				
Telpu skaits:				75				
Ēkas apsekošanas datums:				05.10.2005				
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):				-				
Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem								
Kopējā platība (kv.m.):						1706.5		
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.):						1706.5		
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):						1495.5		
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):						211		
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	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	40.6	-
2	Protēžu centrs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	48.5	-
3	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.0	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	25.3	-
5	Sienas skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	0.6	-
6	Procedūru kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	53.7	-
7	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.3	-	-	19.0	-
8	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.9	-

9	Lievenis	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.3	-	-	7.0	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	10.0	-
11	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	20.5	-
12	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	35.3	-
13	Personāla telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	11.1	-
14	Invalīdu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
15	Invalīdu tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.4	-
16	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	15.2	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	3.9	-
18	Procedūru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	22.9	-
19	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.0	-
20	Gaitenis ar pandusu	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	20.1	-
21	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	73.2	-
22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	11.2	-
23	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	1.4	-
24	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	20.4	-
25	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	12.7	-
26	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.84	-	-	63.3	-
27	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.02	-	-	18.6	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	-	-	34.0	-
29	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.56	-	-	10.9	-
30	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.02	-	-	23.0	-
31	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	20.1	-
32	Biroja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	32.6	-
33	Sienas skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.6	-
34	Arhīvs	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.02	-	-	16.1	-
35	Montāžas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.02	-	-	17.5	-
36	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.03	-	-	19.2	-
37	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	15.6	-
38	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	19.4	-
39	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	15.6	-
40	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.69	-	-	7.1	-
41	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.7	-	-	10.9	-
42	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.76	-	-	14.6	-
43	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.7	-

44	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	61.2	-
45	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	27.7	-
46	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.87	-	-	145.8	-
47	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	2	-	-	-	27.2	-
48	Foajē	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.87	-	-	36.8	-
49	Sarga telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	13.5	-
50	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	38.9	-
51	Semināru telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.01	-	-	38.4	-
52	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.82	-	-	24.8	-
53	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	13.2	-
54	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	2.6	-
55	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.9	-
56	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.9	-
57	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	2.4	-
58	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	2.3	-
59	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.8	-
60	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	0.8	-
61	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	2.6	-
62	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	2.5	-
63	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.04	-	-	57.2	-
64	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	3.4	-
65	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	44.3	-
66	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	12.1	-
67	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	5.1	-
68	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	3.7	-
69	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.97	-	-	35.0	-
70	Sienas skapis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.97	-	-	0.6	-
71	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	13.6	-
72	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.0	-	-	15.3	-
73	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	53.8	-
74	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.05	-	-	26.2	-
75	Terase	Nedzīvojamā ārtelpa	1	-	-	-	176.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

13000217618001003

-

Nosaukums:	Ēdnīca 500 vietām
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	33
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	442.9
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.):	442.9
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	399.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	43.7
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	Ēdnīcas zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	115.4	-
2	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	63.7	-
3	Trauku mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	18.0	-
4	Virtuves trauku mazgātuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	7.2	-
5	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	5.5	-
6	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	4.6	-
7	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	12.1	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.09	-	-	9.7	-
9	Tualetes priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	1.4	-
10	Tualetes	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	1.4	-
11	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	7.2	-
12	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	1.2	-
13	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	14.4	-
14	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	1.1	-
15	Tualetes telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	2.9	-

16	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.0	-
17	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.09	-	-	8.7	-
18	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	7.3	-
19	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	10.4	-
20	Sagatavošanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	12.9	-
21	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	-	-	8.1	-
22	Saldēšanas kamera	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.1	-
23	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	8.7	-
24	Saldēšanas kamera	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	8.9	-
25	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	4.8	-
26	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.8	-
27	Saldēšanas kamera	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	5.9	-
28	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	12.6	-
29	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.4	-
30	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	6.2	-
31	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	21.2	-
32	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	8.4	-
33	Rampa	Nedzīvojamā ārtelpa	1	3.0	-	-	43.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pīsuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	1325.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	8018.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1989
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velvēs	1989
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1989

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centralizētā		
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi)		
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Cits		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Lietus ūdens		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
Karstā ūdensapgāde		

13000217618002

1/1

Vēsmas iela 13, Jūrmala, LV-2011

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	10.0
Nosaukums:	Caurlaides ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:	1989
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.2005

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000217618002001	-

Nosaukums:	Caurlaides ēka
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	05.10.2005
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

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	Sarga telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	6.5	-
2	Caurlaide	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	3.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	19.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	56.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1989
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1989
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1989
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1989

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	09.06.2006	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.07.2020	-	LR Veselības ministrija; p.p.Žagars Ivars
Zemes robežu plāns	16.07.2020	-	Sertificēts mērnieks Māris Ruģelis
Apgrūtinājumu plāns	16.07.2020	-	Sertificēts mērnieks Māris Ruģelis
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	31.08.2005	-	LR Valsts Zemes dienests
Cits lēmums	31.08.2005	352	Jūrmalas pilsētas dome
Lēmums par zemes gabala sadali	25.05.2005	88	Jūrmalas pilsētas Dome
Instrukcija par kārtību kādā Tieslietu ministrija-valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas turētājs paziņo informāciju Valsts zemes dienestam un pašvaldībām	12.04.2001	1-2/1	Latvijas Republikas Tieslietu ministrija

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