

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Jūrmalā,  
Mellužu prospektā 17A**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2023. gada 22. marts

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	1300 014 2243	Jūrmalas pilsētas ZG nodaļums:	100000533919
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 014 2243		
Veikala kadastra apzīmējums:	1300 014 2243 001		

**Īpašumtiesības:**

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	332	Forma:	Trapeceveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie zemes gabala no Mellužu prospekta, kas pieder pašvaldībai.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Veikals 001	n.z.	1	56,1	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	- Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā; - Arhitektūras un pilsētībūvniecības pieminekļa teritorija un objekti (vietējās nozīmes) – 0,0332 ha; - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,0032 ha.
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, par veikala ēkas telpu lietošanu ir noslēgts nomas līgums ar SIA “Tet”. Līgums ir spēkā līdz īpašuma atsavināšanai vai ne ilgāk kā līdz 28.07.2023.

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	22.03.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 22. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts īpašuma pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. 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 2023. gada 22. martā ir  
**13 600 EUR** (trīspadsmit tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **4 100 EUR** (četri tūkstoši viens simts eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **9 500 EUR** (deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

<b>1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....</b>	<b>5</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>6</b>
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS .....	6
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS .....	6
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS .....	8
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	8
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA .....	8
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	9
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>10</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>11</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	11
4.2. TIRGUS ANALĪZE .....	11
4.1. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
4.2. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
4.3. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE .....	13
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>14</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>15</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>16</b>

## PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukas	- 2 lapas;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
4. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 5 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A, novērtēšanu 2023. gada 22. martā.

Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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 ekspozīcijas 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.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 014 2243) ar kopējo platību 332 m<sup>2</sup> un uz tā esošā apbūve – veikals (kad.apz. 1300 014 2243 001), kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraunami saistīts, Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrucku, īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000533919, īpašuma kadastra nr. 1300 014 2243 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

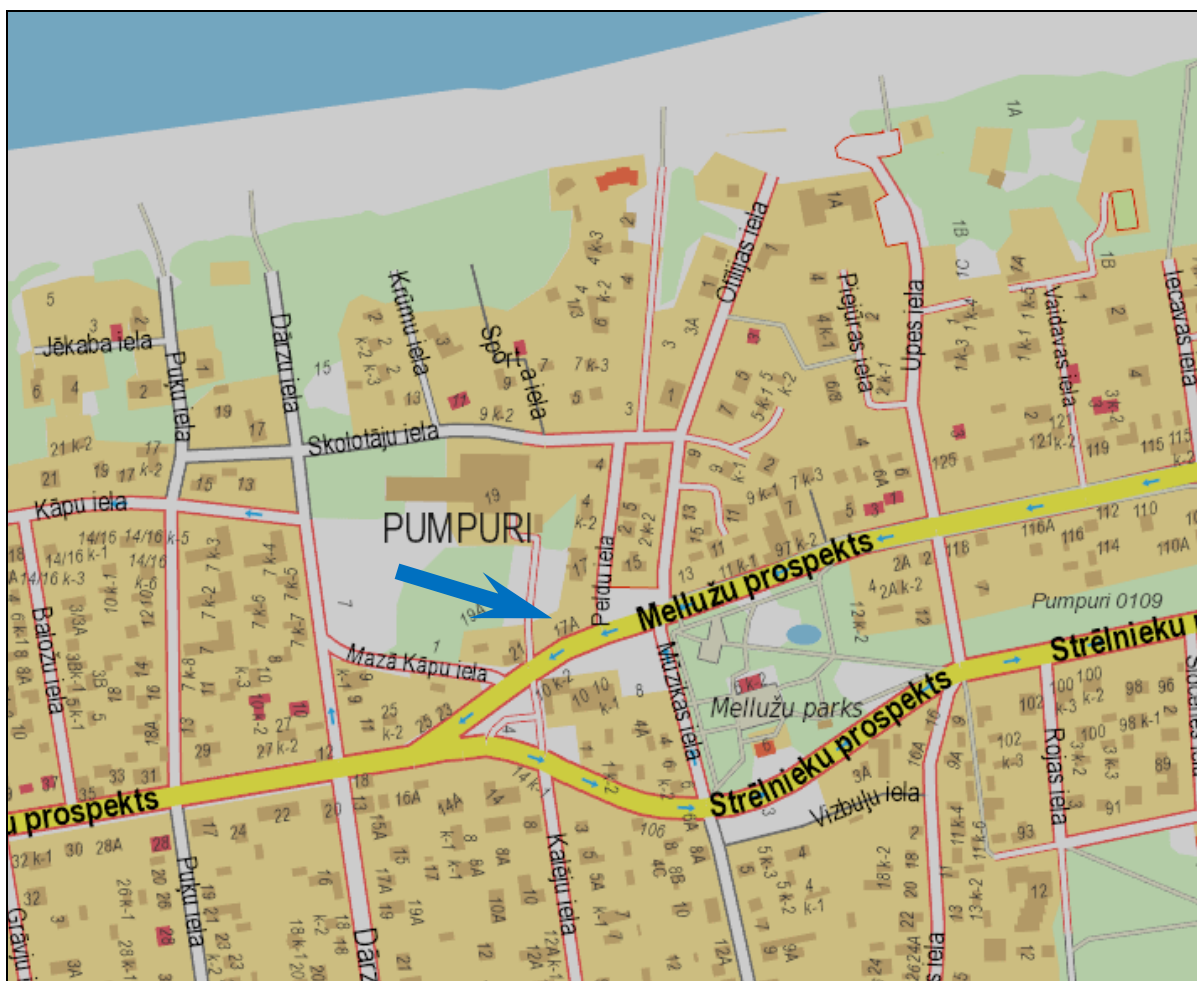
### 2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

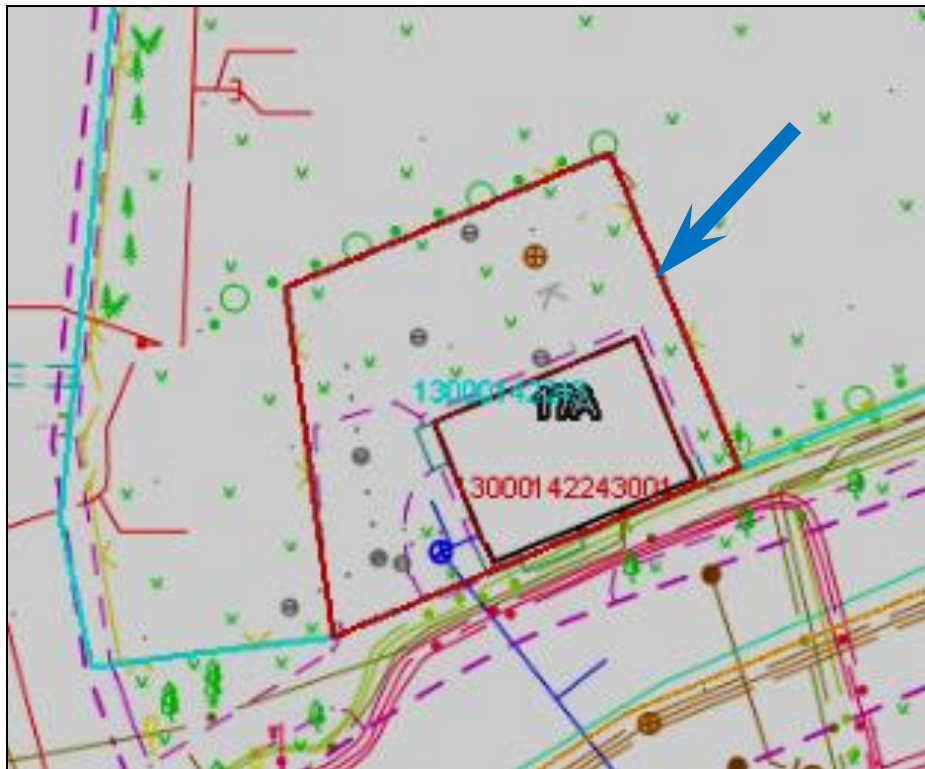
Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužos, Mellužu prospekta malā, kvartāla daļā starp Mellužu prospektu, Peldu ielu, Mazo Kāpu ielu, Skolotāju ielu un Dārzu ielu. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas dzīvojamās ēkas un publiskas nozīmes objekti, teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma iespējama no Mellužu prospekta. Pie Objekta esošā iela ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama vērtējamā Objekta pagalmā. Gar īpašumu ir vidējas intensitātes transporta un gājēju plūsmas.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā labs, salīdzinoši netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietas. Arī sociālās infrastruktūras attīstība īpašuma apkārtnē ir apmierinoša, netālu atrodas veikals. Visi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (tirdzniecības un pakalpojumu objekti, izglītības un medicīniskās aprūpes iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes u.c.) atrodas salīdzinoši netālu. Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

### 2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



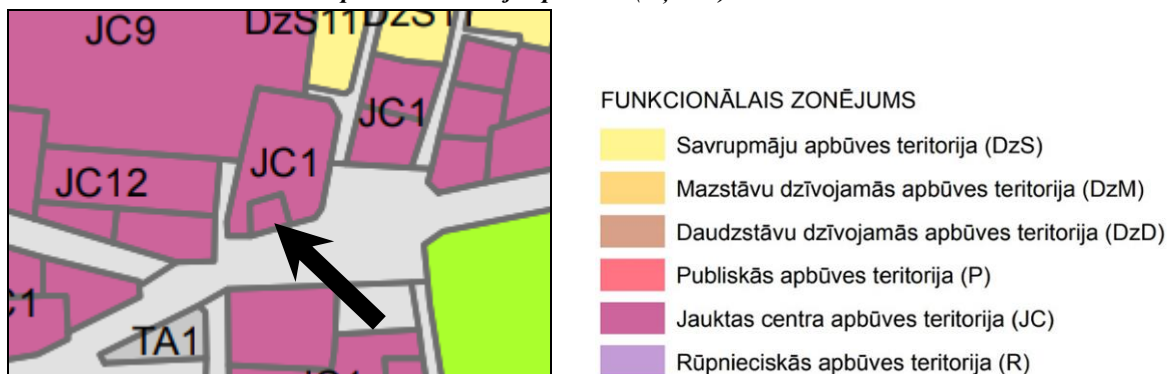


## 2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	332 m <sup>2</sup> ;
forma:	trapeceveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	daļēji metāla stieplu pinuma siets metāla stabos, daļēji bez nožogojuma;
apbūve	veikals 001

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānotā (atļautā) izmantošana



Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums [www.jurmala.lv](http://www.jurmala.lv)

Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Jauktas centra apbūves teritorijā (JC1)*.

## 2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejama VZD Kadastra izdrukas un būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaietei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

### Veikals (kad.apz. 1300 014 2243 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	56,1	m <sup>2</sup>
Apbūves laukums:	104,1	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	260,0	m <sup>3</sup>
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	n.z.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetona paneli	labs
Ailes:	metāla ārdurvis	apmierinošs
Jumts:	elastīgie lokšņu materiāli	apmierinošs
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas tehniskās telpas, griestu augstums 2,9 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Telpu iekšējā apdare kopumā ir daļēji labā tehniskā stāvoklī, vietām dabiskais nolietojums.		

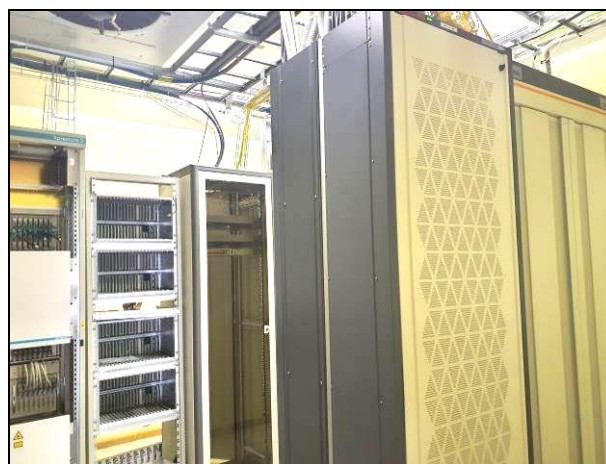
Kopumā ēkas tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ēkas konstruktīvo elementu bojājumi netika konstatēti.

## 2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 22. martā. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.



## 2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



### **3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

---

#### **3.1. 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* tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir esošais – zemes gabals un saimnieciskas nozīmes ēka.*

Šis 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.

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Mellužos, Mellužu prospekta malā;
- pieejamas inženiertehniskās komunikācijas;
- celtnē kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī;
- asfaltēta piebraucamā iela.

Negatīvie:

- maza zemes gabala un ēkas platība;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem pašlaik ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jārēķinās ar ilgu ekspozīcijas laiku tirgū.

## 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. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

### 4.2. 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” 21 gada darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar zemes gabaliem un mazākām un šādu īpašumu piedāvājumu Rīgas pilsētas Čiekurkalna, Sarkandaugas un blakus esošajos rajonos.

Pēdējo mēnešu laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. 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. 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.

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts, 2022. gadā kopumā bija vērojams gan cenu pieaugums, gan cenu stabilizēšanās. Iepriekš cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu.

Lielāko interesi pircēji izrāda par būvēm labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvs piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai iznomāt. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu būvi vai būvniecību uzņemties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – mazu ēku un garāžu Jūrmalas pilsētas Mellužos un citos Jūrmalas pilsētas rajonos analīzi, tika secināts, ka darījumu cenas mazākām biežāk ir robežās no 7 000 EUR (garāžu ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī) līdz 60 000 EUR (nelielas komerciālas nozīmes ēkas daļēji apmierinošā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī). Ēku cenas atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un telpu platības, telpu plānojuma un pieejamām inženierkomunikācijām. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā līdzīgu ēku segmentā, ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgus situāciju, ir gaidāms neliels cenu pieaugums vai cenu stagnācija.

**4.1. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU**

Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi un piedāvājumi vērtējamā Objekta tuvumā. Nosakot vērtējamā Objekta tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta īpašumu atrašanās vieta, telpu un zemes platība, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4			
	Mellužu prospekts 17A, Jūrmala	Lauku iela 32, Kauguri, Jūrmala	Skolas iela 53, Kauguri, Jūrmala	Lielupes iela 26 k-6, Druvciems, Jūrmala	Jelgavas iela 5, Bulduri, Jūrmala			
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	14 005	7 900	7 000	56 047			
Darījuma laiks		09.2022.	06.2022.	10.2022.	12.2021.			
Apbūves sastāvs	veikala ēka	garāža	garāža	garāža	dispečerpunkts			
Īpašumtiesības uz zemi	ir	ir	nav	ir	ir			
Lietošanas mērķis	komerciālas nozīmes telpas	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	automašīnu novietošana	komerciālas nozīmes telpas			
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 0		EUR 0		EUR 0			
2. Darījuma apstākļi (tipisks piršanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 0		EUR 0		EUR 0			
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%		
	EUR 0		EUR 0		EUR 0			
4. Ēkas novietojums Jūrmalā	sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	10%	labāk	-20%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
5. Aprūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
6. Ēkas uzlabojumi:								
- ēkas tehniskais stāvoklis, konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu (ēku) lietošanas veids/ funkcionālais nolietojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu kopējā platība	mazāka	10%	mazāka	10%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-30%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%
- īpašumtiesības uz zemi	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ uzlabojumi		10%		25%		0%		-20%
	EUR 1 401		EUR 1 975		EUR 0		-EUR 11 209	
Pārrēķinu koeficients	15%		30%		10%		-40%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 2 101		EUR 2 370		EUR 700		-EUR 22 419	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 16 106		EUR 10 270		EUR 7 700		EUR 33 628	
7. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- citi apstākļi	līdzvērtīgi	EUR 0	līdzvērtīgi	EUR 0	līdzvērtīgi	EUR 0	līdzvērtīgi	EUR 0
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 16 106</b>		<b>EUR 10 270</b>		<b>EUR 7 700</b>		<b>EUR 33 628</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svāra koeficients</b>	<b>0,3</b>		<b>0,3</b>		<b>0,3</b>		<b>0,1</b>	
<b>Objekta tirgus vērtība</b>	<b>EUR 13 586</b>							

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 13 586.

**4.2. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA**

Īpašumu novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās novērtēšanai netika pielietotas.

Attiecīgi noteiktā vērtējamā Objekta tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 13 600**.

**4.3. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE**

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. 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 tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtības lielumu 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 tirgus vērtības lielumu, 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 un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 20-40%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma daļas novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 30%. Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

<b>Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtība</b>		
	<b>% no kopējās tirgus vērtības</b>	<b>Nosacītā tirgus vērtība, EUR</b>
<b>Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība</b>	<b>30.0%</b>	<b>4 100</b>
<b>Apbūves nosacītā tirgus vērtība</b>	<b>70.0%</b>	<b>9 500</b>
<b>Kopā</b>	<b>100%</b>	<b>13 600</b>

## **5. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A, ar kad.nr. 1300 014 2243, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 22. martā ir  
**13 600 EUR** (trīspadsmit tūkstoši seši simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **4 100 EUR** (četri tūkstoši viens simts eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **9 500 EUR** (deviņi tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)

## 6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinājoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu 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 mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, 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. Novērtētāji ir pārbaudījuši 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 vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus 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 tirgus 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 novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem 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 vērtētāji par tiem neatbild.

## **7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksā 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,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**  
(personiskais paraksts\*)



**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

## Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000533919

Kadastra numurs: 13000142243

Mellužu prospekts 17A, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000142243). <i>Žurn. Nr. 300003649762, lēmums 04.06.2014., tiesnese Dainida Sarma</i>		332 m <sup>2</sup>
2.1. Veikals (kadastra apzīmējums 13000142243001). <i>Žurn. Nr. 300005577095, lēmums 26.04.2022., tiesnese Everita Ancāne</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas kods 90000014724, personā.	1	
1.2. Pamats: Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 19.marta lēmums Nr. 544; Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojums Nr. 297; Ministru kabineta 2013.gada 31.oktobra rīkojums Nr. 510; LR Finanšu ministrijas 2014.gada 28.aprīļa uzziņa Nr. 38-8-2/6129 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A. <i>Žurn. Nr. 300003649762, lēmums 04.06.2014., tiesnese Dainida Sarma</i>		
2.1. Pamats būves pievienošanai: VAS "Valsts nekustamie īpašumi" 2022.gada 7.marta izziņa Nr. 2/6-1/2315 par nekustamo īpašumu Jūrmala, Mellužu iela 17A /1300 014 2243/ bilancē. <i>Žurn. Nr. 300005577095, lēmums 26.04.2022., tiesnese Everita Ancāne</i>		

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā.	
1.2. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300005253442)</i>	0.0332 ha
1.3. Atzīme - arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (vietējās nozīmes).	0.0332 ha
1.4. Atzīme - arhitektūras un pilsēt būvniecības pieminekļa teritorija un objekti (valsts nozīmes).	0.0332 ha
1.5. Pamats: Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 19.marta lēmums Nr. 544; LR Finanšu ministrijas 2014.gada 28.aprīļa uzziņa Nr. 38-8-2/6129 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A; Valsts zemes dienesta kadastra datu bāze. <i>Žurn. Nr. 300003649762, lēmums 04.06.2014., tiesnese Dainida Sarma</i>	
2.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas citai personai piederoša būve (būves kadastra apzīmējums 13000142243001). Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu.	
2.2. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2014.gada 28.aprīļa uzziņa Nr. 38-8-2/6129 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Mellužu prospektā 17A; Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas 1999.gada 19.marta lēmums Nr. 544. Ieraksts izdarīts, labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300003679172, lēmums 22.07.2014., tiesnese Dainida Sarma</i>	

III daļa 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
<p>1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.2 (žurnāls Nr.300003649762, 02.06.2014).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts, Jūrmalas pilsētas domes 2020.gada 10.novembra izziņa Nr. 14-2/81. <b>Žurn. Nr. 300005253442, lēmums 07.12.2020., tiesnese Ināra Kuzņecova</b></p>	

*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: Arta Tupiņa(e-lug). Pieprasījums izdarīts 26.04.2022. 20:47:08.

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 MELLUŽI

Mellužu prospekts 17a

Zemes kadastra N° 13000142243

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

*Robežas noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas*

*1999. gada 19. marta lēmumam Nr. 544*

*Robežu plāns sastādīts pēc 1998. gada kadastrālās uzmērīšanas  
materiāliem, ar precizitāti atbilstoši mērogam 1:500*

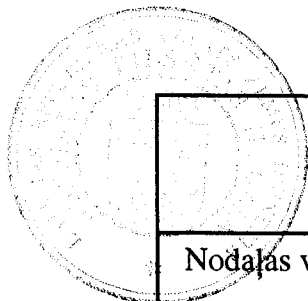
*Zemes kopplatība ir 332 m<sup>2</sup>*

*Zemes īpašums reģistrēts Jūrmalas*

*zemesgrāmatu nodaļā .gada*

*Folijas N°*

*Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis*



**VALSTS ZEMES DIENESTS**

**Jūrmalas pilsētas nodaļa**

Nodaļas vadītāja vietnieks

A. Jansons

30.03.99.

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

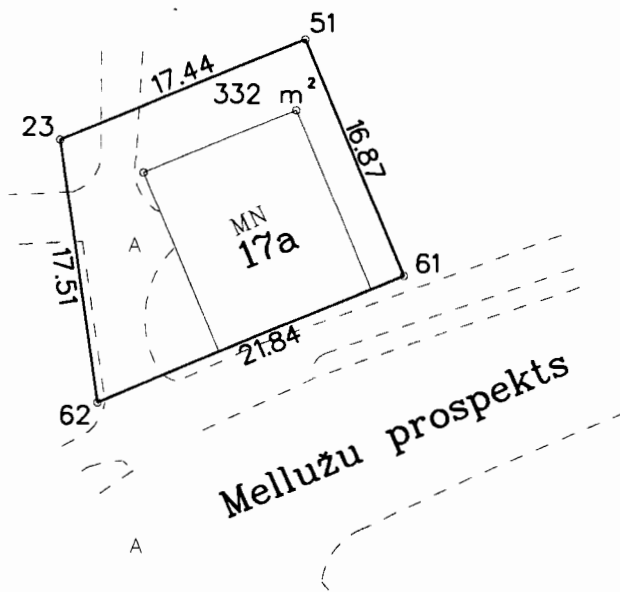
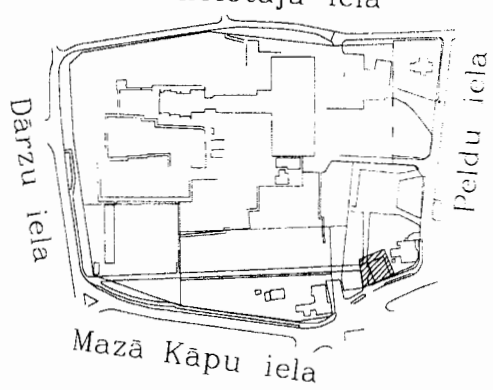
LKS-92 SISTĒMĀ

Mēroga koeficients 0.999605

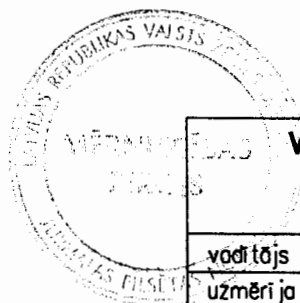
	X	Y
23	313288.61	483266.83
51	313295.27	483282.94
61	313279.67	483289.33
62	313271.26	483269.18

ZEMES GABALA  
IZVĒTOJUMS KVARTĀLĀ

Skolotāju iela



Mērogs 1: 500



**VALSTS ZEMES DIENESTS**  
Jūrmalas pilsētas nodaļa  
Mērniecības birojs

	pilsēta	vieto	parcele
kods	1300	014	2243

vadītājs	U.Gau	<i>[Signature]</i>	17.12.1998
uzmērīja	J.Jēkabsons	<i>[Signature]</i>	17.12.1998

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....13000142243001  
Nosaukums:.....Veikals  
Adrese:.....Mellužu prospekts 17A, Jūrmala  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.10.1998

Izdrukas ID: 390002554184	Izdrukas datums: 19.01.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....13000142243001

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....13000142243001

10.1.1. Adrese:.....Mellužu prospekts 17A, Jūrmala

10.1.2. Nosaukums:.....Veikals

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:....1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....56.1

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....104.13

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....Nav

10.1.11. Nolietojums (%):.....15

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....Nav

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....20.10.1998

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....  
13000142243

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....13000142243001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12300101	Tirdzniecības ēkas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 13000142243001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Silikātķieģeļi	Nav	Nav	20
Ārsienas un karkasi	Nav	Silikātķieģeļi	Nav	Nav	20
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetons	Nav	Nav	10
Jumts (segums)	Nav	Elastīgie lokšņu materiāli	Nav	Nav	0

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 13000142243001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	104.1 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	56.1 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	260 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....13000142243001

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....56.1

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....56.1

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....0

Izdrukas ID: 390002554184	Izdrukas datums: 19.01.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	56.1
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	56.1
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	13000142243001001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Veikals
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	5
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	56.1
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	20.10.1998
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	13000142243001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	13000142243

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	13000142243001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	Nav	Nav	25.7	Nav
2	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	Nav	Nav	19.5	Nav
3	Tehniskā telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	Nav	Nav	8.7	Nav
4	Telefona kabīne	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	Nav	Nav	1.1	Nav
5	Telefona kabīne	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	Nav	Nav	1.1	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums:.....	13000142243001
---------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde		

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	Nav
--------------------------------------	-----



ĒKU UN BŪVJU TEHNISKĀ PASE

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

ARHĪVA Nr. 2557

lpp.

Kadastra Nr. 1300

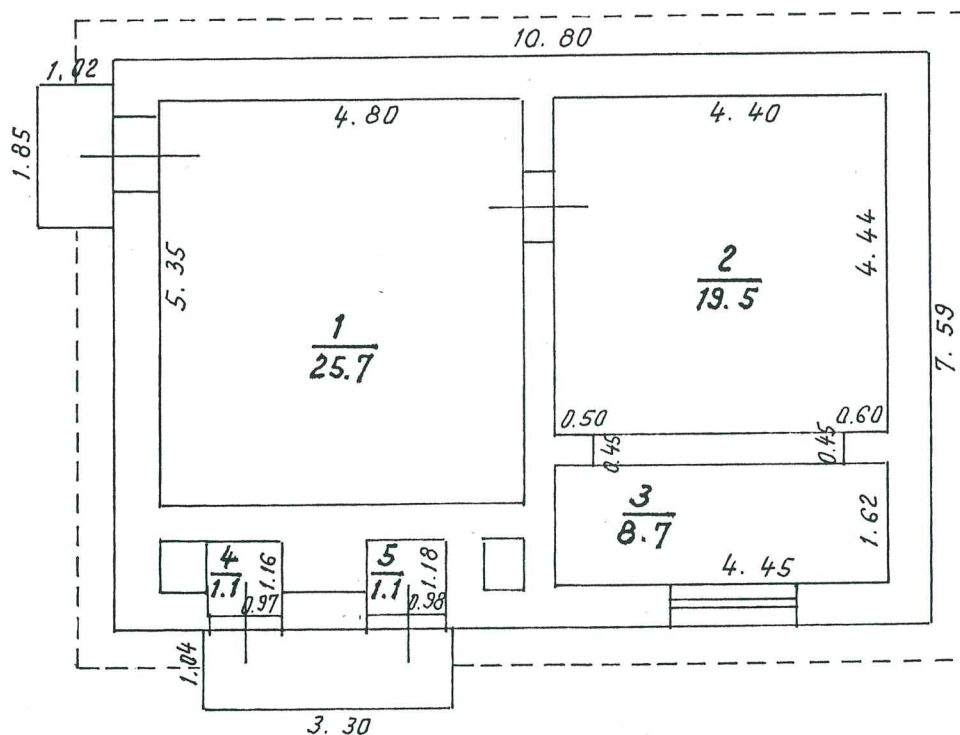
Adrese: JŪRMALA, Melluži MELLUŽU iela / prosp. Nr. 17A

Pamatceltne lit. 002 001

I. STĀVA PLĀNS

M 1 : 100

Stāva augstums  $h_1 = 2.90$  m  
 $h_2 =$  \_\_\_\_\_ m



Datums	Izpildija		Pārbaudija	
	V. UZVĀRDS	Paraksts	V. UZVĀRDS	Paraksts
22.10.1998.	V. Majevska	<i>U. Majev.</i>	A. DEKSNIS	

ĒKU UN BŪVJU TEHNISKĀ PASE

NEKUSTAMĀIS ĪPAŠUMS

Adrese: JŪRMALA, Melluži

ARHĪVA Nr. 2557

lpp.

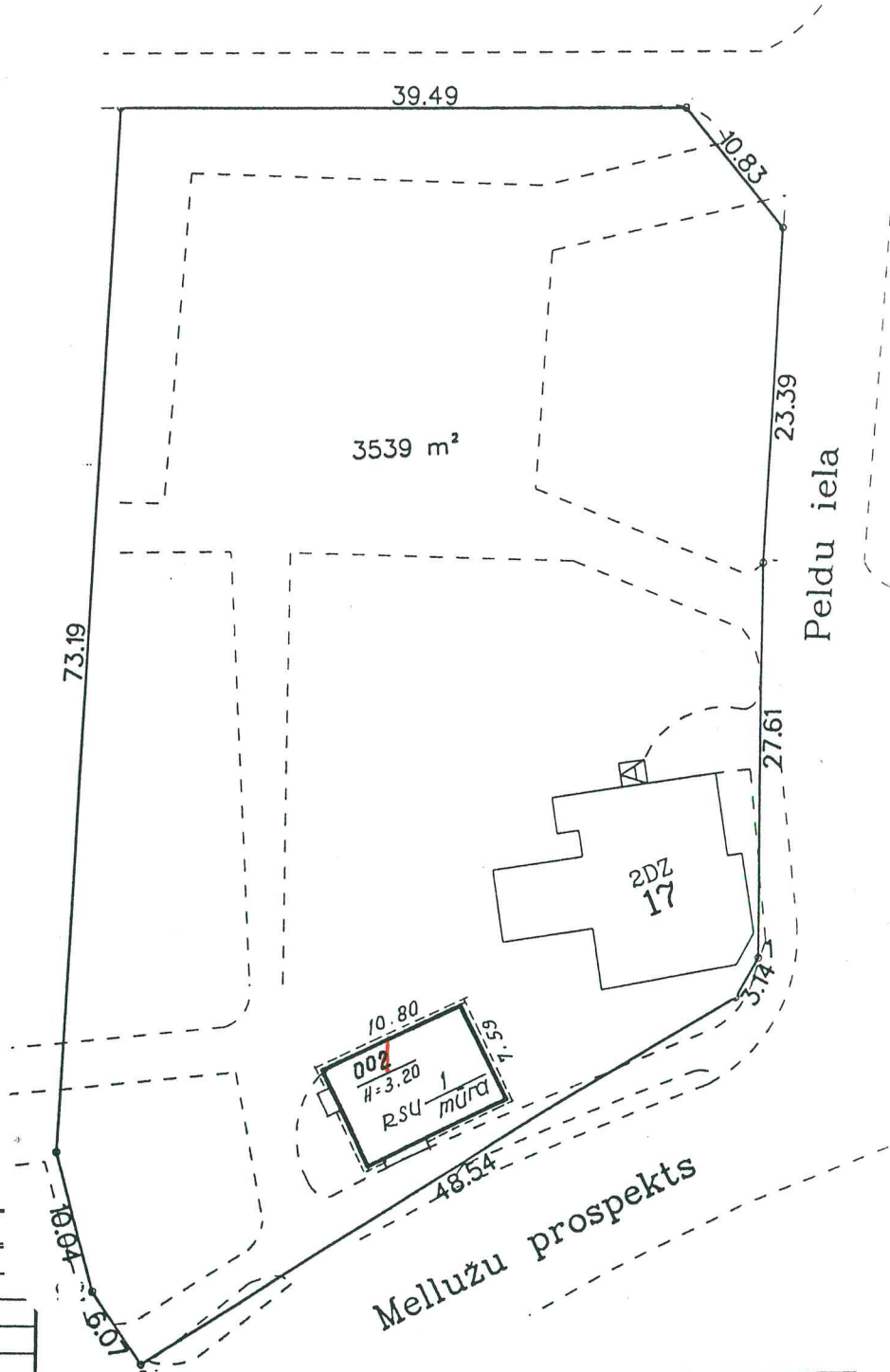
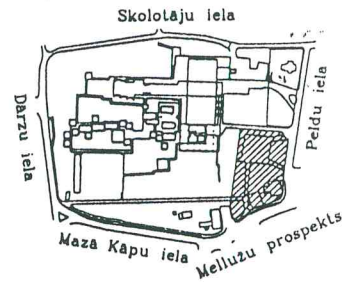
Kadastra Nr. 1300 014 2209

MELLUŽU

ieļa / prosp. Nr. 17A / ~~17.002~~ <sup>001</sup>

# APBŪVES PLĀNS

M 1 : 500



Liters	Būves kadastra apzīmējums
1	1300 - 0 - - - - 001
2	1300 - 0 <u>14</u> - - - - 002
3	1300 - 0 - - - - 003
4	1300 - 0 - - - - 004
5	1300 - 0 - - - - 005

Datums	Izpildīja		Pārbaudīja	
	V. UZVĀRDS	Paraksts	V. UZVĀRDS	Paraksts
20.10.1998.	V. Majevska	<i>V. Majevska</i>	Ā. DEKSNIS	



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
13000142243	-	42061	100000533919	Jūrmala

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	42061
Kopplatība:	0.0332
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	103748 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	103748 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
13000142243	1/1	23382	Mellužu prospekts 17A, Jūrmala, LV-2008

Kadastrālā vērtība (EUR):	23382
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0332
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	43160 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0332
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:	0.0332

#### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Komerccdarbības objektu apbūve	0801	0.0332	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	19.03.1999	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0332	ha
2	19.03.1999	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0.00	-
3	09.06.2000	140101	arhitektūras un pilsētbūvniecības pieminekļa teritorija un objekti	0.0332	ha
4	10.11.2020	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0332	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
13000142243001	1/1	18679	Mellužu prospekts 17A, Jūrmala, LV-2008

Kadastrālā vērtība (EUR):	18679
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	60588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	56.1
Nosaukums:	Veikals
Galvenais lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas
Būves tips:	12300101 - Tirdzniecības ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	-
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.10.1998

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	56.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	56.1
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.):	56.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	56.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	15
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000142243001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	18679
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	60588 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 27.12.2022; izmantošanai no 2025.gada)
Nosaukums:	Veikals
Lietošanas veids:	1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības telpu grupa

Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	5
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	20.10.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	56.1
Dzīvojamā 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
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	56.1
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	56.1
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	25.7	-
2	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	19.5	-
3	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	8.7	-
4	Telefona kabīne	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.1	-
5	Telefona kabīne	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.1	-

**Ēkas vēsture**

Ēkas līders	Ēkas vēsturiskais nosaukums
2	Pamatceltne

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	260.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	104.1 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Silikātķieģeļi	-	-	-	20
Ārsienas un karkasi	Silikātķieģeļi	-	-	-	20
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	-	-	10
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	-	-	0

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	26.04.2022	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	22.07.2014	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	04.06.2014	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašumā valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	29.12.2020	11-09-R/12945	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Jūrmalas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	12.11.2020	2/9-3/10341	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cita izziņa	10.11.2020	14-2/81	Jūrmalas pilsētas dome
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	29.10.2020	606	Pilsētas dome
Ministru kabineta rīkojums	31.10.2013	510	Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	17.09.2010	15-22-R2/177	Valsts zemes dienests
Būvvaldes izziņa	03.07.2000	11-1149	Jūrmalas pilsētas domes būvvalde
Būvvaldes izziņa	09.06.2000	11-1023	Jūrmalas pilsētas domes būvvalde
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	19.03.1999	544	Jūrmalas pilsētas Zemes komisija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	17.12.1998	-	LR Valsts Zemes dienests
Cits atzinums	06.11.1998	40-2.25	Jūrmalas pilsētas Zemes komisija

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