

## VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### **Pielikums nekustamā īpašuma Jelgavā, Mātera ielā 57, 2022. gada 4. aprīļa novērtējuma atskaitei**

Saskaņā ar darba uzdevumu, sniedzam Jums aktualizētu atzinumu par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jelgavā, Mātera ielā 57, īpašuma kad.nr. 0900 001 0014 (turpmāk tekstā – Objekts) tirgus vērtību tā pārvērtēšanas brīdī – 2024. gada 20. novembrī. Ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0900 001 0014) ar kopējo platību 1 728 m<sup>2</sup> un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (kad. apz. 0900 001 0014 001) ar kopējo platību 2 638,2 m<sup>2</sup>, laukums ar cieto segumu (kad. apz. 0900 001 0014 002) ar kopējo platību 522,7 m<sup>2</sup>, atbalsta siena - AS1 (kad. apz. 0900 001 0014 003) ar kopējo platību 6,7 m<sup>2</sup>, un atbalsta siena – AS2 (kad. apz. 0900 001 0014 004) ar kopējo platību 5,9 m<sup>2</sup>, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts.

Pamatojoties uz Jūsu pasūtījumu, SIA „Vindeks” darbinieki 2022. gada 4. aprīlī ir veikuši nekustamā īpašuma apskati un sagatavojuši novērtējuma atskaiti. Saskaņā ar vērtētāju rīcībā esošo zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz Objektu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Īpašuma tiesības reģistrētas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 42.

Īpašums atkārtoti netika apskatīts. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, Objekta stāvoklis un citi vērtējamo īpašumu un apkārtni raksturojošie faktori nav būtiski mainījušies un atbilst iepriekšējā vērtējumā norādītajam un publiski pieejamajai informācijai.

Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, vērtētāji veica atkārtotu īpašuma tirgus vērtības aprēķinu. No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, “padomju laikos” celtnes apmierinošā vai labā stāvoklī esošu administratīvu ēku cenas Jelgavas pilsētā pēdējo gadu laikā nav būtiski mainījušās.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas pilsētās 2023. un 2024. gadā tiek novērota ekonomikas stagnācija un inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā. Nekustamo īpašumu tirgus aktivitāte šajā tirgus segmentā ir samērā zema, darījumi notiek samērā reti (tirgus vērtības aprēķins pielikumā). Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju, apstākli, ka turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, būtiskas cenu izmaiņas nav gaidāmas. Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. 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.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 150 000 000 EUR (vidējās platības ēkas) līdz ~ 650 000 EUR (lielas platības ēkas) jeb no 90 – 200 EUR/m<sup>2</sup>.

Veicot vērtējamā īpašuma atkārtotu novērtēšanu, ir noteikta tirgus vērtība, kas 2024. gada 20. novembrī ir:

**290 000 EUR (divi simti deviņdesmit tūkstoši eiro);**

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir 37 000 EUR (trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir 253 000 EUR (divi simti piecdesmit trīs tūkstoši eiro).

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

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Šis atzinums ir uzskatāms kā pielikums minētā Objekta 2022. gada 4. aprīļa vērtēšanas atskaitei un ir skatāms tikai kontekstā ar to.

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

Ar cieņu:  
SIA „Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

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

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves

**Jelgavā, Mātera ielā 57  
(kad.nr. 0900 001 0014)**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2022. gada 4. aprīlis

**VAS „Valsts nekustamie īpašumi”**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Jelgavā, Mātera ielā 57, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	0900 001 0014	Jelgavas pilsētas ZG nodalījums:	42
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	0900 001 0014		
Administratīvās ēkas kadastra apzīmējums:	0900 001 0014 001		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	1 728	Forma:	Taisnstūrveida.
Komunikācijas u.c.:	Elektrolīnija, ūdensvads un kanalizācija, centrālā apkure.		

**Vērtējamās apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Eksploatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Administratīvā ēka 001	1997.	4	2 638,2	Apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

	Nav zināmi.
--	-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	04.04.2022.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Dainis Caune	Vērtētāja tel. nr.	29334994
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2022. gada 4. aprīlī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

Vērtējumā izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas. 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 2022. gada 4. aprīlī ir  
**290 000 EUR** (divi simti deviņdesmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **37 000 EUR** (trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **253 000 EUR** (divi simti piecdesmit trīs tūkstoši 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  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE .....</b>	<b>4</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 .....	7
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	9
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA .....	9
2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	10
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU .....</b>	<b>13</b>
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	13
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	13
<b>4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>14</b>
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	14
4.2. TIRGUS ANALĪZE .....	14
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU .....	15
4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU .....	17
4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	19
4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	20
<b>5. SLĒDZIENS.....</b>	<b>22</b>
<b>6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>23</b>
<b>7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>24</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu plāna kopijas	- 2 lapas;
3. pielikums	Inventarizācijas lietas kopijas	- 12 lapas;
4. pielikums	Ēkas tehniskās apsekošanas atzinums	- 48 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 Jelgavā, Mātera ielā 57, novērtēšanu 2022. gada 4. aprīlī. 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.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

### 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.

**Ienākumu pieeja** ļauj noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību, ja ir iespējams aprēķināt naudas plūsmu, ko ģenerē nekustamais īpašums.

Izmantojot **ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanu**, īpašuma apsaimniekošanas gaitā plānotie tūrie ieņēmumi (naudas plūsmas) un valdījuma perioda beigās paredzamās pārdošanas rezultātā iegūtā naudas summa tiek diskontēta kopējā šodienas vērtībā. Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V_o = \sum_{q=1}^k \frac{I_q}{(1+Y_q)^q} + \frac{V_p}{(1+Y_k)^k}$$

kur  $V_o$  - īpašuma tirgus vērtība,  $q$  - perioda kārtas numurs,  $I_q$  -  $q$ -tā perioda tūris ieņēmums,  $Y_q$  -  $q$ -tā perioda diskonta likme,  $V_p$  - reversijas naudas plūsma,  $k$  - pēdējā perioda kārtas numurs.

Naudas plūsmas diskontēšanas metodes matemātiskie aprēķini ir pietiekami komplikēti, tāpēc sīkāk netiek aprakstīti un analizēti.

Ja tiek izmantota **ienākumu pieejas tiešā kapitalizācija**, nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek noteikta pēc viena gada laikā prognozējamā tīrā ieņēmuma, pielietojot tam piemērotu kapitalizācijas likmi. Šo metodi parasti pielieto tādiem īpašumiem, kuru stāvoklis un ģenerētie ieņēmumi krasi neizmainās vairāku gadu garumā.

Aprēķiniem tiek izmantota sekojoša formula:

$$V = \frac{I}{R}$$

kur V – īpašuma tirgus vērtība, I – tekošā gada tīrais ieņēmums, R – kapitalizācijas likme.

Kapitalizācijas un diskonta likmes tiek noteiktas, veicot finansu un nekustamo īpašumu tirgus analīzi.

Savukārt, gada tīrais ieņēmums tiek aprēķināts sekojoši:

- 1) aprēķina **potenciālo bruto ieņēmumu** no īpašuma iznomāšanas;
- 2) no potenciālā bruto ieņēmuma atņem zaudējumus, kas rodas nenoslogotības rezultātā un nomas maksu neiekasēšanas dēļ; pieskaita citus ieņēmumus, ko ģenerē vērtējamais nekustamais īpašums; rezultātā iegūst **reālo bruto ieņēmumu**;
- 3) no reālā bruto ieņēmuma atņem visus objekta ekspluatācijas izdevumus, atskaitījumus aizvietošanas rezerves fondā u.c.; iegūtais rezultāts ir **frais ieņēmums**.

Minētās vērtēšanas pieejas parasti dod atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana. Vērtētāji parasti izmanto trīs metodes aprēķinu rezultātu galīgajai saskaņošanai:

- 1) matemātiskās izsvēršanas metode paredz katram iegūtajam vērtēšanas rezultātam piešķirt noteiktu svāra koeficientu (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas ir uzskatāms par īpašuma galīgo tirgus vērtību;
- 2) vidējā aritmētiskā lieluma aprēķināšanas metode paredz par īpašuma tirgus vērtību pasludināt ar visām vērtēšanas pieejām iegūto rezultātu vidējo aritmētisko lielumu;
- 3) subjektīvās izsvēršanas metode paredz intuitīvi izvērtēt izmantotās vērtēšanas pieejas un to rezultātus, analizējot to priekšrocības un trūkumus. Iegūtā rezultāta ticamība šajā gadījumā ir galvenokārt atkarīga tikai no vērtētāju pieredzes un kvalifikācijas.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemēroftības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

## 2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

### 2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 0900 001 0014) ar kopējo platību 1 728 m<sup>2</sup> un uz tā esošā apbūve – administratīvā ēka (kad.apz. 0900 001 0014 001) ar kopējo platību 2 638,2 m<sup>2</sup>, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Jelgavā, Mātera ielā 57.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdruku, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Finanšu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 42, īpašuma kadastra nr. 0900 001 0014 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

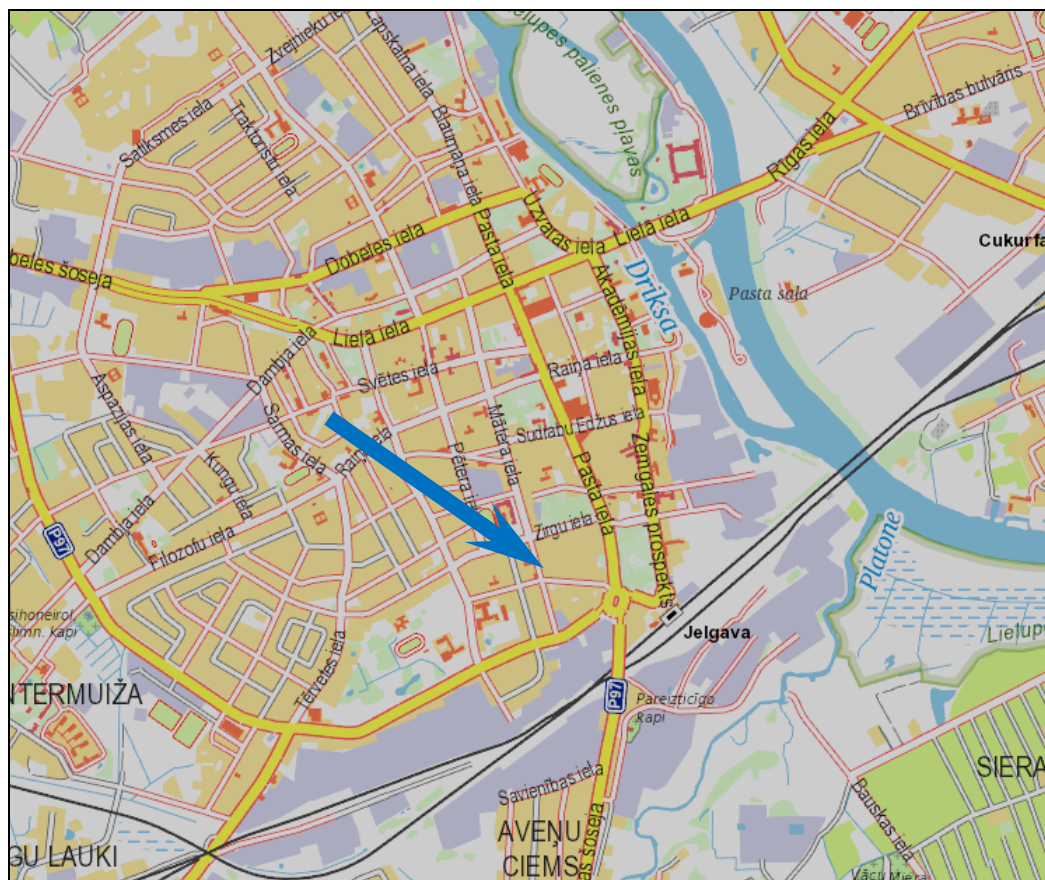
### 2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jelgavas pilsētas centra rajonā, Mātera ielas malā, kvartāla daļā starp Mātera, Zirgu, Stacijas un Pasta ielām. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

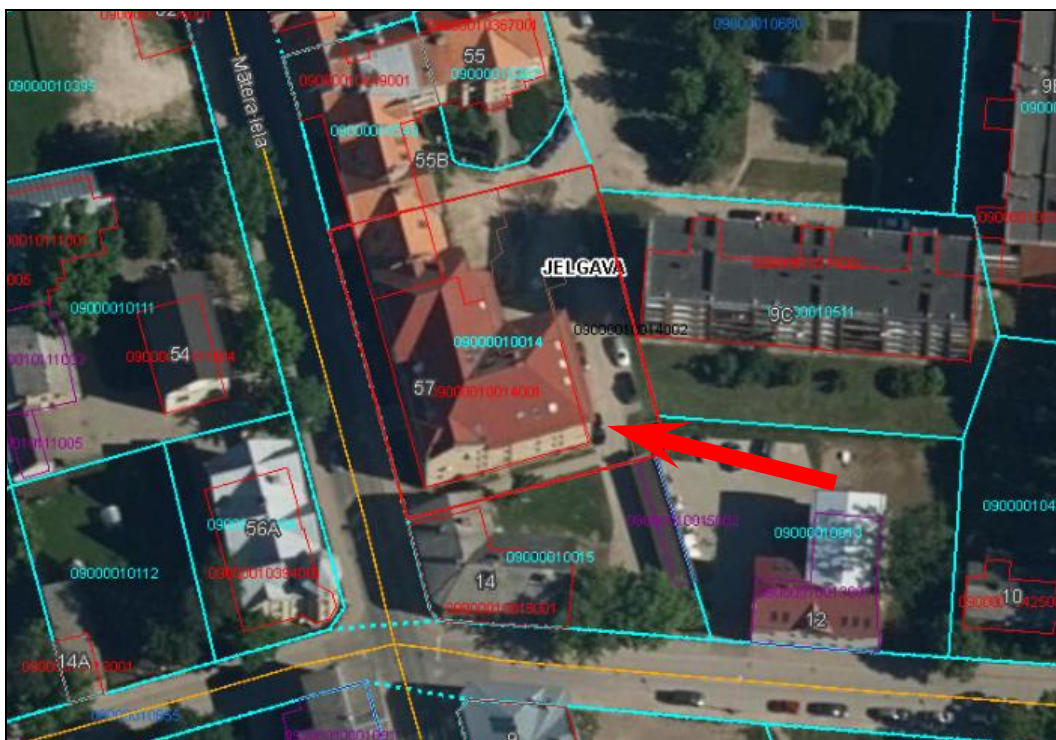
Piekļūšana pie īpašuma iespējama no Mātera ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ielās uzstādīti apgaismojuma elementi, tumšajā diennakts laikā tās tiek apgaismotas. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama gan uz Mātera ielas, gan vērtējamā īpašuma pagalmā. Gar īpašumu, pa Mātera ielu ir zemas intensitātes transporta plūsma.

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

### 2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS







#### 2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	1 728 m <sup>2</sup> ;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
nožogojums:	esošo ēku apbūve, mūra un metāla stieplu pinuma žogs.

Uz zemes gabala esošajai apbūvei ir pievadīti visi nozīmīgākie centralizētie inženiertīkli – elektroapgāde, apkure, ūdensapgāde un kanalizācija.



Apzīmējumi	
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS, DzS1)	
Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)	
Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD, DzD1, DzD2)	
Publiskās apbūves teritorija (P, P1, P2, P3, P4)	
Jauktas centra apbūves teritorija (JC, JC1)	
Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)	
Transporta infrastruktūras teritorija (TR)	
Tehniskās apbūves teritorija (TA)	
Dabas un apstādījumu teritorija (DA, DA1, DA2, DA3)	
Mežu teritorija (M)	
Ūdeņu teritorija (Ū)	

Saskaņā ar Jelgavas pilsētas funkcionālo zonējumu, Objekts atrodas *Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM)*.

## 2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir iesniegtas tehniskās inventarizācijas lietas kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

### Administratīvā ēka (kad.apz. 0900 001 0014 001)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	586,6	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	9 104,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība:	2 638,2	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	4	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	dzelzsbetons/betons	apmierinošs
Ailes:	logi – PVC, ārdurvis – koka; koka un atvieglinātas konstrukcijas iekšdurvis	apmierinošs
Jumts:	māla kārniņi	daļēji apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ūdensapgāde:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Kanalizācija:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Apkure:	pieslēgums centralizētajiem tīkliem	
Ventilācija:	daļēji piespiedu ventilācija, daļēji dabiskā	
<i>Plānojums</i>		
Ēkā ir izvietotas biroju telpas – kabineti, zāle, vestibili, sanmezgli, gaiteni, kāpņu telpas, atpūtas telpas, garāžas un palīgtelpas. Telpu griestu augstums no ~ 2,3 līdz 2,55 m.		
<i>Telpu apdare</i>		
Ēkas telpu iekšējā apdare ir dažāda. Atsevišķos kabinetos ir veikts vienkāršs kosmētiskais remonts, atsevišķas telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī, tomēr pārsvarā apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.		

Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā apmierinošs. Tika konstatēti atsevišķu konstruktīvo elementu, tādi kā jumta seguma un iekšējās apdares bojājumi, tomēr kopumā var secināt, ka celtnē ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

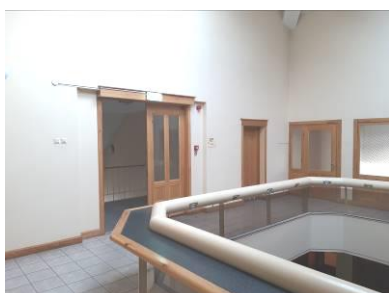
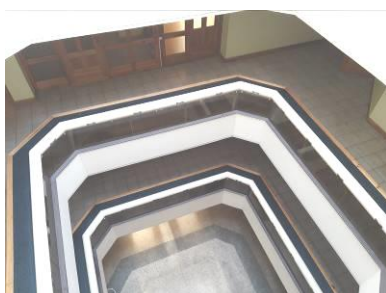
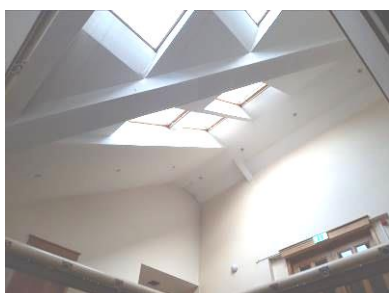
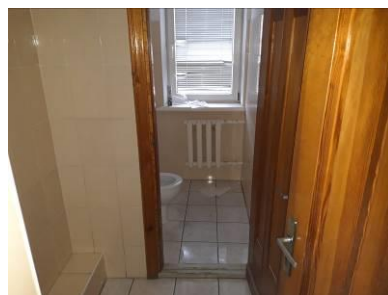
## 2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka un teritorija netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2022. gada 4. aprīlī. Nekustamo īpašumu apmeklēja nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Dainis Caune.

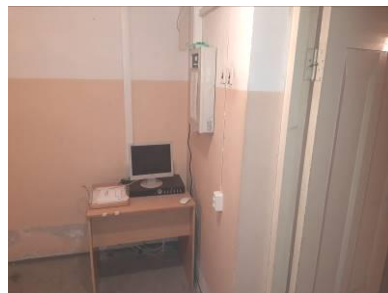


## 2.7. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI









### **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 komerciālas 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 Jelgavas pilsētas centrā;
- optimāla zemes gabala un ēkas platība;
- daļēji telpās, gaitēnos un sanmezglos veikts kosmētiskais remonts;
- labs inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- asfaltētas piebraucamās ielas.

##### Negatīvie:

- ievērojams apbūves fiziskais un funkcionālais nolietojums;
- nepieciešami ievērojami ieguldījumi ēkas remontdarbu veikšanai;
- pieprasījums pēc šādiem īpašumiem ir ierobežots, tādēļ pārdošanas gadījumā jāērēķinās 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 izmantojamas tirgus (salīdzināmo darījumu) un ienākumu pieejas.

### 4.2. TIRGUS ANALĪZE

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un pasaulē “Covid-19” pandēmija, 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. 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. 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.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Latvijas Banka sagaida, ka pamatinflācija jeb inflācija, neietverot pārtikas un enerģijas cenas, 2022. gadā būs 4,1% pretstatā iepriekš prognozētajam 3,1%, 2023. gadā - 3,5% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,6%, bet 2024. gadā - 3,7% pretstatā iepriekš prognozētajiem 2,3%. Latvijas Banka samazinājusi Latvijas iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognozi šim gadam no iepriekš lēstajiem 4,2% līdz 1,8%. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2023. gadam no pērn decembrī prognozētajiem 4% līdz 3,2%. Savukārt 2024. gadā Latvijas IKP pieaugumu Latvijas Banka prognozē 4,1% apmērā pretstatā decembrī prognozētajiem 3,3%.

Vērtēšana šādas nenoteiktības apstākļos ir saistīta ar paaugstinātu ilgtermiņa likviditātes prognozes iekļaušanu vērtības aprēķinā. Līdzīgiem īpašumiem bez ekonomiskā izdevīguma svarīgs faktors ir arī stabils, drošs, pietiekami maksāspējīgs „enkurnomnieks”, kas nodrošina lielāko ieņēmumu daļu. Komerclatību meklēšanas aktivitāte ir cieši atkarīga gan no ekonomiskās attīstības valstī, gan no uzņēmēju noskaņojuma un attīstības plāniem.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai labā tehniskā stāvoklī esošu „pirmskara laika” vai „padomju laika” administratīvo un komercēku Jelgavas pilsētas centrā analīzi, tika secināts, ka piedāvājums ir stipri ierobežots, uz vērtēšanas brīdi netika konstatēti līdzvērtīgi īpašumi.

Darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem ir robežās no 200 000 EUR (nelielas ēkas, ar apmierinošu novietojumu) līdz ~ 500 000 EUR (lielas platības ēkas ļoti labās vietās) jeb no 150 - 300 EUR/m<sup>2</sup>.

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.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu administratīvo un komercēku telpu nomas maksu Jelgavas pilsētā analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir vidējs – piedāvājumā tika konstatētas telpu nomas maksas robežās no 2,5 EUR/m<sup>2</sup> – 4,0 EUR/m<sup>2</sup>. Ir atsevišķi piedāvājumi, kas pārsniedz minēto nomas maksu līmeni, tomēr parasti telpas tiek iznomātas par zemākā līmeņa maksām.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem pilsētu teritorijās. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredītēšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazinājies spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētāji savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalus īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti



(skolas, bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība. Stabils pieprasījums un samērā augstas cenas joprojām ir ekskluzīviem, apbūvei piemērotiem zemes gabaliem jūras tiešā (redzamības) tuvumā.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Neapbūvētu komerciālas nozīmes zemes gabalu cenu amplitūda Jelgavas pilsētas centrā ir no ~ 15 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 25 EUR/m<sup>2</sup> (mazākas platības un regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar inženierkomunikācijām). Piedāvājumu cenas ir ievērojami augstākas jeb no ~ 25 EUR/m<sup>2</sup> (lielākas platības zemes gabali labās vietās) līdz 40 EUR/m<sup>2</sup>.

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no gruntsgabalu platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem. Aktivitāte apbūves zemes gabalu tirgū vērtējama kā vidēja, īpašumu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu.

### 4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (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.

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 īpašumu. 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, 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. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies sekojošus līdzīga izmantošanas veida īpašumus:

#### Nr. *Salīdzināmo objektu raksturojums*

1. Īpašums *Jelgavā, Akadēmijas ielā 3*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 3 238,4 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 3 052 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2020. par 530 480 EUR.
2. Īpašums *Jelgavā, Lapskalna ielā 18*. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 2 175,7 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 10 643 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 02.2022. par 370 000 EUR.

#### *Salīdzināmo objektu fotoattēli*



3. Īpašums Jelgavā, Tērvetes ielā 67B. Īpašuma sastāvā ietilpst administratīvā ēka. Ēkas kopējā platība 563,8 m<sup>2</sup>, zemes gabala platība 3 100 m<sup>2</sup>. Apbūve kopumā apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2021. par 170 000 EUR.



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
	Mātera iela 57, Jelgava	Akadēmijas iela 3, Jelgava	Lapskalna iela 18, Jelgava	Tērvetes iela 67B, Jelgava
<b>Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>530 480</b>	<b>370 000</b>	<b>170 000</b>
Darījuma laiks		09.2020.	02.2022.	12.2021.
Zemes platība, m <sup>2</sup>	1 728	3 052	10 643	3 100
<b>Ēku kopplatība, m<sup>2</sup></b>	<b>2 638,2</b>	<b>3 238,4</b>	<b>2 175,7</b>	<b>563,8</b>
Lietošanas mērķis	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka	administratīvā ēka
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	daļēji apmierinošs	apmierinošs
<b>Telpu platības 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>164</b>	<b>170</b>	<b>302</b>
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 164		EUR 170	EUR 302
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 164		EUR 170	EUR 302
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 164		EUR 170	EUR 302
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	labāks	-20%	labāks	-5%
	EUR 131		EUR 162	EUR 302
5. Ēku platība	lielāka	2%	mazāka	-2%
	EUR 134		EUR 158	EUR 241
6. Zemes platība	lielāka	-5%	lielāka	-30%
	EUR 127		EUR 111	EUR 229
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 127		EUR 111	EUR 229
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	sliktāks	10%
	EUR 127		EUR 122	EUR 229
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 127		EUR 122	EUR 229
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 127		EUR 122	EUR 229
11. Ēku uzlabojumi:				
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums asfaltēti laukumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- aprūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%
	EUR 127		EUR 122	EUR 229
<b>Pārreķinu koeficients (starprezultāts)</b>	<b>-22%</b>		<b>-28%</b>	<b>-24%</b>
<b>Pārreķinu korekcija</b>	<b>-EUR 37</b>		<b>-EUR 48</b>	<b>-EUR 72</b>
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 411 228		EUR 265 242	EUR 129 200
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0	EUR 0

Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 411 228	EUR 265 242	EUR 129 200
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 127</b>	<b>EUR 122</b>	<b>EUR 229</b>
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0,4	0,4	0,2
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 145		
<b>Īpašuma tirgus vērtība</b>	<b>EUR 383 569</b>		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 383 569.

#### 4.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IENĀKUMU PIEEJU

Vērtētāji uzskata, ka Objekta tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama naudas plūsmas diskontēšana. Vērtētāji pieņem, ka ieņēmumu plūsmu īpašums ģenerēs no tajā ietilpstošo telpu iznomāšanas. Tiek pieņemts, ka ēku var izmantot komerciālas nozīmes vajadzībām.

**Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, par ēkas izmantošanu nav noslēgti nomas līgumi, celtnie ilgstošā netiek izmantota komercdarbības veikšanai.**

Lai noteiktu vērtējamā īpašuma visiespējamāko telpu nomas maksu, tika veikti atbilstoši tirgus nomas maksa aprēķini. Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek apskatīti salīdzināmo īpašumu nomas apstākļi, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, telpu izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi.

Ņemot vērā pieejamo informāciju, vērtētāji nosaka administratīvās ēkas **1. stāva biroju telpu** iznomājamās platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus nomas maksu. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nomas maksas tirgus vērtības noteikšana, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju				
Dati	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Adrese	Mātera iela 57, Jelgava	Raiņa iela 14, Jelgava	Kazarmes iela 16b, Jelgava	Kr. Barona iela 40, Jelgava
Raksturojums	biroju telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	biroju un noliktavu telpas labā stāvoklī	biroju telpas apmierinošā tehniskā stāvoklī	biroju telpas labā stāvoklī
<b>Nomas maksa, EUR</b>		<b>275,0</b>	<b>2 040,0</b>	<b>200,0</b>
Telpu platība, m <sup>2</sup>	303,0	110,0	680,0	80,0
Telpu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> noma, EUR		2,5	3,0	2,5
Vērtību ietekmējošie faktori		Korekcijas		
1. Nekustamo īpašumu tirgus apstākļi (pieprasījums/piedāvājums, nomas maksu izmaiņas laikā u.c.)		0%	0%	0%
		€ 0	€ 0	€ 0
2. Darījuma apstākļi (darījums, piedāvājums)		0%	0%	-5%
		€ 0,00	€ 0,00	-€ 0,13
3. Novietojums kvartālā		-10%	-5%	-10%
		-€ 0,25	-€ 0,15	-€ 0,25
4. Novietojums ēkā		0%	2%	10%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
5. Inženierkomunikācijas (apkure, sanmezgli, piespiedu ventilācija)		0%	0%	0%
		€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
6. Funkcionālie parametri:				
- telpu lietošanas veids / funkcionālais nolietojums		0%	0%	0%
- telpu kopējā platība		0%	10%	-10%
- telpu (ēku) tehniskais stāvoklis		-5%	0%	-5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:		-5%	10%	-15%
		-€ 0,13	€ 0,30	-€ 0,38
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		-15%	7%	-20%
Pārreķinu korekcija		-€ 0,38	€ 0,21	-€ 0,50
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā noma (starprezultāts)		€ 2,13	€ 3,21	€ 2,0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 234	€ 2 183	€ 160

7. Citi faktori:				
- citi apstākļi		€ 0	€ 0	€ 0
Salīdzināmo objektu koriģētā noma		€ 234	€ 2 183	€ 160
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā noma		€ 2,13	€ 3,21	€ 2,00
Svara koeficients		0,4	0,2	0,4
Līdzsvarotā vidējā 1 m <sup>2</sup> nomas maksa, EUR	2,29			

Ar salīdzināmo darījumu pieeju noteiktā administratīvās ēkas 1. stāva telpu visticamākā 1 m<sup>2</sup> tirgus nomas maksa ir ~ 2,3 EUR/m<sup>2</sup>.

Veicot aprēķinus, tika prognozēts, ka telpu noslogojums sākotnēji būs ~ 50%, savukārt līdz aprēķinu perioda beigām noslogojums pakāpeniski sasniegs līdz 90%. Telpu nomas maksas pieaugums netiek prognozēts.

Komerctelpu nemainīgos uzturēšanas izdevumus galvenokārt veido sekojošas pozīcijas: apdrošināšanas un apsardzes izdevumi, kā arī nekustamā īpašuma nodoklis un menedžmenta izdevumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, tika noteikti prognozētie īpašnieka izdevumi pirmajā gadā 20 417 EUR.

Aprēķinam tiek paredzēts 8 gadu periods. Ņemot vērā Objekta tehnisko stāvokli un plānojumu, telpu nomas maksas pieaugums aprēķinu periodā netika prognozēts. Īpašnieka izdevumi ir atkarīgi no telpu noslogojuma, līdz ar to izdevumi mainās, attiecīgi mainoties telpu noslogojumam. Tiek pieņemts, ka īpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumi pieaug ik pa 2-3 gadiem par ~ 3%. Analizējot vērtētajiem pieejamo informāciju par minimālajām peļņas likmēm (diskonta likmēm) vērtētos līdzvērtīgos nekustamajos īpašumos, kā arī veicot peļņas likmes aprēķinus, pamatojoties uz esošajiem tirgus datiem, tāpat papildus analizējot naudas cenu un alternatīvās ieguldījumu iespējas, tiek secināts, ka minimālā peļņas likme (diskonta likme) investora piesaistei projektam ar šādu riska līmeni ir ~ 9.2%. Kapitalizācijas likme reversijas aprēķināšanai tiek pieņemta 8,7%, jo paredzams īpašuma tirgus vērtības pieaugums. Objekta tirgus vērtības noteikšana, diskontējot naudas plūsmu:

Gads		1	2	3	4	5	6	7	8
<b>Ieņēmumi</b>									
Nomas maksas pieaugums		0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Ēkas 1. stāva iznomājamā platība		303	303	303	303	303	303	303	303
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30	2,30
Potenciālais gada bruto ieņēmums		8363	8363	8363	8363	8363	8363	8363	8363
Ēkas 2. stāva iznomājamā platība		329,5	329,5	329,5	329,5	329,5	329,5	329,5	329,5
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10	2,10
Potenciālais gada bruto ieņēmums		8303	8303	8303	8303	8303	8303	8303	8303
Ēkas 3. stāva iznomājamā platība		511,5	511,5	511,5	511,5	511,5	511,5	511,5	511,5
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90	1,90
Potenciālais gada bruto ieņēmums		11662	11662	11662	11662	11662	11662	11662	11662
Ēkas 4. stāva iznomājamā platība		392,8	392,8	392,8	392,8	392,8	392,8	392,8	392,8
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70	1,70
Potenciālais gada bruto ieņēmums		8013	8013	8013	8013	8013	8013	8013	8013
Ēkas pagrabstāva iznomājamā platība		279,6	279,6	279,6	279,6	279,6	279,6	279,6	279,6
Nomas maksa, EUR/m <sup>2</sup>		1,00	1,00	2,00	2,00	3,00	3,00	4,00	4,00
Potenciālais gada bruto ieņēmums		3355	3355	6710	6710	10066	10066	13421	13421
Noslogojums, %		50%	55%	60%	65%	70%	80%	90%	90%
Reālais gada bruto ieņēmums		19848	21833	25831	27984	32485	37126	44786	44786
<b>Izdevumi, EUR</b>									
Kopējie izdevumi, EUR									
NĪ nodoklis		8653	8653	8913	8913	8913	8913	8913	8913
Apdrošināšanas izmaksas		300	309	309	318	318	328	328	338
Apsardze un signalizācija		2400	2472	2472	2546	2546	2623	2623	2701

Kopējie izdevumi uz 1 m <sup>2</sup> gadā		9,40	9,47	9,69	9,75	9,75	9,83	9,83	9,90
Uz īpašnieku attiecināmie izdevumi		5677	5145	4677	4122	3533	2373	1186	1195
Uz īpašnieku attiecināmie komunālie maksājumi		2625	2363	2100	1838	1575	1050	525	525
Uzkrājums plānveida remontdarbu veikšanai		7915	8152	8152	8397	8397	8648	8648	8908
Menedžmenta izmaksas		4200	4326	4326	4456	4456	4589	4589	4727
Izdevumi kopā:		20417	19986	19256	18812	17961	16661	14949	15355
Naudas plūsma, EUR		-568	1847	6575	9172	14524	20465	29837	29431
Diskonta likme		9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%	9,2%
Reversija, EUR									338285
Ieņēmumu pašreizējā vērtība, EUR		-520	1549	5049	6450	9354	12069	16114	14555
Reversijas pašreizējā vērtība, EUR									167302
<b>Īpašuma šodienas tirgus vērtība, EUR</b>	<b>231 921</b>								

Tādējādi ar ienākumu pieeju noteiktā Objekta tirgus vērtība ir EUR 231 921.

#### 4.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANĀ IEGŪTO REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Konkrētās vērtēšanas gaitā ir izmantotas divas vērtēšanas pieejas: tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja un ienākumu pieejas naudas plūsmas diskontēšanas metode, ar kurām iegūtie rezultāti atšķiras. Lai saskaņotu iegūtos aprēķinu rezultātus, vērtētājs ir izmantojis matemātiskās izsvēršanas metodi. Izmaksu pieeja netika izmantota lielo korekciju dēļ.

Tirgus pieeja samērā precīzi atspoguļo stāvokli attiecīgajā nekustamo īpašumu tirgus segmentā un attēlo tirgus dalībnieku prognozes par turpmāko tirgus attīstību. Taču vērtētāja rīcībā nav pietiekami daudz ticamas informācijas par darījumiem, kā arī šādu īpašumu piedāvājumu, kas neļauj veikt pietiekami objektīvu cenu analīzi.

Ienākumu pieeja ir “jūtīga” – nelielas diskonta/kapitalizācijas likmes un nomas maksu izmaiņas izraisa ievērojamas aprēķinu galarezultātu svārstības, tomēr ar ienākumu pieeju iegūtā tirgus vērtību parasti dod ticamus rezultātus komercobjektu vērtēšanā, jo potenciālajam šāda īpašuma pircējam primāri ir ieņēmumi un labumi, ko viņš plāno gūt. Ņemot vērā iepriekš minēto, svārstības ienākumu pieejai tiek pieņemts lielāks kā tirgus pieejai, jo salīdzināmo darījumu pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas.

Attiecīgi tiek pieņemti izmantoto pieeju svārstības koeficienti: ienākumu pieejai – 0,6, tirgus pieejai – 0,4. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana parādīta sekojošajā tabulā.

Izmantotā pieeja	Noteiktā vērtība, EUR	Pieejas svārstības koeficients	Noteiktā vērtība, EUR
Ienākumu pieeja	231 921	0,6	139 153
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	383 569	0,4	153 427
<b>Galīgā noteiktā Objekta vērtība, EUR</b>			<b>292 580</b>

Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 290 000**.

**4.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU**

Tirgus pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

**Aprēķinu tabula.**

	Vērtējamais gruntsgabals	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Mātera iela 57, Jelgava	Blaumaņa iela 1A, Jelgava (kad.nr. 0900 005 0491)		Tērvetes iela 69, Jelgava (kad.nr. 0900 007 0336)		Raina iela 33A, Jelgava (kad.nr. 0900 001 0018)	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 728	2 060		1 980		4 676	
Pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR		40 000		30 750		163 660	
Darījuma laiks		11.2021.		12.2021.		piedāvājums	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		19,4		15,5		35,0	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 19,42		EUR 15,53		EUR 35,00	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 19,42		EUR 15,53		EUR 35,00	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%
		EUR 19,42		EUR 15,53		EUR 33,25	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-10%	sliktāks	10%	labāks	-5%
		EUR 17,5		EUR 17,1		EUR 31,6	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		lielāks	2%	lielāks	2%	lielāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizētie inženiertīkli		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- labiekārtojums (asfaltēti laukumi, nožogojums u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			2%		7%		10%
		EUR 17,8		EUR 18,3		EUR 34,7	
Pārrēķinu koeficients		-8%		18%		-1%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1,6		EUR 2,7		-EUR 0,3	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 17,8		EUR 18,3		EUR 34,7	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 36 720		EUR 36 193		EUR 162 473	
6. Citi faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 36 720		EUR 36 193		EUR 162 473	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		17,8		18,3		34,7	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0,4		0,4		0,2	
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 21,39</b>					
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 36 964</b>					

Tādējādi noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir **37 000 EUR**.

Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana	
	<b>Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR</b>
<b>Zemes gabala tirgus vērtība</b>	<b>37 000</b>
<b>Apbūves tirgus vērtība</b>	<b>253 000</b>
<b>Kopā:</b>	<b>290 000</b>

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **37 000 EUR**;

- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **253 000 EUR**.

## 5. SLĒDZIENS

---

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jelgavā, Mātera ielā 57, ar kad.nr. 0900 001 0014, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2022. gada 4. aprīlī ir  
**290 000 EUR** (divi simti deviņdesmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **37 000 EUR** (trīsdesmit septiņi tūkstoši eiro),  
apbūves tirgus vērtība ir **253 000 EUR** (divi simti piecdesmit trīs tūkstoši 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 apliecinoši 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 vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies 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 jāpasniedz, 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 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)**



## Zemesgrāmatu apliecība

Jelgavas zemesgrāmatu nodaļa

Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējums Nr. 42

Kadastra numurs: 0900 001 0014

Jelgavas pilsēta, Mātera iela 57

I.daļa 1.iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Kopīpašuma daļa	Platība,
1.1.	Zemes gabals aptver kopā 1728 kv m , (Viens tūkstotis septiņi simti divdesmit astoņi) Žurnāls Nr. 900043 (1994), lēmuma datums: 16.11.1994, tiesnesis Biruta Margēviča		1728 kv m
2.1.	Uz zemes gabala atrodas: administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 0900 001 0014 001). Žurnāls Nr. 300000156766 (06.12.2001), lēmuma datums: 12.12.2001, tiesnesis Gunta Čepule		
II.daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Domājamā daļa	Summa, par kādu iegūts īpašums(Ls)
1.1.	Uz Jelgavas Domes 1994. gada 19. augusta lēmuma Nr.7/20 (protokols Nr.7 punkts 1.7) ir nostiprinātas īpašuma tiesības Jānim Kraulim dzim. 1964. g. Rīgā personas kods 311064-10633 Īpašuma vērtība: zemes gabals bez novērtējuma Žurnāls Nr. 900043 (1994), lēmuma datums: 16.11.1994, tiesnesis Biruta Margēviča	1	
2.1.	Īpašnieks: Latvijas valsts LR Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
2.2.	Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēku.		
2.3.	Pamats: 1996. gada 5. jūlija pirkuma līgums, 1997. gada 7. augusta akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.		
2.4.	Persona: JĀNIS KRAULIS, personas kods 311064-10633. Īpašuma tiesība izbeigusies. Žurnāls Nr. 300000156766 (06.12.2001), lēmuma datums: 12.12.2001, tiesnesis Gunta Čepule	0	

Valsts nodeva Ls 180,00 samaksāta

Kancelejas nodeva Ls 9,00 samaksāta

Žurnāla Nr. 300000156766, datums 06.12.2001., lēmuma datums: 12.12.2001.

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis:

Zemesgrāmatu apliecība satur nodaļējuma spēkā esošos ierakstus un atzīmes

Gunta Čepule





LATVIJAS REPUBLIKA

Jelgava

Mātera iela 57

Zemes kadastra Nr. 0900 01 0014

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jelgavas Domes sēdes 1994. gada 19. augusta protokolam Nr. 7/20

Plāns sastādīts pēc 1994. gada 2. septembra uzmērīšanas materiāliem M 1:500

Zemes kopplatība ir 1728 m<sup>2</sup>

Zemes īpašums reģistrēts Jelgavas pilsētas zemes grāmatu nodaļas Jelgavas pilsētas zemes grāmatā 1994. gada 16. novembrī

Nodalījuma (folijas) Nr. 412

Nodaļas priekšnieks: Bīruta Margēviča



VALSTS ZEMES DIENESTS

Jelgavas nodaļa

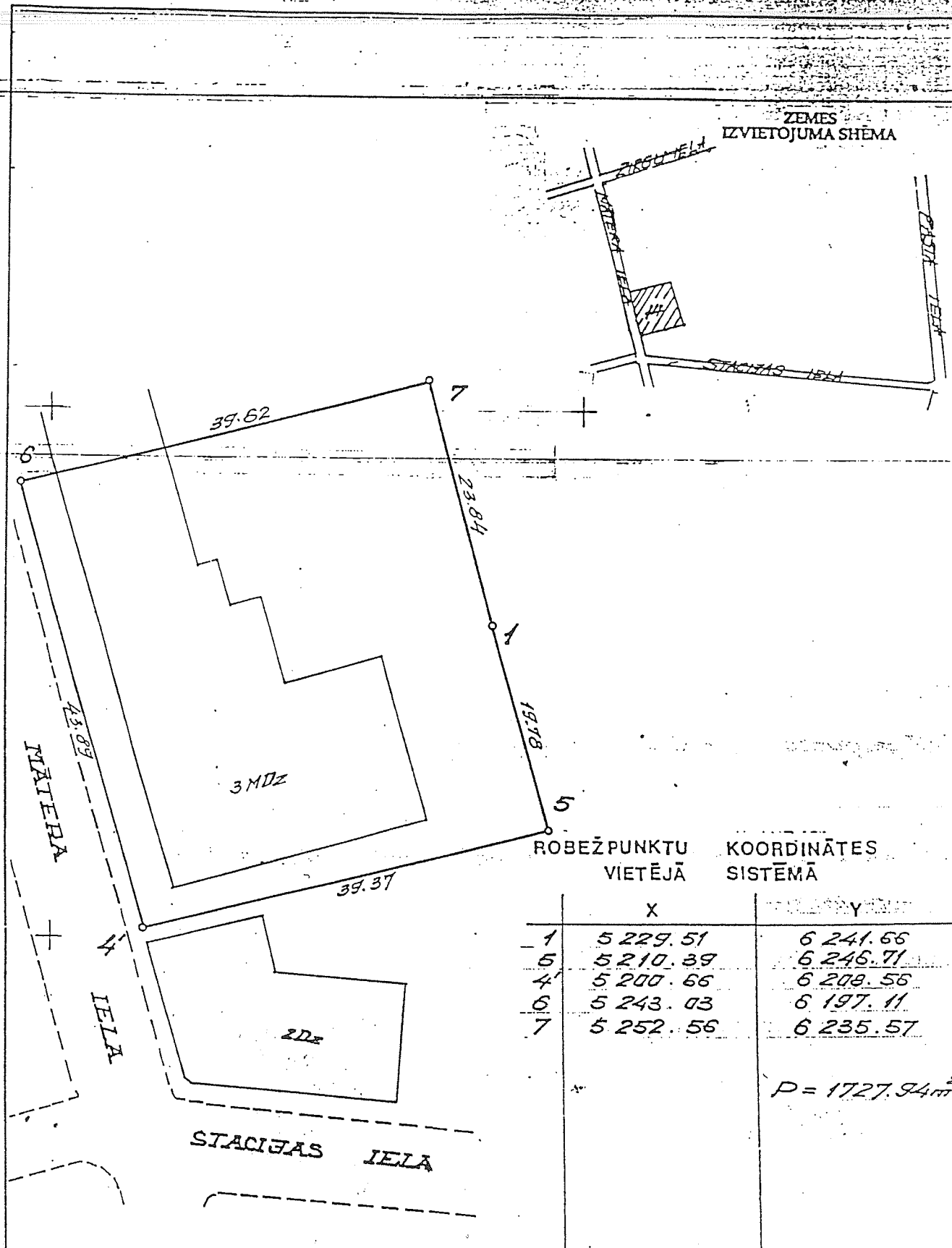
Nodaļas priekšnieks

[Signature]

T. Zvaigznis

26.09.94

ZEMES  
IZVIETOJUMA SHĒMA

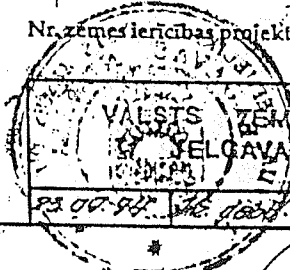


ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
VIETĒJĀ SISTĒMĀ

	X	Y
1	5 229.51	6 241.66
5	5 210.39	6 246.71
4	5 200.66	6 208.56
6	5 243.03	6 197.11
7	5 252.56	6 235.57
		$P = 1727.94m^2$

Nr. zemes ierīcības projekta

M 1:500



VALSTS ZEMES DIENESTA  
JELGAVAS NODALA

23.00.98  
A. Bitmanis

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 09000010014001-01

Lapu skaits: 13

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**09000010014001**

**Administratīvā ēka**

(Būves nosaukums)

**ADRESE:** Jelgava  
Mātera iela 57

**Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji:** Ārija Smiltiņa

**Izpildes datums:** 13/07/2001

**Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs:** Kristīne Mihņēviča

**Pārbaudes datums:** 13/07/2001

**Kadastra pārvaldes Jelgavas biroja vadītājs(-a)**

Indis Klve

(Vārds, Uzvārds)

Šerā

(paraksts)

**Datums:** 2001 . gada "19." prilī







## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1220 Biroju ēkas
2. Būves kapitalitātes grupa: I grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
  - 4.1. Virszemes: 4
  - 4.2. Pazemes: 1
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1997
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads: 1997
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
  - 7.1. Būves pamati Dzelzsbetons/betons
  - 7.2. Būves ār sienas Ķieģeļu mūris
  - 7.3. Būves pārsegumi Dzelzsbetons/betons
  - 7.4. Būves jumts Kārniņi
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 0
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 586.6
10. Būvtilpums (kub.m.): 9104
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 2638.2
12. Būves lietderībā platība (kv.m.): 2638.2
  - 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 0
  - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 2638.2
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 0
15. Labiekārtojums:
  15. 1. Centrālā apkure
  15. 4. Elektroapgāde
  15. 5. Aukstā ūdens apgāde
  15. 7. Gāzes apgāde
  15. 8. Kanalizācija
  15. 9. Tualetes telpa
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

## BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 2638.2

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 2638.2

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu platība (kv.m.): 0

Dzīvojamā platība (kv.m.): 0

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 2638.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 2631.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 6.4

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1220 Biroja telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 2638.2

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.): 2631.8

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.): 6.4

Telpu grupas telpu eksplikācija:

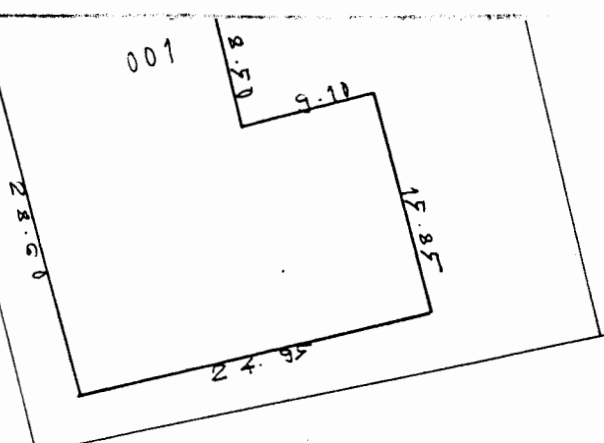
Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvaļīgās būvniecības pazīme
1	1	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.9	2.55	
1	2	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	35.8	2.55	
1	3	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	34.3	2.55	
1	4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	21.3	2.55	
1	5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.55	
1	6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	2.55	
1	7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.55	
1	8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4.3	2.55	
1	9	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.9	2.55	
1	10	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.2	2.55	
1	11	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	2.5	2.55	
1	12	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	11.9	2.55	
1	13	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	20.5	2.55	

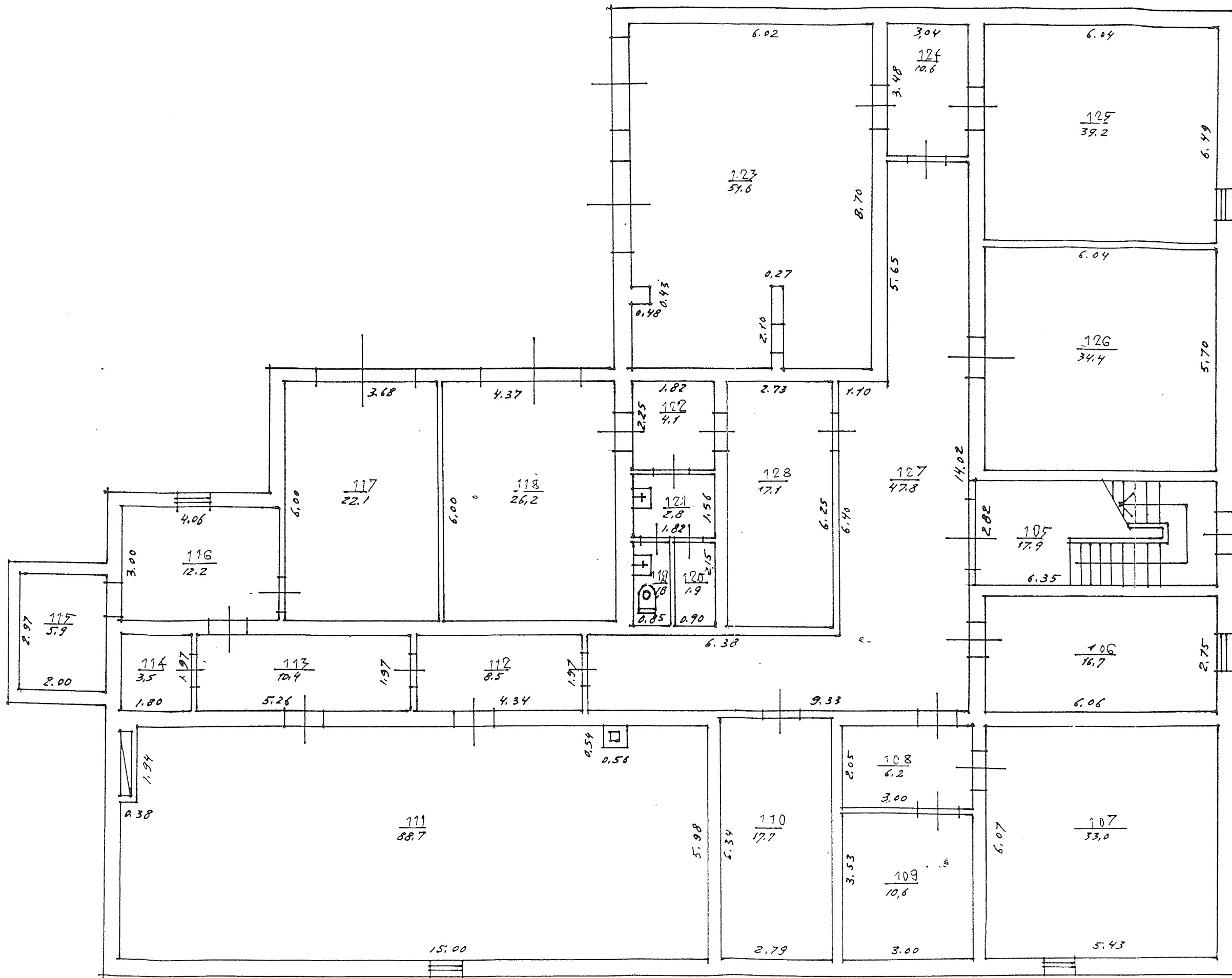
1	14	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	2.55
1	15	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.7	2.55
1	16	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	18.2	2.55
1	17	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.7	2.55
1	18	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	2.55
1	19	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	18	2.55
1	20	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	14.8	2.55
1	21	Sarga telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.8	2.55
1	22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.6	2.55
1	23	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	121.6	2.55
1	24	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	3.4	2.55
1	25	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.9	2.55
1	26	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.2	2.55
2	27	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.7	2.5
2	28	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	22.5	2.5
2	29	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	31.4	2.5
2	30	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	38.9	2.5
2	31	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.3	2.5
2	32	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	36.4	2.5
2	33	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.3	2.5
2	34	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	21.3	2.5
2	35	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5
2	36	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.6	2.5
2	37	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2.3	2.5
2	38	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	4.2	2.5
2	39	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.6	2.5
2	40	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.6	2.5
2	41	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	33.3	2.5
2	42	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.9	2.5
2	43	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.9	2.5
2	44	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	35.6	2.5
2	45	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	7	2.5
2	46	Kases telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.1	2.5
2	47	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	89.9	2.5
2	48	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.9	2.5
2	49	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.3	2.5
3	50	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.8	2.5
3	51	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.3	2.5
3	52	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	21	2.5
3	53	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	25.1	2.5
3	54	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	19.4	2.5
3	55	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.7	2.5
3	56	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	24.1	2.5
3	57	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.9	2.5
3	58	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	18.8	2.5
3	59	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.3	2.5

3	60	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.8	2.5
3	61	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	9.8	2.5
3	62	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	3.2	2.5
3	63	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	3.2	2.5
3	64	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.9	2.5
3	65	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.3	2.5
3	66	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	27.9	2.5
3	67	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3.1	2.5
3	68	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	20.2	2.5
3	69	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	31.4	2.5
3	70	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	2.5
3	71	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.5
3	72	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3.6	2.5
3	73	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.4	2.5
3	74	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	11	2.5
3	75	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	.6	2.5
3	76	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	.7	2.5
3	77	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.3	2.5
3	78	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekšelpā	16.7	2.5
3	79	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.8	2.5
3	80	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.1	2.5
3	81	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	2.5
3	82	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.6	2.5
3	83	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	19.1	2.5
3	84	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	29.1	2.5
3	85	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	22.7	2.5
3	86	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	101.5	2.5
3	87	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.9	2.5
3	88	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.6	2.5
4	89	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.9	2.5
4	90	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	13.9	2.5
4	91	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	22.2	2.5
4	92	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	126.6	2.5
4	93	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	35	2.5
4	94	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	8.4	2.5
4	95	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	38.9	2.5
4	96	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	26.6	2.5
4	97	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	27.6	2.5
4	98	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	19.1	2.5
4	99	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	15.7	2.5
4	100	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	12.7	2.5
4	101	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	20.9	2.5
4	102	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	25.2	2.5
4	103	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	95.7	2.5
4	104	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	12.2	2.5
-1	105	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	17.9	2.27

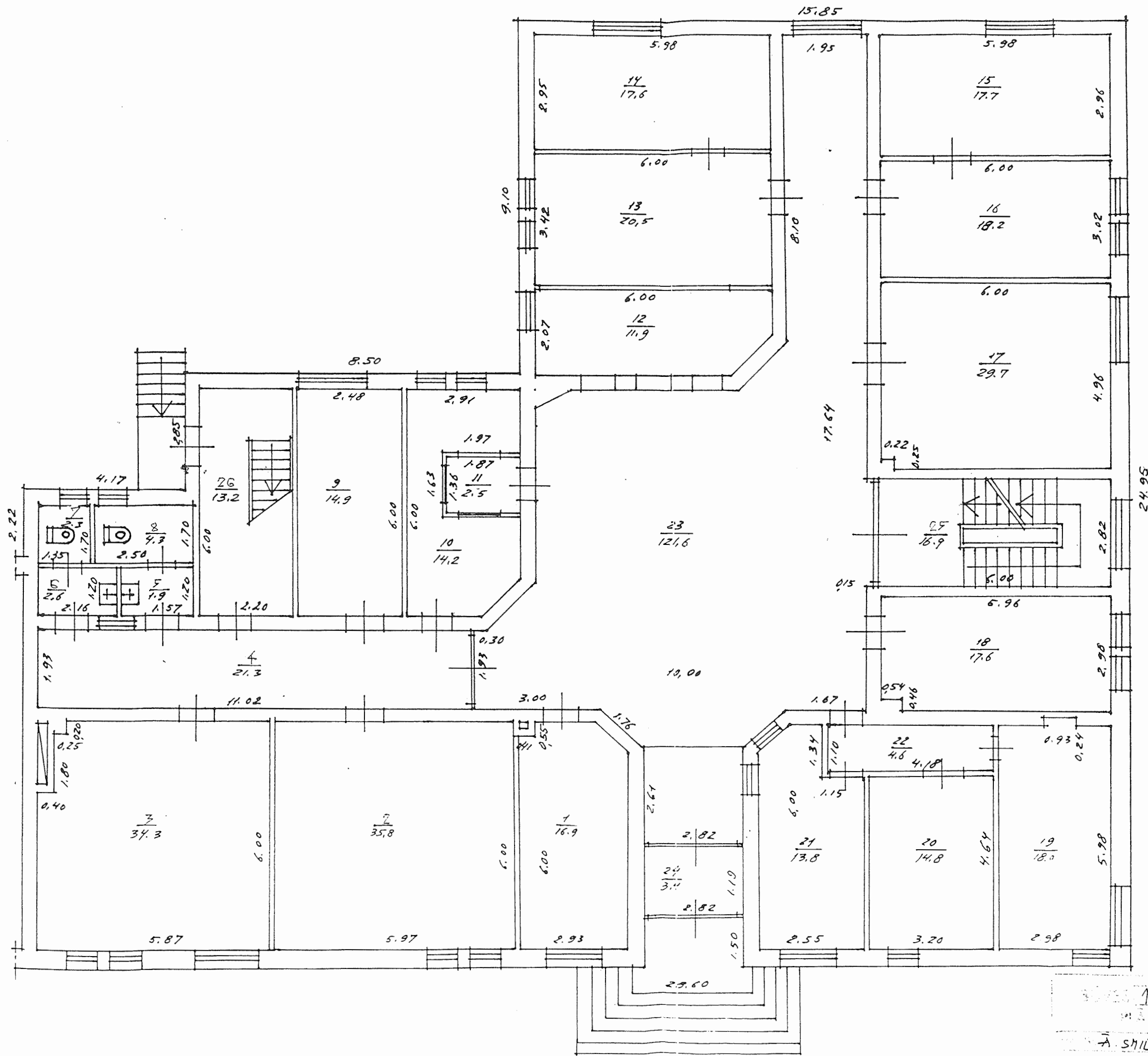
-1	106	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	16.7	2.27
-1	107	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	33	2.27
-1	108	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	6.2	2.27
-1	109	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	2.27
-1	110	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	17.7	2.27
-1	111	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	88.7	2.27
-1	112	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	8.5	2.27
-1	113	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	10.4	2.27
-1	114	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3.5	2.27
-1	115	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	5.9	2.27
-1	116	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	12.2	2.27
-1	117	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	22.1	2.27
-1	118	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	26.2	2.27
-1	119	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1.8	2.27
-1	120	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1.9	2.27
-1	121	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2.8	2.27
-1	122	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4.1	2.27
-1	123	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	51.6	2.27
-1	124	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	10.6	2.27
-1	125	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	39.2	2.27
-1	126	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	34.4	2.27
-1	127	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	47.8	2.27
-1	128	Ģērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	17.1	2.27

ĀTERA  
IELA

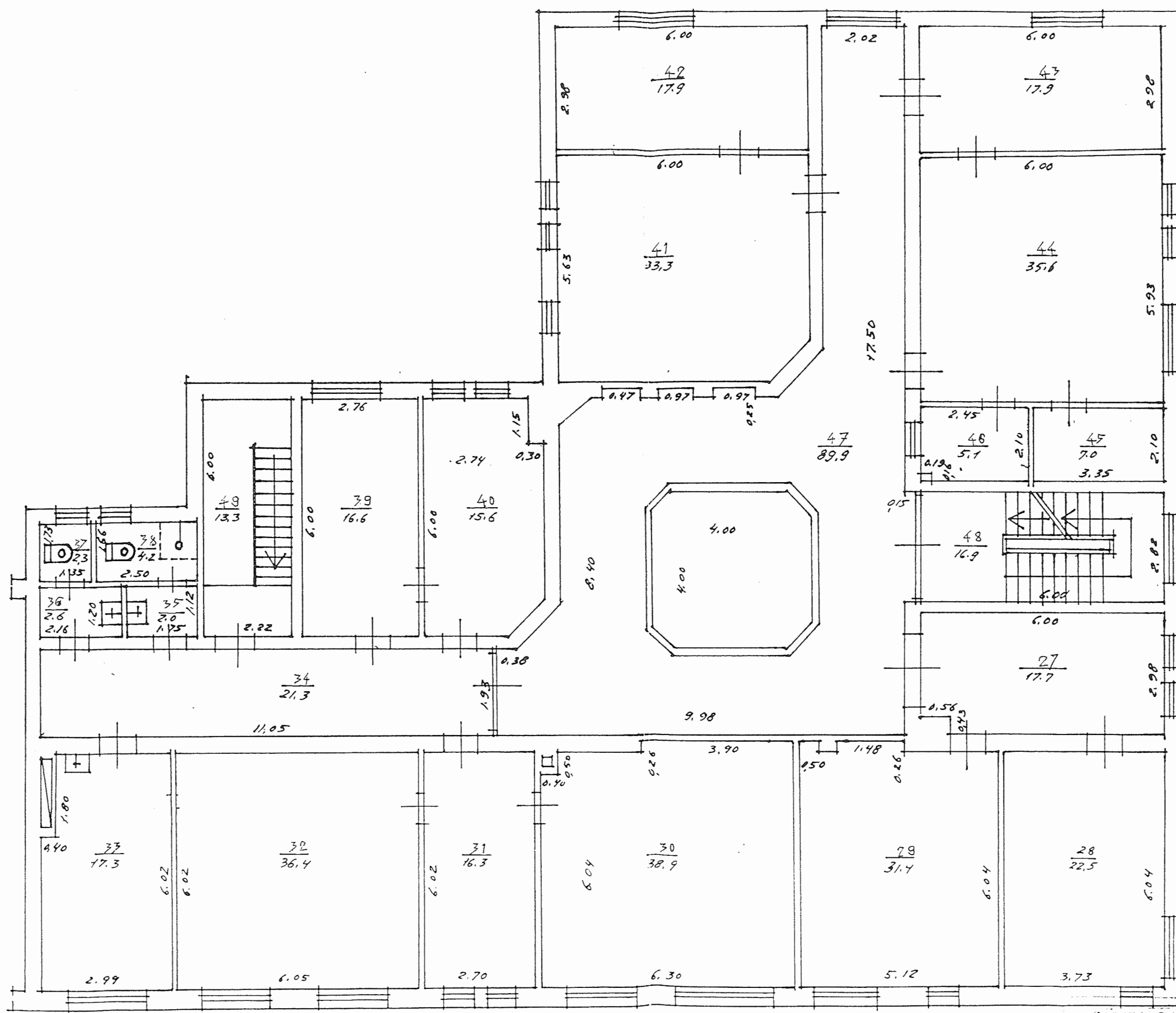




BŪVES-1 STĀVA  
 PLĀNS  
 0900 001 0014 001  
 izpildītājs A. ŠTILTINA  
 R. MIHNEVIČA  
 13.07.2001  
 17.07.2001



0910 001 0014 001  
 А. СМОЛДИНА  
 Р. МИХНЕВИЧА  
 15.07.2001  
 17.07.2001



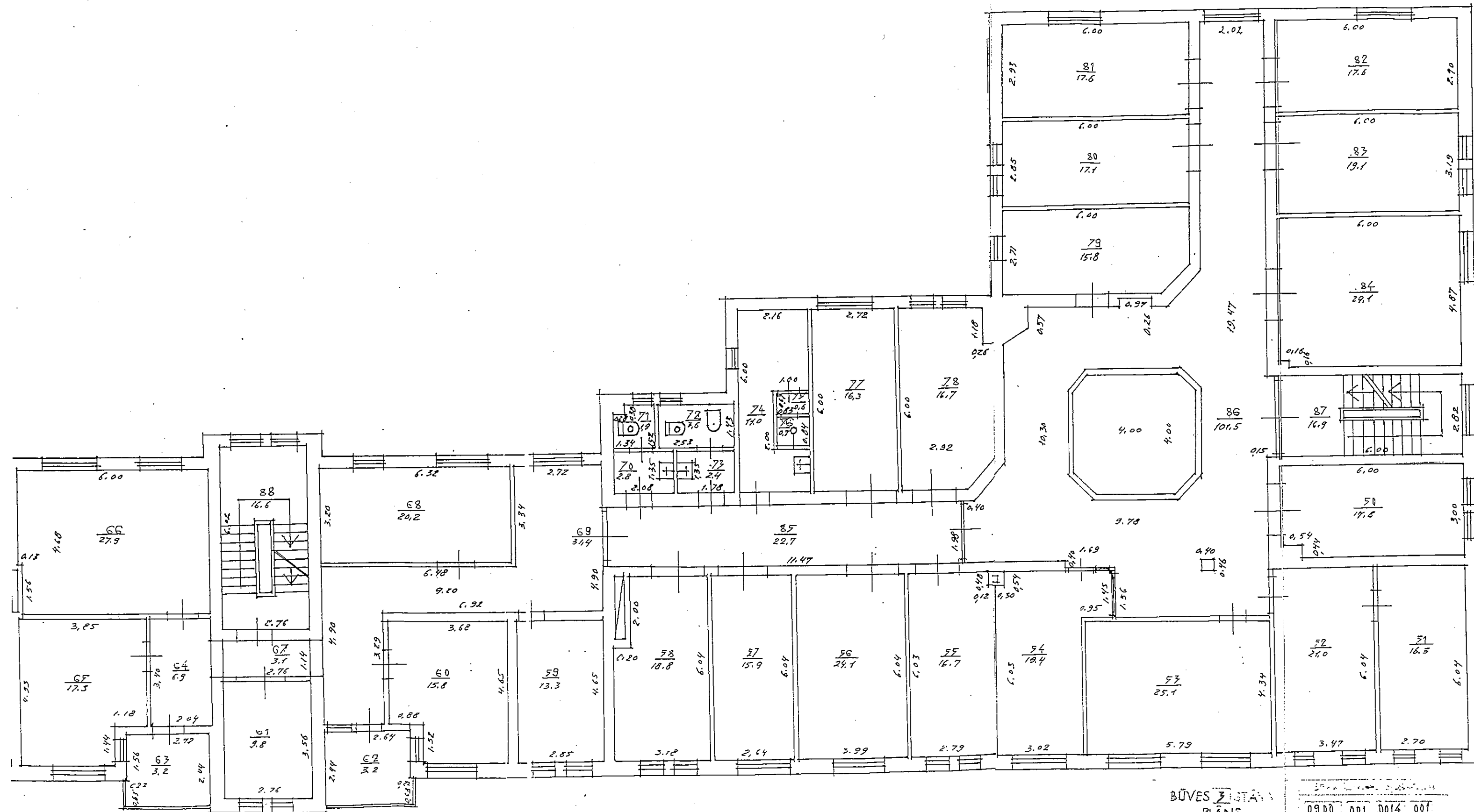
PIĀNS 2. STĀVA  
PIĀNS

0900 001 0014 001

Ā. S. MILVIŅA  
K. MIHNEVIČA

13.07.2001  
17.07.2001





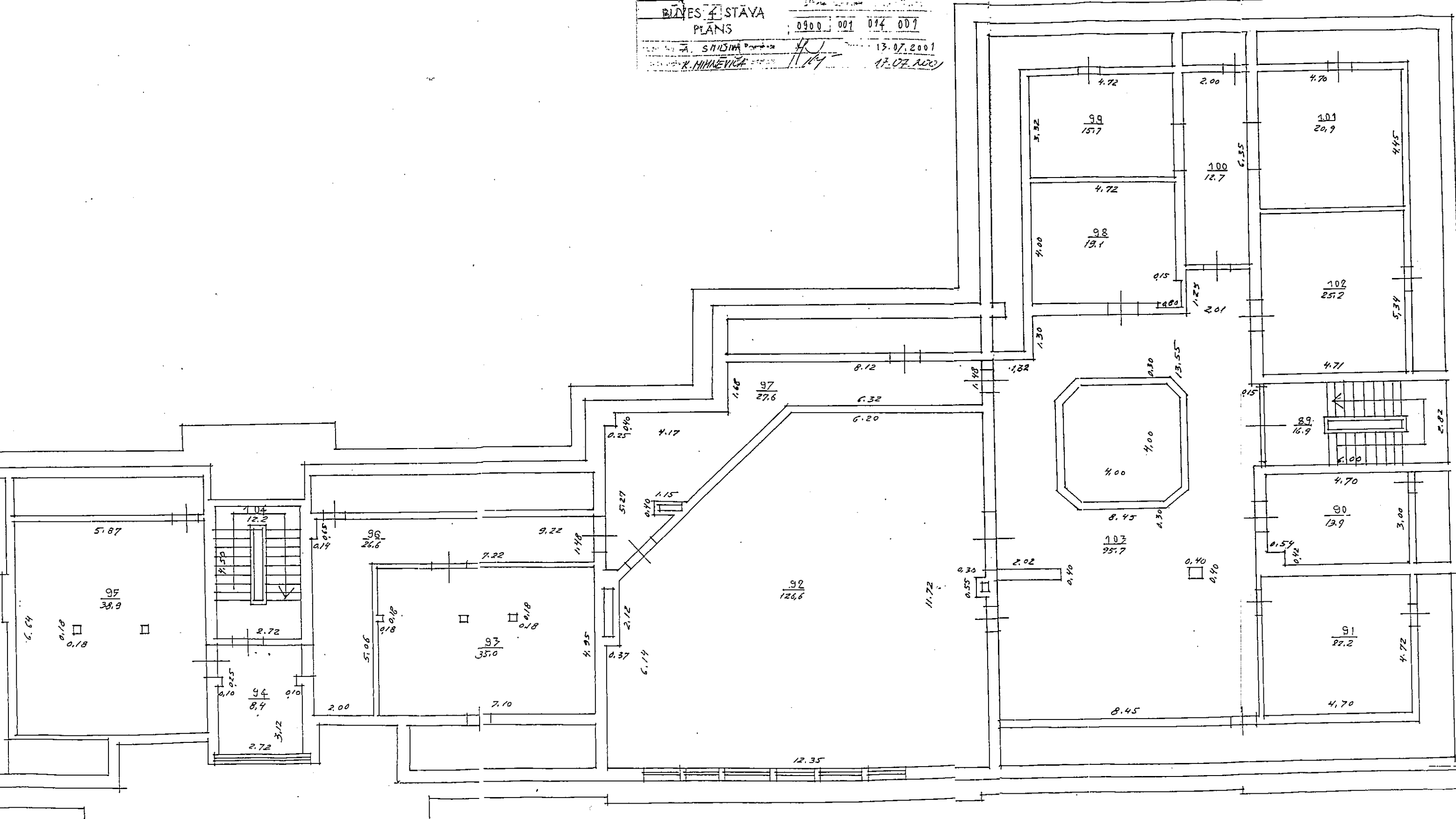
BÜVES ZIGTAV  
PLANS

0900 001 0014 001

A. SHILJINA  
K. HINNĒVICA

13.07.2001  
17.07.2001

BIVĒS 4. STĀVA  
 PLĀNS  
 0900 001 014 007  
 A. SNIŠINA  
 R. MIHAEVIČA  
 13.07.2001  
 17.07.2001





## **Ēkas (būves) tehniskās apsekošanas atzinums**

**Administratīvā ēka, Mātera iela 57, Jelgava, kadastra apz. 09000010014001; 09000010014**

(būves nosaukums, adrese, būves kadastra apzīmējums un zemes vienības kadastra apzīmējums)

**VAS "Valsts nekustamie īpašumi", 05.04.2019. Līgums Nr. IZD/2019-VV/200-4**

(pasūtītājs, līguma datums un numurs)

**Saskaņā ar savstarpēji noslēgto vispārīgo vienošanos no 06.02.2019., Nr. IZD/2019-VV/200**

(apsekošanas uzdevums, tā izsniegšanas datums)

Atzinums izsniegts 2019. gada 14. jūnijā

SIA "JaunRīga ECO", reģ. Nr. 40103680902

(apsekojuma veicējs - fiziskās personas vārds, uzvārds, sert. Nr. vai juridiskās personas nosaukums, reģ. Nr.)

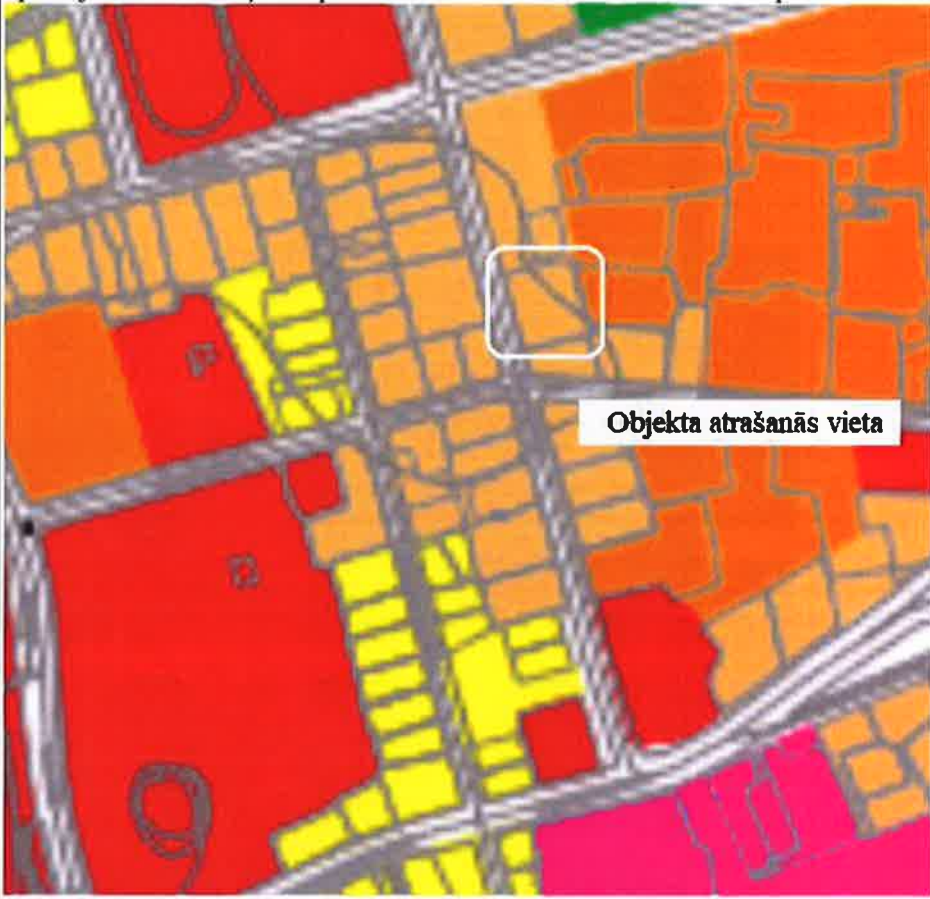
### **1. Vispārīgas ziņas par būvi.**



1. att. Mātera iela 57, Jelgava

1.1.	Būves veids	1220 / Biroju ēkas
1.2.	Kapitalitātes grupa	I
1.3.	Apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	586.6
1.4.	Būvtilpums (m <sup>3</sup> )	9104
1.5.	Kopējā / lietderīgā / dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> )	2638.2 / 2638.2 / 0
1.6.	Stāvu skaits / virszemes stāvi / pagrabs / mansards	5 / 3 / 1 / 1
1.7.	Dzīvokļu skaits	0
1.8.	Zemes vienības kadastra apzīmējums	09000010014
1.9.	Zemesgabala platība (ha)	0.1728
1.10.	Būves iepriekšējais īpašnieks	Nav informācijas
1.11.	Būves pašreizējais īpašnieks	FM
1.11a.	Pārvaldītājs, apsaimniekotājs (pārņemšanas datums)	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
1.12.	Būvprojekta autors	Nav informācijas
1.13.	Būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	Nav informācijas
1.14.	Būves nodošanas (pieņemšanas) ekspluatācijā gads un datums	07.08.1997. g.
1.15.	Būves konservācijas gads un datums	Nav informācijas
1.16.	Būves atjaunošanas (kapitālā remonta), pārbūves, restaurācijas gads	Nav informācijas
1.17.	Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas: numurs, izsniegšanas datums	Nr. 09000010014001-01 izsniegta 19.07.2001.
1.18.	Konstrukcijas: Pamati Sienas Pārsegumi Jumta iesegums	Dzelzsbetons, betons. Ķieģeļu mūris. Dzelzsbetons, betons. Māla kārnīpi.
1.19.	Vidējais vizuālais nolietojums	40%
1.20.	Patvaļīgas būvniecības pazīmes	Nav
1.21.	Ēkas izvietojums zemesgabalā	Ēka atrodas neregulāra zemesgabala kadastra apzīmējumu 09000010014 nosacīti centrā.
1.22.	Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē	Neatrodas Valsts aizsargājamo kultūras pieminekļu uzskaitē.

## 2. Situācija

2.1.	<b>zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam</b>
Teritorijas izmantošana un tās atbilstība teritorijas plānojumam, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām	<p>Atbilstoši Jelgavas pilsētas plānotās (atļautās) izmantošanas plānam zemesgabals atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā, kurā galvenais zemes un būvju izmantošanas veids ir mazstāvu daudzdzīvokļu namu un rindu māju dzīvojamā apbūve ar īres vai privātiem dzīvokļiem, kā arī savrupmāju apbūve. Zemesgabala izmantošana ir saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritoriālo plānojumu un saskaņā ar apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.</p>  <p>Objekta atrašanās vieta</p> <p>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijas</p> <p>2. att.</p>

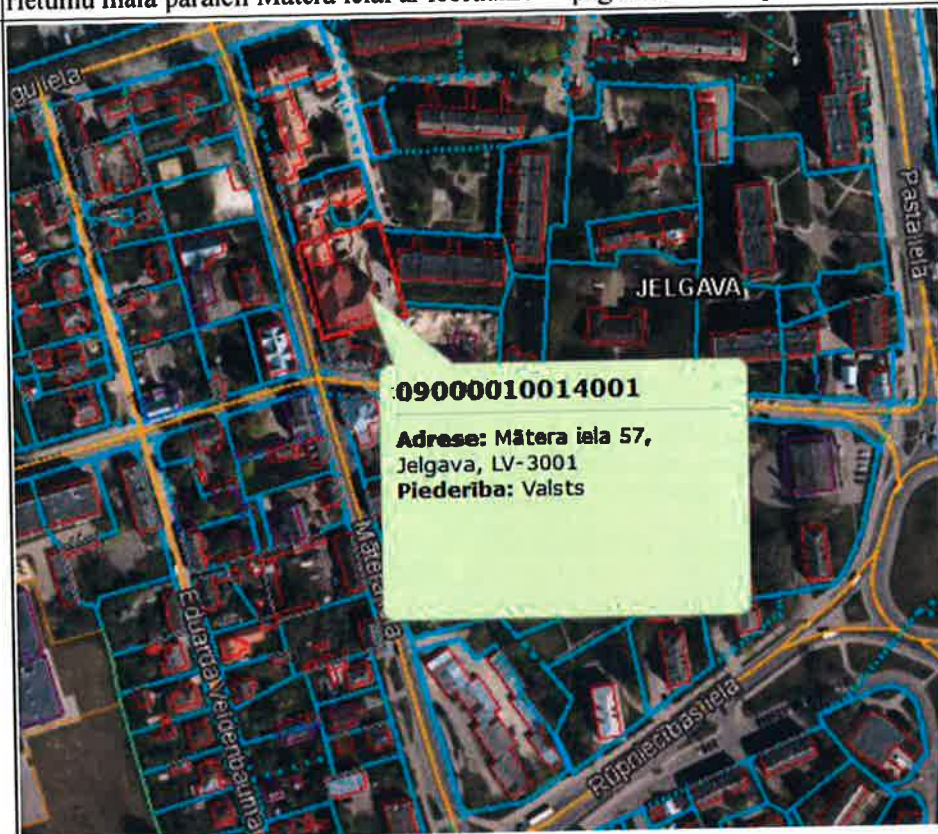


2.2.

**būves izvietojums zemesgabalā**

Būve novietota regulāra zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 09000010014 rietumu malā paralēli Mātera ielai ar iebraukšanu pagalmā no Stacijas ielas.

Sarkanā līnija, apbūves līnija, apgrūtinājumi, būves novietnes raksturojums







3. att.




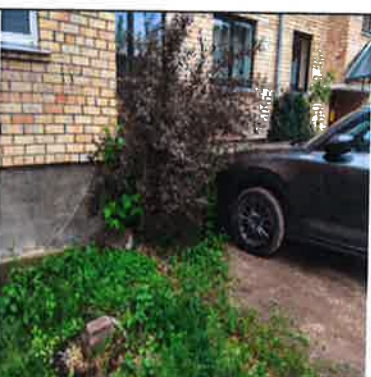




4. att. Būves novietojums

<b>3.</b>	<b>būves plānojums</b>
Līdzšinējais būves lietošanas veids, būves plānojuma atbilstība būves lietošanas veidam	Ēka ar sākotnējo ieceri būvēta viesnīcas pakalpojumu sniegšanas vajadzībām. Apsekošanas brīdī būvi ekspluatē Valsts iestāde. 4. stāvā - mansardstāvā atsevišķas telpas (Nr. 93; 94; 95;) stāv tukšas un netiek ekspluatētas. Būves plānojums pakārtots Valsts iestādes funkciju pildīšanai.

### 3. Teritorijas labiekārtojums





Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
<b>3.1.</b>	<b>brauktuves, ietves, celiņi un saimniecības laukumi</b>	<b>45</b>
3.1.1. segums, materiāls, apdare	<p>75. Ietves, ceļi un iesēgti laukumi;  Objekta teritorijā ietves un celiņi ar betona bruģa iesegumu. Iebrauktuve pagalmā ar asfaltbetona segumu – asfaltbetona seguma nolietojums 45%; Asfaltbetona segums vietām remontēts, daudzviet virsmas plaknes iesēdumi.</p>   <p>5. att. 6. att.</p>   <p>7. att. 8. att. Iebrauktuve pagalmā</p>	
<b>3.2.</b>	<b>bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi</b>	
3.2.1. segums, materiāls, aprīkojums	75a. Bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi; Nav konstatēti.	
<b>3.3.</b>	<b>apstādījumi un mazās arhitektūras formas</b>	<b>30</b>
3.3.1. dekoratīvie stādījumi, zāliens; lapenes, ūdensbaseini, skulptūras	76. Zaļie stādījumi; Teritorijā nelielās platībās figurē zāliens, atsevišķi košuma krūmi, lapu koki.	30









			
3.4.	<b>nožogojums un atbalsta sienas</b>		45
3.4.1. nožogojumu veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	74. Žogi; Žogi objektā nav konstatēti.		
3.4.2. atbalstsieni veids, materiāls (būvizstrādājums), apdare	<p>Pagalmā būves ZA pusē izbūvētas atbalsta sienas pusloka formā iebraukšanai auto garāžas boksos. Atbalsta sienas izbūvētas no dzelzsbetona gatavelementu pamatu blokiem ar krāsotu apmetuma apdari. Atbalsta sieniņu apmetums visā atbalstsieni apjomā atšķēlies, nodrupis, sieniņu apdares tehniskais stāvoklis neapmierinošs.</p>		45
			
			
	11. att.	12. att.	
	13. att.	14. att.	



## 4. Būves daļas

1	2	3
Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
<b>4.1.</b>	<b>pamati un pamatne</b>	<b>40</b>
<p>4.1.1. gruntsgabala ģeomorfoloģiskais raksturojums; ģeodēziskais atskaites punkts (sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts) absolūto augstuma atzīmju noteikšanai. Zemes virsas absolūto atzīmju robežas izpēte teritorijā. Veiktie lauka un kamerālie ģeotehniskās izpētes darbi un palīgdarbi: izstrādes, līmetņošana, laboratorijas analīze, to apjomi. Nogulumu veidi grunšu izpētes areālā, grunts, kas veido ēkas pamatni, to aplēses pretestība</p>	<p>Apsekošanas laikā ēkas pamati netika atsegti un pamatne netika apsekota, sienas vai grunts repers, marka, poligonometrijas punkts netika konstatēti. Ēkas konstruktīvi atbildīgo elementu deformācijas, kādas raksturīgas nestabilas pamatnes iespaidā, apsekošanas laikā netika konstatētas, kas ļauj secināt, ka pamatne zem būves nesošajiem pamatu elementiem ir stabila, un tās nestspēja ir pietiekama ēkas drošai ekspluatācijai.</p>	
<p>4.1.2. pamatu veids ār sienām, to iedziļinājums; pamatos izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība; pamatu hidroizolācija, drenāža; būves aizsargapmales; ār sienu aizsardzība pret mitrumu</p>	<p>C.2 Betona un dzelzsbetona gatavelementu lentveida pamati; Būves ār sienu un iekš sienu pamatu izbūvei pielietoti dzelzsbetona pamatu gatavelementi – iekš sienām pamatu bloki, pamatu pēdas. Ār sienu pamatu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, defekti, kādi raksturīgi pamatu nepietiekamas stiprības ietekmē nav konstatēti. Pagrabstāva telpās konstatēts lokāls mitruma piesātinājums ār sienās (22. att.), kas norāda uz pamatu sienu vertikālās hidroizolācijas defektiem. Ār sienu pamatu konstrukcijas iedziļinājums ~3,5/4.0 m. Pamatu aizsargapmale – monolīti betonēta ~750 mm plata vietās, kur tā izbūvēta. Aizsargapmale saplaisājusi, vietām nogrimusi. Nolietojums 40%.</p>	40
	 <p style="text-align: center;">15. att.</p>	
	 <p style="text-align: center;">16. att.</p>	
	 <p style="text-align: center;">17. att.</p>	
	 <p style="text-align: center;">18. att.</p>	

<p>4.1.3. pamatu veids iekšsienām, to iedziļinājums; pamatos izmantotie būvizstrādājumi, to stiprība;</p>	<p>C.2 Betona un dzelzsbetona gatavelementu lentveida pamati; Iekšsienu pamatu konstrukcija ir analoga ārsienu pamatu konstrukcijai, arī iedziļinājums ir analogs.</p>	<p>40</p>
<p><b>4.2.</b>  <b>4.2.1. pagraba nesošo ārsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsgriezums, atdalošā un tvaika izolācija; pagraba sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnes bioloģiskie bojājumi</b></p>	<p><b>nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes</b>  C.10 Betona un dzelzsbetona sienas;  Pagrabstāva ār sienas dzelzsbetona gatavelementu bloki ar apmetumu no iekšpuses un ķieģeļu mūra aizpildījuma vietām. Pagraba ār sienu biezums lēšams 400/600 mm. Daudzviet pagraba ār sienām konstatēts apdares kārtas bojājumi, ko izraisījis kapilārais mitrums. Dažas reizes gada griezumā pagrabstāva telpas applūst, kas norāda uz drenāžas nepieciešamību.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>19. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>20. att.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>21. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>22. att.</p> </div> </div>	<p><b>40</b>  40</p>

<p>4.2.2. pagraba nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsriezums, atdalošā un tvaika izolācija; pagraba sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnis bioloģiskie bojājumi</p>	<p>C.10 Betona un dzelzsbetona sienas; Pagraba nesošo iekšsienu konstrukcija ir analoga ārsienu pamatu konstrukcijai, arī iedziļinājums ir analogs. Nesošo iekšsienu mūra vājinājumi, plaisu atvērumi nav konstatēti.</p>  <p>23. att. 24. att.</p>	<p>40</p>
<p>4.2.3. virszemes nesošo ārsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsriezums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra stiprības aplēšu rezultāti; kontrolzondēšanas rezultāti; nesošo sienu mūra vājinājumi; plaisu atvērumu mērījumu un plaisu attīstības novērojumu dati; koksnis bioloģiskie bojājumi</p>	<p>C.5 Ķieģeļu mūra sienas; Ēkas virszemes ār sienas - ķieģeļu mūris šuvots. Minēto ār sienu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Ār sienu biezums ~510 mm. Nesošo ār sienu vājinājumi, plaisu atvērumi nav konstatēti. Būves ār sienas nav siltinātas.</p>  <p>25. att. 26. att. 27. att. 28. att.</p>	<p>40</p>
<p>4.2.4. virszemes nesošo iekšsienu konstrukcija un materiāls (būvizstrādājums); konstruktīvās shēmas; galveno konstruktīvo elementu biezums un šķērsriezums, atdalošā un tvaika izolācija; virszemes sienu būvmateriālu stiprība, konstrukciju elementu pārbaudes un mūra</p>	<p>C.5b Ķieģeļu mūra nesošās iekšsienas; Nesošo iekšsienu konstrukcija – ķieģeļu mūris ar apmetumu. Būves atbildīgo – nesošo būvelementu konstruktīvā shēma ir ār sienu un iekšsienu karkass sajūgts ar starpstāvu pārsegumu.</p>	<p>40</p>



stiprības aplēšu rezultāti;  
kontrolzondēšanas  
rezultāti;  
nesošo sienu mūra  
vājinājumi; plaisu  
atvērumu mērījumu un  
plaisu attīstības  
novērojumu dati;  
koksnes bioloģiskie  
bojājumi



29. att.



30. att.



31. att.



32. att.

4.2.5. ailu siju un  
pārsedžu raksturojums, to  
balstvietas, citi  
raksturojošie rādītāji

Ailu sijas un pārsedzes – dzelzsbetons, metāla profili. Nesošajās  
ārsienās kā ailu pārsedzes iebūvētas metāla plakandzelzs lokšnes.  
Apsekošanas laikā siju, pārsedžu vājinājumi, siju un pārsedžu  
ieliekumi, balstvietu deformācijas vai konstrukcijas bojājumi nav  
konstatēti.

40



33. att.



34. att.















35. att.



36. att.

Vārtu ailu dz/b pārsedzes

			
	37. att. Metāla loksne – pārsedze      38. att.		
<b>4.3.</b> 4.3.1. kolonnu, stabu, rīģeļu un siju konstrukcija un materiāls	<b>karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas</b> C.15b Iekštelpu nesošās dzelzsbetona gatavkonstrukciju kolonnas Kolonnas un rīģeļi objektā nav konstatēti.		
<b>4.4.</b>	<b>pašnesošās sienas</b>		<b>35</b>
4.4.1. pašnesošo sienu konstrukcija un materiāls	C.5 Ķieģeļu mūra sienas; Ēkas iekšējās pašnesošās sienas izbūvētas no ķieģeļu mūra, apmetas no abām pusēm ar cementa/kaļķa smilšu javu ar un bez apmetuma, krāsotas b=150 mm.		35
			
	39. att.	40. att.	
			
	41. att.	42. att.	
			
	43. att.	44. att.	

4.5.	<b>šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija</b>	50
4.5.1. hermetizācijas un hidroizolācijas materiāls, stāvoklis	Būves ārsienu būvniecībā lielgabarītu būvizstrādājumi nav pielietoti, līdz ar ko šuvju hermetizācijas problemātika nav aktualizējama. Defekti, kādi raksturīgi horizontālās hidroizolācijas bojājumu ietekmē nav konstatēti, kas ļauj secināt, ka horizontālā hidroizolācija funkcionē. Vertikālai hidroizolācijai ir lokāli defekti, uz ko norāda ārsienu tehniskais stāvoklis pagrabstāvā.	
4.5.2. siltumizolācijas materiāls, stāvoklis	Ēkas ār sienas, pamati, cokols, nav siltināti. Jumta siltinājuma biezums ir ~100/150 mm. Tāda apjoma siltumizolācija jumta pārsegumam, kā arī nesiltinātie ār sienas un cokols nesasniedz atbilstību LBN-002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām.	50
4.6.	<b>pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi</b>	35
4.6.1. pagraba pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls; nesošo elementu biezums vai šķērsriezums; konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi; plaisu atvērumu mērījumu dati; kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti; nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti	<p>C.22 Dzelzsbetona gatavkonstrukciju klāja pārsegumi;  Pagrabstāva pārsegums veidots no dobiem dzelzsbetona pārseguma paneļiem, kas balstīti uz nesošām iekšsienām un ār sienām. Jebkāda veida pagraba pārseguma konstrukcijas defekti, plaisas, vai vājinājumi netika konstatēti.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>45. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>46. att.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>47. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>48. att.</p> </div> </div>	35
4.6.2. starpstāvu un bēniņu pārsegumu aplēses shēmas, konstrukcija un materiāls; nesošo elementu biezums vai šķērsriezums; konstatētās deformācijas, bojājumi un to iespējamie cēloņi; plaisu atvērumu mērījumu dati; kontrolzondēšanas un atsegšanas rezultāti; nestspējas pārbaudes aplēšu rezultāti	<p>C.20db Metāla siju pārsegumi ar betona plātņu vai monolītbetona aizpildījumu;  C.22b Dzelzsbetona gatavelementu klāja pārsegumi;  Starpstāvu pārseguma konstrukcija – dobie dzelzsbetona pārseguma paneļi b=220mm balstīti uz nesošām iekšsienām un nesošām ār sienām. Kā ceturtā stāva pārsegums ir jumta nesošā koka konstrukcija. Pārsegumos plaisas, vai pārseguma un balstvietu vājinājumi netika konstatēti. Deformācijas, bojājumi starpstāvu pārsegumos nav konstatēti. Būves nosacīti centrā veidots apjomīgs vestibils ar gaisa telpu līdz pārsegumam.</p>	35



49. att.



50. att.



51. att.



52. att.



53. att. 4. stāva pārsegums



54. att.



55. att. 4. stāva pārsegums



56. att.

4.6.3. pagaidu pastiprinājumi, atsllogojošās konstrukcijas

Nav konstatēti.

4.6.4. betona stiprība; metāla konstrukciju un stieģrojuma korozija

Konstrukciju betona stiprība ir pietiekama, metāla konstrukciju un stieģrojuma korozija nav konstatēta.

35

4.6.5. koka ēdes (mājas piepes) un koksngraužu bojājumi

Nav konstatēti.

4.6.6. skaņas izolācija

Problemātika nav konstatēta.



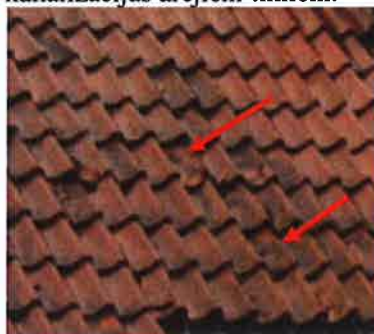
4.7.	<b>būves telpiskās noturības elementi</b>	35
4.7.1. shēmas, apraksts	Būves telpisko noturību nodrošina nesošo ārsienu un iekšsienu karkass sajūgts ar starpstāvu pārsegumiem, kā arī iebūvētās kāpņu telpu konstrukcijas.	
4.8.	<b>jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietussūdens novadsistēma</b>	43
4.8.1. jumta nesošā konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa atsevišķiem konstrukciju veidiem	<p>C.25 Koka jumti (nesošā konstrukcija);  Būves visā apjomā izbūvēta koka jumta nesošā konstrukcija ar māla kārniņu jumta iesegumu. Konstrukcijas vājinājumi vai defekti nav konstatēti. Tehniskais stāvoklis vērtējams kā apmierinošs. Ieteicams koka konstrukcijas apstrādāt ar antipirēniem aizsardzībai pret aizdegšanos.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>57. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>58. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>59. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>60. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>61. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>62. att.</p> </div> </div>	40
4.8.2. jumta ieseguma un lietussūdens noteku sistēmas veids, konstrukcija un materiāls; konstatētie defekti un to iespējamie cēloņi; tehniskā stāvokļa novērtējums kopumā pa	<p>C.32 Kārniņu segumi;  Jumta segums – galvenokārt māla kārniņi. Jumta segums būtiski nolietojies. Vietām māla kārniņi izkrituši no seguma klājiena. Dažviet konstatēta māla kārniņu destrukcija. Vietām iztrūkst jumta seguma kores elementi. Māla kārniņu jumta seguma tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Jumta seguma Zn skārda detaļas ar korozijas pazīmēm. Būves konstrukcijas no saliešanas ar lietus</p>	50

atsevišķiem konstrukciju  
veidiem

ūdeņiem pasargā zem jumta seguma ieklātā kondensāta barjera.  
Lietus ūdeņu ārējā novadīšanas sistēma funkcionālā stāvoklī.  
Tehniskais stāvoklis apmierinošs. Ārējā lietusūdens noteces sistēma  
ar pieslēgumu pilsētas notekūdeņu kanalizācijas ārējiem tīkliem.



63. att. Iztrūkst seguma elements



64. att. Kārniņu destrukcija



65. att. Iztrūkst kores elementi



66. att.



67. att.



68. att.















69. att.



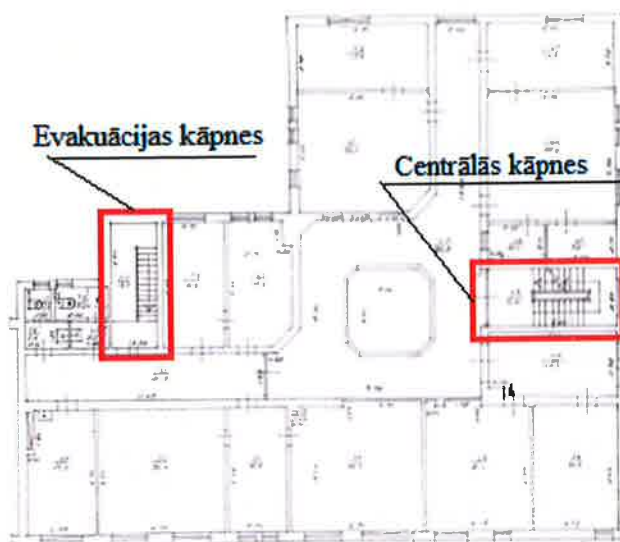
70. att.



			
<p>4.8.3. gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos</p>	<p>Gaisa apmaiņa bēniņos ir pietiekama, mitruma klātbūtne netika konstatēta. Gaisa apmaiņa bēniņu telpā notiek caur jumta dzegu.</p>		<p>40</p>
<p><b>4.9.</b></p>	<p><b>balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtīpi</b></p>		<p>40</p>
<p>4.9.1. izbūves – balkoni un uzjumtepi, to konstrukcija un materiāls; Terminu skaidrojums: <i>izbūve</i> – izvirzīta (piem., celtnes, konstrukcijas) daļa; <i>balkons</i> – fasādē iežogots ēkas ār sienas izvirzījums; <i>lieveņis</i> – segta vajēja vai slēgta piebūve pie celtnes ieejas; <i>uzjumtenis</i> - neliels jumtveida pārsegums, piem., virs vārtiem, durvīm</p>	<p>C.17 Balkoni, lieveņi un uzjumtepi; Lodžijas objektā apsekošanas laikā nav konstatētas. Būves DR fasādē izbūvēti 4 balkoni, divus no tiem ekspluatē ēkas lietotāji. Balkonu plātņu nesošām konsolēm konstatēti apdares kārtas nodrupumi, plaisu atvērumi apdares kārtā, kas radušies klimatisko faktoru ietekmes rezultātā. Galvenās ieejas lieveņis izbūvēts no monolīta betona ar saliekamiem betona pakāpieniem. Lieveņa nolietojums ~ 40 %, lieveņa malām konstatēti nenozīmīgi izdrupumi, virsmas erozija. Uzjumteņa nesošā konstrukcija veidota no metāla profiliem ar polikarbonāta plāksnes iesegumu.</p>		<p>40</p>
			
			

	 <p>79. att.</p>  <p>80. att.</p>  <p>81. att.</p>  <p>82. att.</p>	
<p>4.9.2. izbūves - lodžijas, erkeri, rizalīti un markīzes, to konstrukcija un materiāls; Terminu skaidrojums: <i>izbūve</i> - izvirzīta (piem., celtnes, konstrukcijas) daļa; <i>erkeris</i> – slēgta izbūve ēkas ār sienā, kas atrodas tās fasādē vai stūros, ne vienmēr sniedzas līdz zemei; <i>lodžija</i> - ēkas fasādē iebūvēta telpa, kuru ār sienas vietā norobežo marga; <i>rizalīti</i> – ēkas daļas izvirzījums visā tās augstumā; <i>markīze</i> - saules sargs (parasti no audekla) virs logiem, durvīm, balkoniem u.c..</p>	<p>C.18 Lodžijas, erkeri un markīzes Lodžijas un markīzes nav konstatētas. 2. un 3. stāva līmeņos DR un ZA fasādēs izbūvēti erkeri. Analogi kā fasādēm, erkeru ār sienu konstrukcija - kriegēļu mūris.</p>  <p>83. att.</p>  <p>84. att.</p>	40
<p><b>4.10.</b></p>	<p><b>kāpnes un pandusi</b></p>	35
<p>4.10.1. kāpņu veids, konstrukcija un materiāls; kāpņu laukumi (podesti), margas; kāpņu telpas sienu stāvoklis kāpņu elementu iebūves vietās; lieveņi; avārijas, pagraba, ugunsdzēsēju kāpnes un palīgakāpnes; pandusu konstrukcija un materiāls</p>	<p>C.36 Dzelzsbetona kāpnes; Kopumā ēkā figurē gatavelementu dzelzsbetona laidu kāpnes. Kāpņu laukumi flīzēti. Kopumā visu kāpņu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Kāpņu elementu iebūves vietas stabilas, plaisu atvērumi un vājinājumi netika konstatēti. Kāpņu margas metinātas no metāla profiliem. Būves Z spārnā iebūvētas evakuācijas kāpnes (metāla konstrukcija). Iebūves vietas un balstvietas stabilas, vājinājumi vai deformācijas nav konstatēti. Tehniskais stāvoklis apmierinošs.</p>	35

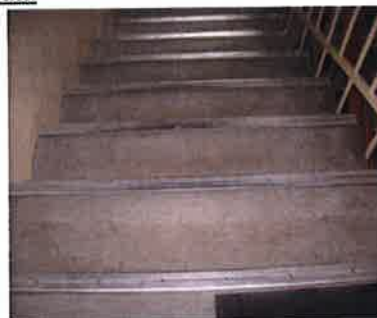
Ēkas 1. stāva plāns - shēma ar kāpņu nosacītu apzīmējumu



85. att.



86. att. Centrālās kāpnes



87. att. Centrālās kāpnes



88. att.



89. att.











90. att.



91. att.



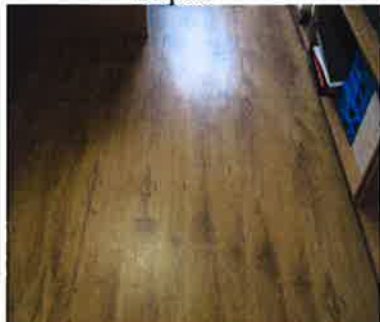
	 	
<b>4.11.</b>	<b>starpsienas</b>	<b>35</b>
4.11.1. starpsienu veidi un konstrukcijas, materiāls, skaņas izolācija	<p>C.38 Ķieģeļu mūra starpsienas; Ēkas iekšējās starpsienas izbūvētas no ķieģeļu mūra ar apmetumu no abām pusēm ar cementa/kaļķa smilšu javu, krāsotas. Starpsienu vājinājumi, plaisu atvērumi nav konstatēti.</p>  	35
<b>4.12.</b>	<b>grīdas</b>	<b>35</b>
4.12.1. grīdu konstrukcijas, seguma un virsseguma veidi; skaņas un siltuma izolācija	<p>C.42 Smilšcements, betona klonu grīdas; C.43 Keramikas flīžu grīdas; C.44a Lamināta grīdas; C.47 Mīksto ruļļmateriālu grīdas (linolejs); Pagrabstāvā betona klona grīdas iestrādātas uz grunts pamatnes. Stāvu grīdas ieklātas uz starpstāvu pārsegumiem. Atkarībā no telpu lietošanas veida, attiecīgi ieklāti grīdas segumi. Pagrabstāva telpā dominē betona klona grīdas. Sanmezglos grīdas flīzētas. Iekštelpās galvenokārt ieklāts linolejs. Koplietošanas gaitēnos slīpēta betona klona grīdas. Kopumā grīdu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.</p>    	35



100. att. Slīpēts betona klons



101. att. Slīpēts betona klons



102. att. Lamināts



103. att. Lamināts



104. att. Linolejs



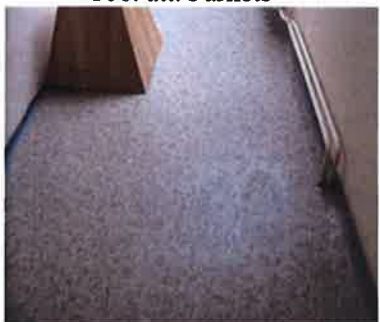
105. att. Flīzes



106. att. Parkets



107. att. Parkets














108. att. Linolejs



109. att. Linolejs



<p><b>4.13.</b></p>	<p><b>ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas</b></p>	<p><b>40</b></p>
<p>4.13.1. logi, slēgi, balkona durvis: materiāls, veids un konstrukcijas</p>	<p>C.50a Logu un balkona durvju bloki, plastmasas; Galvenokārt ēkā iebūvēti PVC stikla pakešu logi. Logu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Būves jumta pārsegumā iebūvēti VELUX tipa jumta logi. Iebūvēto jumta logu modelis ir novecojis. Iesakām jumta seguma maiņas procesā nomainīt arī jumta logus.</p> <div style="display: flex; flex-wrap: wrap;"> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>110. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>111. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>112. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>113. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>114. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>115. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>116. att.</p> </div> <div style="width: 50%; text-align: center;">  <p>117. att.</p> </div> </div>	<p>40</p>

			
<p>4.13.2. ārdurvis, iekšdurvis un vārti: materiāls, veids un konstrukcijas</p>	<p>C.51 Koka durvis;  C.51a Stiklotas durvis;  C.51b Koka vārti;  C.51c Plastmasas durvis;  <b>Galvenās ieejas ārdurvis un citas ārdurvis izgatavotas no PVC profiļiem ar stikla paketi. Ēkas pārējās durvis pamatā vēsturiskās – koka ar stiklojumu un bez stiklojuma. Kopumā durvju tehniskais stāvoklis apmierinošs. Koplietošanas telpās un tehniskajās telpās uzstādīti koka durvju bloki ar un bez stiklojuma. Pagrabstāvā figurē arī koka durvis apšūtas ar skārdu. Iekšpagalmā iebraukšanai tehniskajās telpās uzstādīti koka vārti. Ieteicams koka vārtu nomainīt uz paceļamiem vārtiem ēkas energoefektivitātes paaugstināšanas ietvaros.</b></p>		<p>40</p>
			
			
	<p>120. att. Ieejas ārdurvis</p>	<p>121. attēls Ieejas ārdurvis</p>	
	<p>122. att.</p>	<p>123. att.</p>	



124. att.



125.att.



126. att.



127. att.



128. att.



129. att.



130. att. Koka vārti



131. att. Koka vārti







**4.14.**

4.14.1. krāšņu, kamīnu, virtuves pavadu un dūmeņu veidi, konstrukcija, materiāls un apdare; atbilstība ugunsdrošības prasībām

**apkures krāsnis, virtuves pavadu, dūmeņi**

C.53 Krāsnis, kamīni, dūmvadi;  
Krāsnis, kamīni dūmeņi objektā nav konstatēti. Virsjumta daļā konstatēti ķieģeļu mūra ventilācijas kanālu izvadi.



<p><b>4.15.</b> 4.15.1. betona, metāla, koka, plastmasas, auduma ugunsaisarglīdzekļi, šo līdzekļu atbilstība standartiem</p>	<p><b>konstrukciju un materiālu ugunsizturība</b></p> <p>Betons, ķieģeļu mūris un tērauds pēc definīcijas ir nedegoši materiāli ar augstu ugunsizturību. Jumta nesošai koka konstrukcijai ir zema ugunsizturība un tā ir viegli degoša. Ēkas visos stāvos stiklotos ugunsdzēsības skapjos izvietoti pārvietojamie ugunsdzēsības baloni nelielu lokālu aizdegšanās vietu dzēšanai. Ēkā izbūvēta ugunsdzēsības sistēma dzēšanai ar ūdeni.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <p>132. att.</p> <p>133. att.</p> </div>	<p><b>15</b> 15</p>
<p>4.15.2. ugunsaisardzības veidu atbilstība normatīvo aktu prasībām; konstrukciju un materiālu tehniskā stāvokļa novērtējums ugunsizturības un dūmaizsardzības aspektā</p>	<p>Ēkā uzstādīti dūmu detektori un trauksmes izziņošanas sistēma. Iekštelpās uzstādītas evakuācijas virzienu norādes, stāvu evakuācijas plāni. Visos stāvos izvietoti pārvietojamie ugunsdzēsības baloni nelielu lokālu aizdegšanās vietu dzēšanai. Ēkā izbūvēta ugunsdzēsības sistēma dzēšanai ar ūdeni. Betons, ķieģeļu mūris un tērauds pēc definīcijas ir nedegoši materiāli ar augstu ugunsizturību. Jumta nesošai koka konstrukcijai ir zema ugunsizturība un tā ir viegli degoša.</p> <div style="display: grid; grid-template-columns: 1fr 1fr; gap: 10px;">     </div> <div style="display: grid; grid-template-columns: 1fr 1fr; gap: 10px;"> <p>134. att.</p> <p>135. att.</p> <p>136. att.</p> <p>137. att.</p> </div>	<p>15</p>



138. att.



139. att.



140. att.



141. att.



142. att.



143. att.

















144. att.




145. att.

<p><b>4.16.</b></p>	<p><b>ventilācijas šahtas un kanāli</b></p>	<p><b>40</b></p>
<p>4.16.1. veids, materiāls; gaisa apmaiņa, temperatūras un gaisa mitruma režīms bēniņos</p>	<p>Gaisa apmaiņas nodrošināšanai sienās iebūvēti ventilācijas kanāli. Paralēli dabīgai ventilācijai ēkā iebūvēta piespiedu gaisa apmaiņas sistēma. Svaiga gaisa pieplūde kabinetos notiek periodiski atverot logus.</p>	<p>40</p>

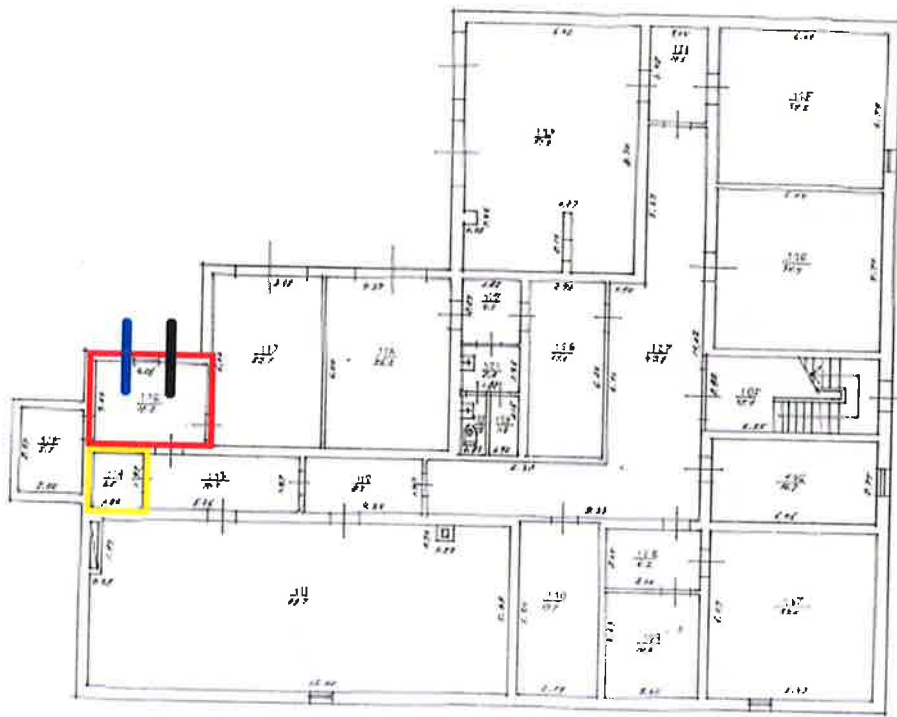
			
	146. att. Ventilācijas restīte	147. att. Ventilācijas restīte	
<b>4.17.</b>	<b>liftu šahtas</b>		
4.17.1. veids, materiāls	Nav konstatētas.		
<b>4.18.</b>	<b>iekšējā apdare un arhitektūras detaļas</b>		<b>35</b>
4.18.1. iekšējo virsmu apdares veidi	<p>C.55 Eļļas un sintētiskās krāsas;  C.55a Emulsijas krāsas;  C.57 Keramikas flīzes;  C.59c Piekargriesti;  Iekštelpu apdarē galvenokārt figurē emulsijas krāsu krāsojums uz izlīdzināta apmetuma sienām un griestiem, kā arī piekargriesti. Ceturtā stāva telpās konstatēti apdares kārtas bojājumi un defekti, kas radušies nekontrolētas lietus ūdens ieplūšanas telpās bojāta jumta seguma rezultātā. Pagrabstāva sienu apdarei ir lokāli apdares kārtu bojājumi bojātas vertikālās hidroizolācijas ietekmē.</p>		35
			
	148. att.	149. att.	
			
	150. att.	151. att.	





			
			
			
	152. att.	153. att.	
	154. att.	Apdares defekti	155. att.
	156. att.	157. att.	
<b>4.19.</b>	<b>ārējā apdare un arhitektūras detaļas</b>		<b>40</b>
4.19.1. fasāžu virsmu apdare; fasādes detaļas, to materiāls	C.55a-f Emulsijas krāsas; C.58-f Apmetums; Kā ēkas ārējās apdares forma pielietots šuvots ķieģeļu mūris. Galvenajā fasādē izbūvēts erkens, kā arī dekoratīvi pilastrī. Ķieģeļu mūra sienu, pilastru tehniskais stāvoklis apmierinošs.		40
			
	158. att.	159. att.	







			
	160. att.	161. att.	
4.20.	<b> citas būves daļas</b>		
4.20.1. citas būves daļas	Nav konstatētas.		

### 5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas



-  Sadzīves kanalizācija
-  Ūdensapgāde
-  Siltummezgls
-  Elektrosadale

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
<b>5.1.</b>	<b>aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji</b>	<b>42.5</b>
5.1.1. iekšējā aukstā ūdensvada ievadi, ūdens mērītājs, tīkla shēma, cauruļvadi un ietaises; spiediens tīklā un citi rādītāji; hidrauliskā pārbaude un atbilstība normatīvo aktu prasībām	<p>C.60 Aukstā ūdens ūdensvads;  Aukstā ūdens apgāde ēkai nodrošināta centralizēti no pilsētas ūdensapgādes ārējiem tīkliem ar apakšējo sadali. Ūdens apgādes sistēma funkcionējošā stāvoklī, cauruļvadi ar korozijas pazīmēm.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>162. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>163. att.</p> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">  <p>164. att.</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>165. att.</p> </div> </div>	40
5.1.2. notekūdeņu novadīšanas veids un attīrīšanas iespējas	<p>C.62 Sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācija;  C.62a Lietus ūdens notekas un lietus ūdens kanalizācija;  Sadzīves kanalizācija funkcionē, sistēma pieslēgta pilsētas sadzīves kanalizācijas ārējiem tīkliem. Vēsturiskie čuguna cauruļvadi korodējuši, vietām plīsuši, bojāti. Kā ļoti būtisks defekts atzīmējama situācija, kad rodas ārējo kanalizācijas tīklu aizsērējums, notiek sadzīves kanalizācijas saturs nekontrolēta ieplūšana telpās caur dušas trapu – 169.att. Iekšējā lietus ūdeņu novadīšanas sistēma funkcionē ar pieslēgumu pilsētas notekūdeņu kanalizācijas ārējiem tīkliem. Lietusūdens kanalizācijas cauruļvadi vietām nomainīti uz PVC cauruļvadiem. Esošie vēsturiskie cauruļvadi ir ar stiprām korozijas pazīmēm.</p>	45







172. att.



173. att.



174. att.



175. att.



176. att.



177. att.

5.3.2. automātiskās ugunsdzēsības sistēmas veids; uguns dzēšanai lietojamās vielas; ūdensvada ievadi, tīkla shēma, cauruļvadi, ietaises un sūkņu iekārtas; automātiskās vadības nodrošinājums, rezerves elektroapgāde, sistēmas kalpošanas ilgums; dūmaizsardzības risinājumu veidi, gaisa vadi, ietaises un iekārtas; rezerves elektroapgāde, automātiskā vadība, bloķējums ar citām sistēmām; sistēmas kalpošanas ilgums

68a. Ugunsdrošības signalizācija; Atbilstoši normatīvajām prasībām un būves lietošanas veidam objekts aprīkots ar ugunsdrošības signalizāciju un trauksmes apziņošanas sistēmu. Rezerves elektroapgāde nav konstatēta.

35



178. att. Dūmu detektors










179. att. Dūmu detektors











180. att. Trauksmes izziņošanas signalizatori













181. att.



		
<p>5.4.</p>	<p>182.att.Ugunsdz. sist. vad. pults. 183.att.Trauksmes izziņošanas poga  <b>apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, automātika un citi elementi</b></p>	<p>35</p>
<p>5.4.1. siltummezgla iekārta; apkures sistēmas veids, cauruļvadi, izplešanās tvertne; sistēmas kalpošanas ilgums, galvenie defekti, atbilstība normatīvo aktu prasībām; būves siltuma zudumi; vietējās katlumājas iekārta, aptuvenā maksimālā jauda</p>	<p>C.63 Centrālāpkure no centralizētiem (pilsētas) siltuma tīkliem; Siltummezgls izbūvēts pagrabstāva tehniskajās telpās. Apkures sistēmas tīkls veidots ar apakšējo siltumnesēja sadali pa stāvvadiem. Apkures sistēma funkcionālā stāvoklī, siltummezgla cauruļvadi izolēti.</p>   <p>184. att. Siltummezgls</p>   <p>186. att.</p> <p>187. att.</p>   <p>188. att.</p> <p>189. att.</p>	<p>35</p>

			
<b>5.5.</b>	<b>centrāl apkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori</b>		<b>35</b>
<b>5.5.1. centrāl apkures sildkermeni, kalpošanas ilgums</b>	<b>C.63b Centrāl apkures sildkermeni</b> Centrāl apkures sildkermeni – vēsturiskie čuguna radiatori, konvektori, metināti no caurulēm sildkermeni. Esošie sildkermeni tiek ekspluatēti no būves ekspluatācijas sākuma, tie ir būtiski nolietojušies, aizauguši ar metāla korozijas produktiem un vāji atdod siltumenerģiju. Ieteicams esošos sildkermenus nomainīt uz mūsdienīgiem metāla plākšņu sildkermeniem ar maksimālu siltumatdevi.		<b>35</b>
			
		<b>192. att.</b>	<b>193. att.</b>
<b>194. att.</b>	<b>195. att.</b>	<b>196. att.</b>	<b>197. att.</b>







5.6.	<b>ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta</b>	30
5.6.1. ventilācijas un gaisa kondicionēšanas sistēma, iekārtas un citi elementi	<p data-bbox="592 248 1385 443">66a. Mehāniskā vēdināšana; Ēkā iebūvēta gaisa piespiedu apmaiņas iekārta. Vestibilā uzstādīti gaisa pieplūdes difuzori, telpās – kabinetos uzstādīti gaisa nosūces difuzori. Iekārta nodrošina piespiedu gaisa apmaiņu ēkā. Atsevišķās telpās uzstādīti nelielas jaudas kondicionieri. Ventilācijas iekārtas apsaistes cauruļu bojāto izolāciju nepieciešams nomainīt.</p> <div data-bbox="592 443 1385 779">  </div> <p data-bbox="687 779 1246 808">198. att. Svaiga gaisa pieplūdes difuzori 199. att.</p> <div data-bbox="592 808 1385 1167">  </div> <p data-bbox="730 1167 1246 1196">200. att. Gaisa nosūces difuzori 201. att.</p> <div data-bbox="592 1196 1385 1585">  </div> <p data-bbox="730 1585 826 1615">202. att. 203. att.</p> <div data-bbox="592 1615 1385 1966">  </div> <p data-bbox="746 1966 842 1995">204. att. 205. att.</p>	30

			
			
<b>5.7.</b>	<b>atkritumu vadi un kameras</b>		
5.7.1. atkritumu vadi un kameras	Nav konstatēti.		
<b>5.8.</b>	<b>gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji</b>		
5.8.1. gāzesvada ievads, cauruļvadi, uzstādītā gāzes aparātūra	Gāzes apgāde objektā nav konstatēta.		
<b>5.9.</b>	<b>elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises</b>		<b>35</b>
5.9.1. elektroapgādes avots, tīkla spriegums, ievada un sadalošās elektroietaisies, barošanas pievadi liftam, siltummezglam, dežūrapgaismojumam, pretdūmu aizsardzībai, citām iekārtām un ietaisēm; spēka patērētāji, to jauda; kabeļu un vadu izolācijas pretestības mērījumu rezultāti, avārijas un evakuācijas apgaismojums un tā rezerves elektroapgādes veids, iezemējums un zibensaizsardzības ietaises; pretestības mērījumu rezultāti; siltummezgla nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	<b>C.64. Elektroiekārtas;</b> Ēkas pagrabstāva tehniskajās telpās izbūvēts elektroapgādes ievadu mezglis ar galveno EL sadalošo elektroietaisi. Par kabeļu un vadu pretestības mērījumiem nav datu. Rezerves elektroapgāde objektā nav konstatēta. Avārijas un evakuācijas apgaismojums nav izbūvēts. Zibensaizsardzības ietaises nav konstatētas.		35
			
	210. att.	211. att.	

			
	212. att.	213. att.	
<p><b>5.10.</b> 5.10.1. apsardzes signalizācijas iekārtas veids, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi</p>	<p><b>apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas</b> <b>68. Apsardzes signalizācija;</b> Apsardzes signalizācijas ietaises izbūvētas un funkcionē. Iestādes funkcionālas darbības nodrošinājumam vietām uzstādīta piekļuves kontroles sistēmas.</p>		<p><b>30</b> 30</p>
	214. att.	215. att.	
	216. att.	217. att.	
<p><b>5.11.</b> 5.11.1. telefonizācijas ietaišu uzskaitījums, centralizētās paziņošanas sistēmas, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi</p>	<p><b>vājstrāvas tīkli un ietaises</b> <b>69. Telefonizācija, ieskaitot telefona centrāles;</b> Iekšējais telefonu sakaru tīkls izbūvēts un funkcionē. Centrāle atrodas citā objektā.</p>		<p><b>30</b> 30</p>
	218. att.	219. att.	



5.11.2. TV ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	70. TV uztvērējiekārta ar iekšējo tīklu; Nav konstatēta.	
5.11.3. datorsistēmas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	71. Datorsistēma ar iekšējo tīklu; Sistēma izbūvēta un funkcionē.	30
5.11.4. videonovērošanas ietaišu uzskaitījums, to veidi, nodrošinājums ar rezerves elektroapgādi	72. Videonovērošana; Visaptveroša videonovērošanas sistēma izbūvēta un funkcionē.	30
	  220. att.                      221. att.	
	  222. att.                      223. att.	
<b>5.12.</b>	<b>lifta iekārta</b>	
5.12.1. liftu skaits un izmantošanas veids, celjspēja, atrašanās vieta; kabīne, šahtas priekšlaukums; montāžas gads, raksturojumi, elektroninstalācijas tehniskais stāvoklis	Nav konstatēta.	
<b>5.13.</b>	<b>Citas ietaises un iekārtas</b>	
5.13.1. citas iekārtas un ietaises	Citas iekārtas nav konstatētas.	

## 6. Ārējie inženiertīkli

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums	Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
1	2	3
<b>6.1.</b>	<b>ūdensapgāde</b>	<b>30</b>
6.1.1. ūdensapgādes avots, ūdens kvalitāte, ārējās ugunsdzēsības ūdensapgādes veids, tīkla shēma, cauruļvadi; hidranti	Centralizēti no pilsētas ārējiem tīkliem.	

<b>6.2.</b>	<b>kanalizācija</b>	<b>50</b>
6.2.1. ārējās kanalizācijas sistēma. Pagalma kanalizācijas tīkls, pievienojuma vieta vai izvade, vietējās kanalizācijas attīrīšanas ietaises. Lietus ūdens kanalizācija un lietus ūdens noteku sistēmas izvadi, cauruļvadi, vietējās ietaises. Uzstādītās sanitārtehniskās ierīces	Pieslēgums pilsētas sadzīves kanalizācijas ārējiem tīkliem. Ārējos sadzīves kanalizācijas tīklus nepieciešams skalojot tīrīt, vai nomainīt guļvadus lai novērstu nekontrolētas sadzīves kanalizācijas satura noplūdes objekta pagrabstāva telpās.	
<b>6.3.</b>	<b>drenāžas sistēmas</b>	
6.3.1. drenāžas sistēmas	Nav konstatētas.	
<b>6.4.</b>	<b>siltumapgāde</b>	<b>30</b>
6.4.1. siltumapgādes avots, siltumtīkli, pievienojuma vieta	Centralizēti no pilsētas siltumapgādes ārējiem tīkliem.	
<b>6.5.</b>	<b>gāzes apgāde</b>	
6.5.1. gāzes apgādes avots, pagalma gāzesvada trasējums, pievienojuma vieta	Nav konstatēta.	
<b>6.6.</b>	<b>zibens aizsardzība</b>	
6.6.1. zibens aizsardzība	Zibensaizsardzības ietaises nav konstatētas.	
<b>6.7.</b>	<b> citas sistēmas</b>	
6.7.1. citas sistēmas	Nav konstatētas.	

## 7. Kopsavilkums.

### 7.1. būves kopējais vizuāli tehniskais nolietojums.

Konstrukcijas / ēkas daļas vai apdares nosaukums	Konstruktīvā elementa vai apdares īpatsvars		Kopējais vizuālais nolietojums, attiecināms uz ēku %
	Konstrukcijas / ēkas daļas īpatsvars (ĒKEI) % (piem. MK not. Nr. 48 no 10.01.2012., 5. pielik.)	Vizuālais nolietojums %	
1	2	3	4
Pamati	19	40	7.5
Sienas	41	40	16.5
Pārsegumi	20	35	7.0
Jumta nesošā konstrukcija	10	40	4.0
Jumta segums	10	50	5.0
<b>Kopā</b>	<b>100</b>		<b>40</b>

### 7.2. būves nolietojuma raksturojums.

Ēka sākotnēji būvēta kā viesnīca. Tā kā būves novietojums zemesgabalā, atbilstoši "Kadastrs.lv" datiem, nešķērso sarkano līniju noteiktās robežas, tad Zemesgabala izmantošana ir saskaņā ar Jelgavas pilsētas teritoriālo plānojumu, un ir saskaņā ar apbūves noteikumiem un normatīvo aktu prasībām.

Pagalmā atbalsta sienas izbūvētas no dzelzsbetona gatavelementu pamatu blokiem ar apmetuma apdari, krāsotas. Atbalsta sienu apmetums visā apjomā atšķēlies, nodrupis, sienu apdares tehniskais stāvoklis neapmierinošs.

Ēkas konstruktīvi atbildīgo elementu deformācijas, kādas raksturīgas nestabilas pamatnes iespaidā, apsekošanas laikā netika konstatētas, kas ļauj secināt, ka pamatne zem būves nesošajiem pamatu elementiem ir stabila, un tās nestspēja ir pietiekama. Vietām konstatēts mitruma piesātinājums ārīenās, kas norāda uz pamatu sienu vertikālās hidroizolācijas defektiem. Ārsienu pamatu konstrukcijas iedziļinājums ~3,5/4.0 m. Pamatu aizsargapmale – monolīti betonēta ~750 mm plata.

Pagrabstāva ārīenas dzelzsbetona gatavelementu bloki ar apmetumu no iekšpuses un ķieģeļu mūra aizpildījuma vietām. Pagraba ārīenu biežums lēšams 400/600 mm. Daudzviet pagraba ārīenām konstatēti apdares kārtas bojājumi, ko izraisījis kapilārais mitrums. Dažas reizes gada griezumā pagrabstāva telpas applūst, kas norāda uz drenāžas nepieciešamību.

Ēkas virszemes ārīenas - ķieģeļu mūris šuvots. Minēto ārīenu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Ārsienu biežums ~510 mm. Nesošo ārīenu vājinājumi, plaisu atvērumi nav konstatēti. Ārsienas nav siltinātas. Iekšsienu konstrukcija – ķieģeļu mūris ar apmetumu. Būves atbildīgo – nesošo būvelementu konstruktīvā shēma ir ārīenu un iekšsienu karkass sajūgts ar starpstāvu pārsegumu. Nesošo iekšsienu konstrukcija – ķieģeļu mūris ar apmetumu. Būves atbildīgo – nesošo būvelementu konstruktīvā shēma ir ārīenu un iekšsienu karkass sajūgts ar starpstāvu pārsegumu. Ailu sijas un pārsedes – dzelzsbetons, metāla profili. Nesošajās ārīenās kā ailu pārsedes iebūvētas metāla plakandzelzs loksnes. Apsekošanas laikā siju, pārsedžu vājinājumi, siju un pārsedžu ieliekumi, balstvietu deformācijas vai konstrukcijas bojājumi nav konstatēti. Ēkas ārīenas, pamati, cokols, nav siltināti. Jumta siltinājuma biežums lēšamas ~100/150 mm. Tāda apjoma siltumizolācija nesasniedz atbilstību LBN-002-15 „Ēku norobežojošo konstrukciju siltumtehnika” prasībām.

Pagrabstāva pārsegums veidots no dobiem dzelzsbetona pārseguma paneļiem, kas balstīti uz nesošām iekšīenām un ārīenām. Jebkāda veida pagraba pārseguma konstrukcijas defekti, plaisas, vai vājinājumi netika konstatēti. Starpstāvu pārseguma konstrukcija – dobie dzelzsbetona pārseguma paneļi balstīti uz nesošām iekšīenām un nesošām ārīenām. Kā ceturta stāva pārsegums ir jumta nesošā koka konstrukcija. Pārsegumos plaisas, vai pārseguma un balstvietu vājinājumi netika konstatēti.

Būves visā apjomā izbūvēta koka jumta nesošā konstrukcija ar māla kārniņu jumta iesegumu. Jumta segums – galvenokārt māla kārniņi. Kārniņu segums būtiski nolietojies, par ko liecina apdares defekti 4. stāva telpās. Vietām māla kārniņi izkrituši no seguma klājiena. Dažviet konstatēta māla kārniņu destruktija. Vietām iztrūkst jumta seguma kores elementi. Māla kārniņu jumta seguma tehniskais stāvoklis neapmierinošs. Jumta seguma Zn skārda detaļas ar korozijas pazīmēm, ieteicams jumta segumu nomainīt. Ārējā lietusūdens noteces sistēma apmierinošā tehniskā stāvoklī ar pieslēgumu pilsētas notekūdeņu kanalizācijas ārējiem tīkliem.



Kopumā ēkā figurē gatavelementu dzelzsbetona laidu kāpnes. Visu kāpņu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Kāpņu elementu iebūves vietas stabilas, plaisu atvērumi un vājinājumi netika konstatēti. Būves Z spārnā iebūvētas metāla evakuācijas kāpnes. Iebūves vietas un balstvietas stabilas, vājinājumi vai deformācijas nav konstatēti.

Pagrabstāvā betona klona grīdas iestrādātas uz grunts pamatnes. Stāvu grīdas ieklātas uz starpstāvu pārsegumiem. Atkarībā no telpu lietošanas veida, attiecīgi ieklāti grīdas segumi. Pagrabstāvā dominē betona klona grīdas. Sanmezglas grīdas flīzētas. Iekštelpās galvenokārt ieklāts linolejs. Koplietošanas gaitenēs slīpēta betona klona grīdas un flīzētas grīdas. Kopumā grīdu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Ēkā iebūvēti PVC stikla pakešu logi. Logu tehniskais stāvoklis apmierinošs. Būves jumta pārsegumā iebūvēti jumta logi. Iebūvēto jumta logu modelis ir novecojis. Ieteicams jumta seguma maiņas procesā nomainīt arī jumta logus.

Galvenās ieejas ārdurvis un citas ārdurvis izgatavotas no PVC profiliem ar stikla paketi. Ēkas pārējās durvis pamatā vēsturiskās – koka ar stiklojumu un bez stiklojuma. Kopumā durvju tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Koplietošanas telpās un tehniskajās telpās uzstādīti koka durvju bloki ar un bez stiklojuma.

Būves karkasa atbildīgās konstrukcijas būvētas no nedegošiem materiāliem – dzelzsbetons, betons, ķieģeļu mūris. Ēkā uzstādīti dūmu detektori un trauksmes apziņošanas sistēma. Iekštelpās uzstādītas evakuācijas virzienu norādes, stāvu evakuācijas plāni.

Iekštelpu apdarē galvenokārt figurē emulsijas krāsu krāsojums uz izlīdzināta apmetuma sienām un griestiem, kā arī piekargriesti. Ceturtā stāva telpās konstatēti apdares kārtas bojājumi un defekti kas radušies nekontrolēta lietus ūdens ieplūšanas telpās bojāta jumta seguma rezultātā. Galvenajā fasādē un pagalma fasādē iebūvēti erkeri, kā arī dekoratīvi pilastrī. Ķieģeļu mūra sienu, pilastru tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Aukstā ūdens apgāde ēkai nodrošināta centralizēti no pilsētas ūdensapgādes ārējiem tīkliem ar apakšējo sadali. Ūdens apgādes sistēma funkcionējošā stāvoklī, cauruļvadi ar korozijas pazīmēm. Karstais ūdens tiek sagatavots elektriskos boileros. Sadzīves kanalizācija funkcionē, sistēma pieslēgta pilsētas sadzīves kanalizācijas ārējiem tīkliem. Vēsturiskie čuguna cauruļvadi korodējuši, vietām plīsuši savienojumi. Kā nozīmīgs defekts atzīmējama situācija, kad rodas ārējo kanalizācijas tīklu aizsērējums, tad kanalizācijas sistēmas saturs nekontrolēti ieplūst pagrabstāva telpās caur dušas trapu – 169. att. Ārējā lietus ūdeņu novadīšanas sistēma funkcionē ar pieslēgumu pilsētas kanalizācijas tīkliem.

Ēkā nesenā pagātnē iebūvēts ugunsdzēsības ūdensvada iekšējais tīkls. Ūdensvada cauruļvadi izolēti. Stikloti, apjomīgi ugunsdzēsības skapji aprīkoti ar šļūtenēm un stobriem. Kā arī skapjos atrodas pulveru ugunsdzēsības baloni.

Atbilstoši normatīvajām prasībām un būves lietošanas veidam objekts aprīkots ar ugunsdrošības signalizāciju un trauksmes apziņošanas sistēmu. Rezerves elektroapgāde nav konstatēta.

Siltummezgls izbūvēts pagrabstāva tehniskajās telpās. Apkures sistēmas tīkls veidots ar apakšējo siltumnesēja sadali pa stāvvadiem. Apkures sistēma funkcionālā stāvoklī. Siltummezgla apsaistes cauruļvadi izolēti. Centrālā apkures sildķermeņi – vēsturiskie, dažādi. Esošie radiatoru tiek ekspluatēti no būves ekspluatācijas sākuma, tie ir būtiski nolietotojušies, aizauguši ar metāla korozijas produktiem un vāji atdod siltumenerģiju.

Ēkā iebūvēta gaisa piespiedu apmaiņas iekārta. Vestibilā uzstādīti gaisa pieplūdes difuzori, telpās – kabinetos uzstādīti gaisa nosūces difuzori. Iekārta nodrošina gaisa apmaiņu ēkā. Atsevišķās telpās uzstādīti nelielas jaudas kondicionieri.

Pagrabstāva tehniskajās telpās izbūvēts elektroapgādes ievada mezgls ar galveno EL sadalošo elektroietaisi. Par kabeļu un vadu pretestības mērījumiem nav datu. Avārijas un evakuācijas apgaismojums nav izbūvēts. Zibensaizsardzības ietaises nav konstatētas.

Apsardzes signalizācijas ietaises izbūvētas un funkcionē. Iestādes funkcionālas darbības nodrošinājumam vietām uzstādīta piekļuves kontroles sistēmas. Iekšējais telefonu sakaru tīkls izbūvēts un funkcionē. Centrāle atrodas citā objektā. Visaptveroša videonovērošanas sistēma izbūvēta un funkcionē.

### 7.3. secinājumi un ieteikumi.

Būves atbildīgo – nesošo konstrukciju stāvoklis apsekošanas brīdī ir vērtējams kā apmierinošs. Ēkas atbildīgās konstrukcijas un telpiskās noturības vizuālie rādītāji, kopumā ir apmierinoši, kas nodrošina ēkas drošu ekspluatāciju. Energoefektivitātes aspektā būves stāvoklis ir neapmierinošs. Rekomendējam izskatīt iespēju veikt visaptverošus būves energoefektivitātes paaugstināšanas pasākumus – siltināt jumta pārsegumu, ārsienas, cokolu, pagraba pārsegumu, nomainīt apkures sildķermeņus, Nomainīt iekšējos elektroapgādes tīklus un gaismekļus uz LED gaismekļiem.

Neatliekamie darbi:

- **Jumta seguma nomaiņa ~ 620 m<sup>2</sup>**
- **Jumta logu nomaiņa 1 kompl.**
- **Sadzīves kanalizācijas ārējo tīklu atjaunošana – 1 kompl.**

Darbi, kas iekļaujami remontdarbu plānā/sarakstā:

- Zibensaizsardzības ietaišu un zemējuma kontūra izbūve – 1 kompl.
- Jumta nesošo koka konstrukciju apstrāde pret degšanu ar antipirēnu ~ 620 m<sup>2</sup>
- Drenāžas sistēmas izbūve pa ēkas perimetru – 140 m.
- Balkonu konsoļu apdares kārtas atjaunošana – 4 m<sup>2</sup>
- Atbalsta sienu apdares atjaunošana – 84 m<sup>2</sup>
- Garāžu koka vārtu nomaiņa – 4 gb.
- Nomainīt iekšējos elektroapgādes tīklus un gaismekļus uz LED gaismekļiem visā ēkā – 1 kompl.
- Nomainīt apkures sildķermeņus visā ēkas apjomā – 1 kompl.
- Pie galvenās ieejas atjaunot pandusa metāla konstrukcijas krāsojuma kārtu ~ 20 m<sup>2</sup>.
- Tīrīt ventilācijas sistēmas gaisa vadus – 1 kompl.
- Nomainīt ventilācijas iekārtas apsaistes cauruļu bojāto izolāciju – 8 m<sup>2</sup>.
- Nomainīt sadzīves kanalizācijas iekšējos tīklus ~ 90m.

Tehniskā apsekošana veikta 2019.gada 28. maijā.

Izpildītāja: Andrejs Kalniņš, sert. Nr. 4-04669

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

Pārbaudītāja: Rolands Lipšāns, sert Nr. 20-7804

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


Edgars Sturmovičs

(juridiskās personas vadītāja vārds, uzvārds un paraksts)

**Ēku (būvju) atsevišķu daļu (konstruktīvo elementu) un inženierkomunikāciju šifru saraksts  
iekļaušanai ēkas (būves) tehniskās apsekošanas atzinumā**

<b>Konstrukcijas šifrs</b>	<b>Ēkas (būves) daļa vai konstruktīvais elements</b>
<b>I</b>	<b>Pamati ārējām nesošajām sienām</b>
C.2	Betona un dzelzsbetona gatavelementu lentveida pamati
<b>I-1</b>	<b>Pamati iekšējām nesošajām sienām</b>
C.2b	Betona un dzelzsbetona gatavelementu lentveida pamati
<b>II</b>	<b>Nesošās ārsienas, kolonnas, stabi, statņi</b>
C.5	Ķieģeļu mūra sienas
<b>II-1</b>	<b>Nesošās iekšsienas, kolonnas, stabi, statņi</b>
C.5b	Ķieģeļu mūra nesošās iekšsienas
<b>III</b>	<b>Pagraba pārsegumi</b>
C.22	Dzelzsbetona gatavkonstrukciju klāja pārsegumi
<b>III-1</b>	<b>Starpstāvu un bēniņu pārsegumi</b>
C.22b	Dzelzsbetona gatavkonstrukciju klāja pārsegumi
<b>III-2</b>	<b>Balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi</b>
C.17	Balkoni, lieveņi un uzjumteņi
<b>IV</b>	<b>Jumtu konstrukcijas</b>
C.25	Koka jumti (nesošā konstrukcija)
<b>IV-1</b>	<b>Jumtu segumi</b>
C.32	Kārniņu segumi
<b>V</b>	<b>Kāpnes</b>
C.36	Dzelzsbetona kāpnes
C.34a	Metāla kāpnes
<b>VI</b>	<b>Starpsienas</b>
C.38	Ķieģeļu mūra starpsienas
C.38a	Stikla vai stiklotas starpsienas
<b>VII</b>	<b>Grīdas</b>
C.42	Smilšcements, betona klonu grīdas
C.43	Keramikas flīžu grīdas
C.44a	Lamināta grīdas
C.44	Parketa grīdas
<b>VIII</b>	<b>Logu un balkona durvju ailu aizpildījumi</b>
C.50a	Logu un balkona durvju bloki plastmasas
<b>VIII-1</b>	<b>Durvju un vārtu ailu aizpildījumi</b>
C.51	Koka durvis
C.51a	Stiklotas un stikla durvis
C.51c	Plastmasas durvis
C.51b	Koka vārti
<b>IX</b>	<b>Stacionārās apkures ierīces</b>
<b>X</b>	<b>Iekšējā apdare</b>
C.55	Eļļas un sintētiskās krāsas
C.55a	Emulsijas krāsas
C.57	Keramikas flīzes
C.58	Apmetums
C.58a	Apdarināmas (piem., ģipškartona) apšuvuma plātnes
C.59c	Piekargriesti
<b>XI</b>	<b>Ārējā apdare</b>
C.57b-f	Švots ķieģeļu mūris
<b>XII-1</b>	<b>Aukstā ūdens ūdensvads</b>
C.60	Aukstā ūdens ūdensvads
<b>XII-2</b>	<b>Ugunsdzēsības ūdensvads</b>
C.60a	Ugunsdzēsības ūdensvads
<b>XII-3</b>	<b>Karstā ūdens ūdensvads</b>
<b>XII-4</b>	<b>Kanalizācija un lietus ūdens notekas</b>
C.62	Sadzīves un ražošanas notekūdeņu kanalizācija

C.62a	Lietus ūdens notekas un lietus ūdens kanalizācija
<b>XII-5</b>	<b>Centrālpakure (siltumapgāde)</b>
C.63b	Centrālpakures sildķermeņi
<b>XII</b>	<b>Elektriskās iekārtas un tīkli</b>
C.64	Elektroiekārtas
	<b>Papildus LVS 412</b>
<b>XIII</b>	<b>Liftu iekārtas</b>
<b>XIII-1</b>	<b>Vēdināšana</b>
66	Dabīgā vēdināšana
66a	Mehāniskā vēdināšana
<b>XIII-2</b>	<b>Gāzes apgāde</b>
<b>XIII-3</b>	<b>Apsardzes signalizācija</b>
68	Apsardzes signalizācija
<b>XIII-4</b>	<b>Ugunsdrošība</b>
68a	Ugunsdrošības signalizācija
<b>XIII-5</b>	<b>Telefonizācija</b>
69	Telefonizācija, ieskaitot telefona centrāles
<b>XIII-6</b>	<b>TV tīkli</b>
<b>XIII-7</b>	<b>Datorsistēmu tīkli</b>
71	Datorsistēma ar iekšējās sadales tīklu
<b>XIII-8</b>	<b>Videonovērošana</b>
72	Videonovērošana
<b>XIII-6</b>	<b>Citas iekārtas</b>
<b>XIV</b>	<b>Labiekārtojums - žogi</b>
<b>XIV-1</b>	<b>Labiekārtojums – ceļi un laukumi</b>
75	Ietves, ceļi un iesegti laukumi
<b>XIV-2</b>	<b>Labiekārtojums - zaļie stādījumi, mazās arhitektūras formas</b>
76	Zaļie stādījumi
<b>XV</b>	<b>Patvaļīgas būvniecības pazīmes</b>
78	Nav patvaļīgas būvniecības pazīmju

 Būvniecības valsts kontroles birojs	<b>Atzinums Nr. 4-2/2016/208-2451-E par publiskas ēkas ekspluatācijas pārbaudi</b>	
	Kr. Valdemāra iela 157, Rīga, LV-1013, tālr.67013302, www.bvkb.gov.lv; e-pasts pasts@bvkb.gov.lv	

**Atzinums sastādīts:** 11.04.2016     
**Pārbaude uzsākta:** 07.04.2016 09:00     
**Pārbaude pabeigta:** 07.04.2016 10:30

**Ēkas piekritība BVKB:**     
 Ir piekritīga     
 Nav piekritīga     
(piezīmēs jānorāda pamatojums, tālāka ēkas pārbaude netiek veikta)

**Ēkas īpašnieks:**     
 Latvijas Republikas Finanšu ministrija, reģ. Nr. 90000014724.  
(fiziskai personai - vārds, uzvārds, personas kods (ja tāds ir); juridiskai personai - nosaukums, reģistrācijas Nr.)

**Atzinums izsniegts:** Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi", reģ.Nr.40003294758, Vaļņu iela 28, Rīga,  
 Apsaimniekošanas pārvaldes direktoram Normundam Henkelam  
(fiziskai personai - vārds, uzvārds, personas kods (ja tāds ir); juridiskai personai - nosaukums, adrese, reģistrācijas Nr., amats, vārds, uzvārds)

### 1. Ziņas par ēku

Nosaukums	Administratīvā ēka (2638.2 m <sup>2</sup> )							
Adrese	Mātera iela 57, Jelgava, LV-3001			Kadastra apz. 09000010014001				
Galvenās konstrukcijas	<input checked="" type="checkbox"/>	dzelzsbetona	<input checked="" type="checkbox"/>	mūra	<input type="checkbox"/>	metāla	<input type="checkbox"/>	koka
Lietošanas veids	1220 Biroju ēkas							
Ēkas vecums	<input type="checkbox"/>	< 5 gadi	<input checked="" type="checkbox"/>	5-50 gadi	<input type="checkbox"/>	> 50 gadi	<input type="checkbox"/>	

### 2. Pārbaudes veids

**Pārbaude:**     
 Pirmreizēja     
 Kārtējā     
 Atkārtota     
 Ārpuskārtas

### 3. Atzinums par ēku, pārkāpumu un faktu konstatācija

Pārbaudes ietvars	Vērtējums*	Piezīmes (skatīt atzinuma 5. sadaļu)
Ēkai iepriekš veiktā tehniskā apsekošana	Nav	Piezīme par punktu Nr. 1
Ēkas ekspluatācijas dokumenti	0	
Ēkas mehāniskā stiprība un stabilitāte	1	Piezīme par punktu Nr. 3
Ēkas ugunsdrošība	0	Piezīme par punktu Nr. 4
Higiēna, veselība un vides aizsardzība	0	
Lietošanas drošība un vides pieejamība	1	Piezīme par punktu Nr. 6
Ēkas būvdarbu dokumentācija	-	
Patvaļīga būvniecība/patvaļīga ekspluatācija	Netika konstatēta	
<b>Kopsavilkums:</b>	1	

\* - vērtējums:

0 - nav konstatētas nedrošuma pazīmes

1 - konstatētas atkāpes no prasībām, kas neietekmē ēkas drošumu

2 - konstatētas atkāpes no prasībām, kas ietekmē ēkas drošumu

3 - konstatētas būtiskas atkāpes no prasībām, kas ietekmē ēkas drošumu

"-" nav ietverts pārbaudes apjomā

### 4. Ieteicamais risinājums pārkāpumu vai bojājumu novēršanai un lēmums par būvdarbu apturēšanu

Atzīmēt	Norādījumi	Izpildes termiņš (no lēmuma pieņemšanas brīža)
	Jāveic ēkas, tās daļas vai iebūvēto būvizstrādājumu tehniskā izpēte**	
	Jānovērš konstatēto bīstamību, informējot Būvniecības valsts kontroles biroju**	
	Jāaizliedz ēkas ekspluatācija līdz bīstamības novēršanai**	
	Jāaizliedz ēkas vai atsevišķas telpas ekspluatācija un jāatjauno iepriekšējais stāvoklis**	
	Jāaptur būvdarbi***	

\*\* - Būvinspektora ieteikumi un to izpildes termiņš ir saistoši Būvniecības valsts kontroles birojam, pieņemot lēmumu saskaņā ar Būvniecības likuma 21.pantu. Attiecībā uz ēkas īpašnieku būvinspektora norādījumiem informatīvs raksturs.

\*\*\* - Būvinspektora lēmums par būvdarbu apturēšanu tiek pieņemts, pamatojoties uz Būvniecības likuma 18.panta piekto daļu un ir saistošs ēkas īpašniekam. Saskaņā ar Būvniecības likuma 18.panta vienpadsmito daļu lēmums par būvdarbu apturēšanu, kas ietverts būvinspektora atzinumā, izpildāms nekavējoties. Tā apstrīdēšana vai pārsūdzēšana neaptur tā darbību. Atzinumā ietvertais būvinspektora lēmums par būvdarbu apturēšanu stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam, un to var apstrīdēt Būvniecības valsts kontroles biroja direktoram viena mēneša laikā no tā spēkā stāšanās dienas.



## 5. Piezīmes

### Piezīme par punktu Nr.1

Ēkai 14.02.2014. veikta vizuālā apsekošana, kas tikai daļēji atbilst 30.06.2015 Ministru kabineta noteikumiem Nr. 337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana". Saskaņā ar 02.09.2014 Ministru kabineta noteikumu Nr. 529 "Ēku būvnoteikumi" 226. punktu, ēkai jāveic tehniskā apsekošana līdz 30.09.2019, kas izstrādāta atbilstoši 30.06.2015 Ministru kabineta noteikumiem Nr. 337 "Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 405-15 "Būvju tehniskā apsekošana"".

### Piezīme par punktu Nr.3

3.1. Pa visu ēkas perimetru novērojama pamatu betona aizsargapmales sabrukšana, tā ir izdrupusi un iesēdusies. Aizsargapmale praktiski vairs nepilda savu pamatfunkciju - virsūdens novadīšanu no ēkas konstrukcijām. (Foto Nr.1, Nr.2)

3.2. Konstatēti pamatu hidroizolācijas bojājumi. Pagraba telpās konstatētas mitruma radītas deformācijas, uz pagraba sienām veidojas mitruma uzpūtumi, plaisas un apmetuma izdrupumi. (Foto Nr.3)

3.3. Pagalma pusē pie iebrauktuves uz garāžām izbūvētajām betona bloku atbalstsienām konstatēti apmetuma un šovojuuma izdrupumi. (Foto Nr.4)

3.4. Ēkas 4.stāva telpā Nr.95 (kantora telpa, 19.07.2001. būves tehniskās inventarizācijas lieta) ap jumta logu uz pagalma pusi novērojami mitruma notecējumi (Foto Nr.5)

Atbilstoši būvniecības likuma 21.panta ceturtajai daļai, būves īpašnieks nodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu Būvniecības likuma 9.panta otrajā daļā būvei noteiktajām būtiskajām prasībām.

### Piezīme par punktu Nr.4

4.1. Netika uzraudzīti Valsts ugunsdzēsības un glābšanas dienesta pārbaudes akti par objekta atbilstību ugunsdrošības un civilās aizsardzības prasībām.

4.2. Nav veikta jumta koka konstrukciju apstrāde ar ugunsdrošiem aizsarglīdzekļiem. Nav ievērotas MK 2004.gada 17.februāra noteikumu Nr.82 "Ugunsdrošības noteikumi" 50.punkta prasības, kas nosaka, ka ar ugunsdrošiem aizsarglīdzekļiem apstrādāto materiālu degtspēju pārbauda pēc aizsarglīdzekļu ražotāja vai apstrādes darbu izpildītāja noteiktā garantijas termiņa beigām. Ja termiņš nav noteikts, pārbaudi veic ne retāk kā reizi trijos gados. Ja konstatēts ugunsdrošo aizsargīpašību zudums, apstrādi ar ugunsdrošiem aizsarglīdzekļiem veic atkārtoti.

4.3. Ēkas 4.stāva telpā Nr.95 (kantora telpa, 19.07.2001. būves tehniskās inventarizācijas lieta) uz pagalma pusi izbūvētajā nišā glabājas papīri un dažāda dokumentācija (Foto Nr.6), kas uzskatāms par degtspējīgu materiālu, tādējādi nav ievērotas MK 2004.gada 17.februāra noteikumu Nr.82 "Ugunsdrošības noteikumi" 84.3.punkta prasības.

### Piezīme par punktu Nr.6\*

Nav ierīkotas labierīcības cilvēkiem ar kustību traucējumiem.

No Mātera ielas puses izbūvētais panduss un uzbrauktuve iekštelpās nav aprīkoti ar rokturiem divos augstumos (70 un 90 cm augstumā) (Foto Nr.7 un Nr.8). (\*Prasība rekomendējoša, ko ņemt vērā veicot ēkas pārbūvi vai atjaunošanu.)

## 6. Atzinuma saņēmēja paskaidrojumi

1. Izpildītājs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"  
Apseimniekošanas pārvaldes  
direktors

N. Henkels

### Svarīgi!

Šis atzinums nav administratīvais akts Administratīvā procesa likuma 1.panta trešās daļas izpratnē. Ar šī atzinuma sagatavošanu Būvniecības valsts kontroles birojā (turpmāk – Birojs) ir ierosināta administratīvā lieta, kurā, pamatojoties uz atzinumā konstatētajiem apstākļiem, Birojs var pieņemt Būvniecības likuma 21.panta septītajā daļā paredzētos lēmumus – 1) uzdot veikt tehnisko izpēti; 2) uzdot novērst konstatēto bīstamību; 3) aizliegt ēkas ekspluatāciju līdz bīstamības novēršanai; 4) aizliegt ēkas vai atsevišķas telpas ekspluatāciju, ja tā tiek izmantota neatbilstoši projektētajam lietošanas veidam.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 62.panta pirmo daļu, lai noskaidrotu administratīvā akta adresāta viedokli, **Birojs aicina Ēkas īpašnieku 15 kalendāro dienu laikā no šī atzinuma saņemšanas dienas sniegt savu viedokli un argumentus par šo atzinumu, tos nosūtot Birojam pa pastu (Kr. Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV-1013) vai pa e-pastu (pasts@bvkb.gov.lv).**

**Būvinspektors:** Nauris Asarītis

(vārds, uzvārds, paraksts\*)

**Inspektors:**

Raivis Zonenbergs

(vārds, uzvārds, paraksts\*)

VAS «Valsts nekustamie īpašumi»  
Apsaimniekošanas pārvaldes  
direktors

22-04-2016

**Atzinumu saņēmu:**

N. Henkels

(vārds, uzvārds, paraksts\* un datums\*, vai datums, kad atzinums nodots sakaru iestādē)

\*Piezīme. Dokumenta rekvizītus "paraksts" un "datums" neaizpilda, ja dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.



Bojāta ēkas betona aizsragapmale



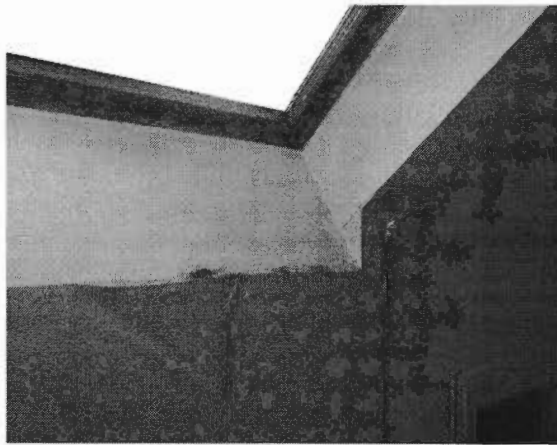
Bojāta ēkas betona aizsragapmale



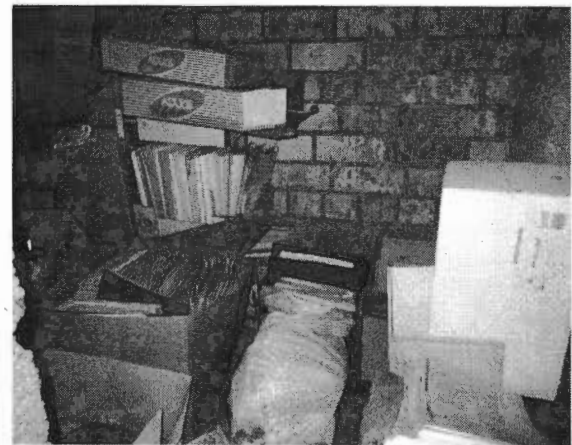
Mitruma bojājumi pagrabā uz telpu sienām



Betona atbalstsienām bojāts apmetums un šuvojums



Mitruma notecējumi ap logu



Degstspējīgu materiālu glabātuve



Būvniecības valsts kontroles birojs

Atzinums Nr. 4-2/2016/208-2451-E Pielikums Nr. 1

Kr. Valdemāra iela 157, Rīga, LV-1013, tālr.67013302, www.bvkb.gov.lv; e-pasts pasts@bvkb.gov.lv



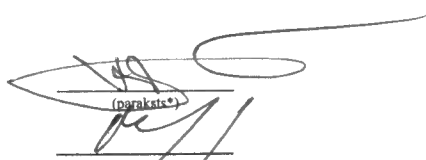
Uzbrauktuve bez rokturiem divos augstumos

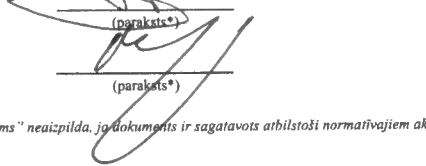


Panduss bez rokturiem divos augstumos

Būvinspektors: Nauris Asarītis

Inspektors: Raivis Zonenbergs

  
(paraksts\*)

  
(paraksts\*)

\*Piezīme. Dokumenta rekvizītus "paraksts" un "datums" neaizpilda, jo dokuments ir sagatavots atbilstoši normatīvajiem aktiem par elektronisko dokumentu noformēšanu.

## Nodalījuma noraksts

**Zemgales rajona tiesa**

**Jelgavas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 42**

**Kadastra numurs: 09000010014**

**Mātera iela 57, Jelgava**

*Nodalījuma aktualizēts (09.08.2022., 400001438952) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.<sup>3</sup> pantu*

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals aptver kopā 1728 kv m , (Viens tūkstošis septiņi simti divdesmit astoņi) <i>Žurn. Nr. 900043, lēmums 16.11.1994., tiesnese Biruta Margēviča</i> <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (400001438952)</b>		1728 m <sup>2</sup>
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 09000010014). <i>Precizēts 09.08.2022., Žurn. Nr. 400001438952, tiesnese Inese Ziediņa</i>		1728 m <sup>2</sup>
2.1. Uz zemes gabala atrodas: administratīvā ēka (kadastra apzīmējums 0900 001 0014 001). <i>Žurn. Nr. 300000156766, lēmums 12.12.2001., tiesnese Gunta Čepule</i>		
3.1. Būve (kadastra apzīmējums 09000010014002).		
3.2. Būve (kadastra apzīmējums 09000010014003).		
3.3. Būve (kadastra apzīmējums 09000010014004). <i>Žurn. Nr. 300005660468, lēmums 09.08.2022., tiesnese Inese Ziediņa</i>		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Uz Jelgavas Domes 1994. gada 19. augusta lēmuma Nr.7/20 (protokols Nr.7 punkts 1.7) ir nostiprinātas īpašuma tiesības Jānim Kraulim dzim. 1964. g. Rīgā personas kods 311064-10633 īpašuma vērtība: zemes gabals bez novērtējuma <i>Žurn. Nr. 900043, lēmums 16.11.1994., tiesnese Biruta Margēviča</i>	1	
2.1. Īpašnieks: Latvijas valsts LR Finanšu ministrija, nodokļu maksātāja kods 90000014724 personā.	1	
2.2. Īpašuma tiesība nostiprināta uz zemi un ēku. <b>Aktualizēts</b> <b>Saistīts ar ierakstu: II daļas 1.iedaļa 3.1 (300005660468)</b>		
2.3. Pamats: 1996. gada 5. jūlija pirkuma līgums, 1997. gada 7. augusta akts par ēkas pieņemšanu ekspluatācijā.		
2.4. Persona: JĀNIS KRAULIS, personas kods 311064-10633. Īpašuma tiesība izbeigusies. <i>Žurn. Nr. 300000156766, lēmums 12.12.2001., tiesnese Gunta Čepule</i>	0	
3.1. Pamats būvju pievienošanai: 2022.gada 7.marta VAS "Valsts nekustamie īpašumi " izziņa Nr. 2/6-1/2320. <i>Žurn. Nr. 300005660468, lēmums 09.08.2022., tiesnese Inese Ziediņa</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: Arvīds Badūns. Pieprasījums izdarīts 29.11.2024 22:47:17.

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.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
09000010014	Mātera iela 57	576872	42	Jelgava

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	576872
Kopplatība:	0.1728
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	576872 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	651660 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	530624 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	576872 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	651660 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	530624 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

## Īpašuma sastāvs

## Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
09000010014	1/1	14757	Mātera iela 57, Jelgava, LV-3001

Kadastrālā vērtība (EUR):	14757
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1728
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	14757 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	13824 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20736 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

## Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1728
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:	0.1728

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.1728	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
09000010014001	1/1	562115	Mātera iela 57, Jelgava, LV-3001

Kadastrālā vērtība (EUR):	562115
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	562115 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	509888 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	637360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2638.2
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1997
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.07.2001

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	2638.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	2638.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2638.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2631.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	6.4
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:	4
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
09000010014001001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	562115
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024

Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	562115 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	637360 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	509888 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Administratīvā ēka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	4
Telpu skaits:	128
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	13.07.2001
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	2638.2
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	2638.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	2631.8
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	6.4
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	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	16.9	-
2	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	35.8	-
3	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	34.3	-
4	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	21.3	-
5	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	1.9	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	2.6	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	2.3	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.3	-
9	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	14.9	-
10	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	14.2	-
11	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	2.5	-
12	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	11.9	-
13	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	20.5	-
14	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	17.6	-
15	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	17.7	-
16	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	18.2	-
17	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	29.7	-

18	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	17.6	-
19	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	18.0	-
20	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	14.8	-
21	Sarga telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	13.8	-
22	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	4.6	-
23	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	121.6	-
24	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	3.4	-
25	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	16.9	-
26	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.55	-	-	13.2	-
27	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	17.7	-
28	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	22.5	-
29	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	31.4	-
30	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	38.9	-
31	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	16.3	-
32	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	36.4	-
33	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	17.3	-
34	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	21.3	-
35	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	2.0	-
36	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	2.6	-
37	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	2.3	-
38	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	4.2	-
39	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	16.6	-
40	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	15.6	-
41	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	33.3	-
42	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	17.9	-
43	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	17.9	-
44	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	35.6	-
45	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	7.0	-
46	Kases telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	5.1	-
47	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	89.9	-
48	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	16.9	-
49	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.5	-	-	13.3	-
50	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	17.8	-
51	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.3	-
52	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	21.0	-



53	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	25.1	-
54	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	19.4	-
55	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.7	-
56	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	24.1	-
57	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	15.9	-
58	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	18.8	-
59	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	13.3	-
60	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	15.8	-
61	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	9.8	-
62	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	3	2.5	-	-	3.2	-
63	Lodžija	Nedzīvojamā ārtelpa	3	2.5	-	-	3.2	-
64	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	6.9	-
65	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	17.3	-
66	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	27.9	-
67	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	3.1	-
68	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	20.2	-
69	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	31.4	-
70	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	2.8	-
71	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	1.9	-
72	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	3.6	-
73	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	2.4	-
74	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	11.0	-
75	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	0.6	-
76	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	0.7	-
77	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.3	-
78	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.7	-
79	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	15.8	-
80	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	17.1	-
81	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	17.6	-
82	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	17.6	-
83	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	19.1	-
84	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	29.1	-
85	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	22.7	-
86	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	101.5	-
87	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.9	-

88	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	3	2.5	-	-	16.6	-
89	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	16.9	-
90	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	13.9	-
91	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	22.2	-
92	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	126.6	-
93	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	35.0	-
94	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	8.4	-
95	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	38.9	-
96	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	26.6	-
97	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	27.6	-
98	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	19.1	-
99	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	15.7	-
100	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	12.7	-
101	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	20.9	-
102	Kantora telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	25.2	-
103	Vestibils	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	95.7	-
104	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	4	2.5	-	-	12.2	-
105	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	17.9	-
106	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	16.7	-
107	Darbnīca	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	33.0	-
108	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	6.2	-
109	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	10.6	-
110	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	17.7	-
111	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	88.7	-
112	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	8.5	-
113	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	10.4	-
114	Tehniskā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	3.5	-
115	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	5.9	-
116	Siltummezgls	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	12.2	-
117	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	22.1	-
118	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	26.2	-
119	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	1.8	-
120	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	1.9	-
121	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	2.8	-
122	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	4.1	-

123	Garāža	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	51.6	-
124	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	10.6	-
125	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	39.2	-
126	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	34.4	-
127	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	47.8	-
128	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	-1	2.27	-	-	17.1	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	9104.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	586.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	07.08.1997	-	Valsts pieņemšanas komisija

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	-	1997	1997	0
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	-	1997	1997	0
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-	1997	1997	0
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	-	1997	1997	0

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

09000010014002	1/1	0	-
----------------	-----	---	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	13.02.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	470 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	522.7
Nosaukums:	Laukumi ar cieto segumu
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.06.2022

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	100
Nolietojuma aprēķina datums:	13.02.2024

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Platums	-	7.1 m	-	-
Laukums	Ielas,ceļi ar cieto segumu	522.7 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Garums	-	73.5 m	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	29.08.2022	11-09-Z/6046	VZD Zemgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.03.2022	2/9-3/2359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits dokuments	07.03.2022	2/6-1/2320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits pašvaldības lēmums	02.03.2022	2-21/797	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Inženierbūves datu deklarācija	14.10.2013	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1997	-	100

09000010014003	1/1	0	-
----------------	-----	---	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	13.02.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	6.7
Nosaukums:	Atbalsta siena - AS1
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.06.2022

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	100
Nolietojuma aprēķina datums:	13.02.2024

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	Atbalsta siena - AS1	6.7 kv.m.	24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi
Garums	-	14.7 m	-	-

Augstums	-	1.7 m	-	-
----------	---	-------	---	---

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	29.08.2022	11-09-Z/6046	VZD Zemgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.03.2022	2/9-3/2359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits dokuments	07.03.2022	2/6-1/2320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits pašvaldības lēmums	02.03.2022	2-21/797	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.11.2016	3/2-3/18179	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	16.11.2016	5/1-3/17445	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Inženierbūves datu deklarācija	21.06.2016	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.06.2016	3/2-3/9292	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	31.05.2016	2/3-3/9206	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1997	-	100

09000010014004	1/1	0	-
----------------	-----	---	---

Kadastrālā vērtība (EUR):	0
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	13.02.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	0 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	3 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	5.9
Nosaukums:	Atbalsta siena - AS2
Galvenais lietošanas veids:	2420 - Citas, iepriekš neklasificētas, inženierbūves
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1997
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	02.06.2022

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	100
Nolietojuma aprēķina datums:	13.02.2024

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Augstums	-	1.6 m	-	-
Laukums	Atbalsta siena - AS2	5.9 kv.m.	24200504	Mūra, betona vai dzelzsbetona žogi
Garums	-	13.2 m	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Ministru kabineta noteikumi	07.03.2023	116	Ministru kabinets



Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	29.08.2022	11-09-Z/6046	VZD Zemgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.03.2022	2/9-3/2359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits dokuments	07.03.2022	2/6-1/2320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits pašvaldības lēmums	02.03.2022	2-21/797	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	30.11.2016	3/2-3/18179	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	16.11.2016	5/1-3/17445	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	01.06.2016	3/2-3/9292	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Inženierbūves datu deklarācija	01.06.2016	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	31.05.2016	2/3-3/9206	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstruktīvais veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1997	-	100

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	09.08.2022	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	12.12.2001	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	12.12.2001	-
Jelgavas pilsētas zemesgrāmata	16.11.1994	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	29.08.2022	11-09-Z/6046	VZD Zemgales reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	08.03.2022	2/9-3/2359	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits dokuments	07.03.2022	2/6-1/2320	Valsts nekustamie īpašumi VAS
Cits pašvaldības lēmums	02.03.2022	2-21/797	Jelgavas valstspilsētas pašvaldība
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	14.09.2015	11-09-Z/12243	VZD Zemgales reģionālā nodaļa Jelgavas birojs
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	14.10.2013	8-2/16391	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Inženierbūves datu deklarācija	14.10.2013	-	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Cita veida dokuments	06.09.2013	20/14621	VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	15.06.2001	192-rp	Jelgavas Dome
Akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā	07.08.1997	-	Valsts pieņemšanas komisija
Pirkuma līgums	05.07.1996	1562	Zvērināts notārs
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.09.1994	-	Zemes robežu plāns
Lēmums par īpašuma tiesību atjaunošanu	19.08.1994	7/20	Jelgavas Domes
Personas iesniegums	08.06.1992	317-M-57	Fiziska persona

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