

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,
TUKUMA IELA 16/18 JŪRMALA
(KADASTRA NR. 1300 026 4607)**

novērtējuma ziņojums



2025.gada novembris



VAS "Valsts nekustamie īpašmi" Vadībai

2025.gada 13.novembris

Par nekustamā īpašuma Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607) tirgus vērtību

Saskaņā ar 2025.gada 25.septembrī noslēgtās vispārīgās vienošanās Nr. IZD/2025-VV/1097 nosacījumiem esam veikuši nekustamā īpašuma Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607) tirgus vērtības noteikšanu atsavināšanai izsolē.

Vērtējamā īpašuma sastāvs:

- zemes gabals (kad.apz. 1300 026 4607) – 3917 m²,
- kinoteātris (kad.apz. 1300 026 4607 001) – 694,6 m²,
- šķūnis (kad.apz. 1300 026 4607 002) – 58,7 m².

Īpašuma vērtība noteikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.

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 piespiedības.

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607) tirgus vērtība, atbilstoši situācijai nekustamajā īpašumā apsekošanas brīdī 2025.gada 7.novembrī, aprēķināta:

EUR 52 000

(Piecdesmit divi tūkstoši euro), tajā skaitā:

apbūve – 0 EUR

zeme – 52 000 EUR

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā, ja tā sastāvs, izmantošanas veids un tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā. Vērtējums veikts pie pieņēmuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt īpašuma vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Novērtēšana tika veikta, izmantojot starptautiskajā praksē pieņemtās vērtēšanas metodes, saskaņā ar Latvijas standartu LVS 401:2013 «Īpašuma vērtēšana» un Latvijas Vērtētāju ētikas kodeksu, kā arī ievērojot Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanu. Ziņojums atspoguļo īpašuma vērtību 2025.gada 7.novembrī un derīgs vienīgi tā lietošanas mērķim, ievērojot ziņojumā minētos ierobežojošos nosacījumus.

Ar cieņu

Raitis Logins
Valdes loceklis

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

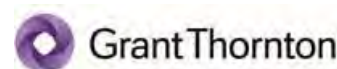
Grant Thornton Baltic SIA
Blaumaņa iela 22
LV-1011
Rīga
Latvija

T +371 6721 7569
+371 6722 0320
F +371 67320180
E info@lv.gt.com
www.grantthornton.lv

Reģ. Nr. 50003619401
PVN Reģ. Nr. LV50003619401

Audits
Grāmatvedības uzskaitē
Nodokļi
Juridiskā palīdzība
Finanšu konsultācijas
Vērtēšana

Grant Thornton International Ltd. dalībfirma



SATURA RĀDĪTĀJS

1. DARBA UZDEVUMS	4
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2.1. Atrašanās vieta	5
2.2. Zemes gabals	6
2.3. Apbūve.....	9
3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	13
3.1. Vērtējuma pamatojums	13
3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids	13
3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori	14
3.4. Situācijas nekustamā īpašuma tirgū Rīgā.....	14
3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins	18
4. KOPSAVILKUMS.....	21
PIELIKUMI.....	

1. DARBA UZDEVUMS

Postenis	Apraksts																																																												
Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607).																																																												
Vērtējuma pasūtītājs	VAS “Valsts nekustamie īpašumi”.																																																												
Vērtēšanas laiks	2025. gada 7.novembris.																																																												
Vērtēšanas mērķis	Nekustamā īpašuma tirgus vērtības noteikšana atsavināšanai izsolē.																																																												
Vērtējamā īpašuma sastāvs	Nekustamais īpašums Tukuma iela 16/18,Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607), kas sastāv no: - zemes vienības (kadastra apzīmējums 1300 026 4607, platība 3917 m ² , - kinoteātra (kadastra apzīmējums 1300 026 4607 001, platība 694,6 m ² , - šķūņa 1300 026 4607 002, platība 58,7 m ² .																																																												
Īpašumtiesības	Īpašumtiesības uz vērtējamo nekustamo īpašumu ar ierakstu Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000519462 reģistrētas uz Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā vārda.																																																												
Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamo īpašumu	Zemesgrāmatā apgrūtinājumi nav reģistrēti. VZD kadastra sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040200</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju</td><td>0.0029</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.3917</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317030100</td><td>Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0029</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040600</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes</td><td>0.0003</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7313020600</td><td>nacionālā parka neitrālās zonas teritorija</td><td>0.3917</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0107</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0129</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010102</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem</td><td>0.0634</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0008</td><td>ha</td></tr></table> Minētie apgrūtinājumi ir maznozīmīgi un būtiski neietekmē nekustamā īpašuma tirgus vērtību.	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0029	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3917	ha	-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0029	ha	-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha	-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3917	ha	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0107	ha	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0129	ha	-	01.02.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0634	ha	-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0008	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																								
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0029	ha																																																								
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3917	ha																																																								
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0029	ha																																																								
-	01.02.2025	7312040600	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kastī ar ierakstu pamatni vai skapi un kastī, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha																																																								
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3917	ha																																																								
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0107	ha																																																								
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0129	ha																																																								
-	01.02.2025	7312010102	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0634	ha																																																								
-	01.02.2025	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0008	ha																																																								
Zemesgrāmatā reģistrētās ķīlas tiesības un to pamats	Zemesgrāmatā nav minēti																																																												
Zemesgrāmatā reģistrētās atzīmes un aizliegumi	Zemesgrāmatā nav minēti																																																												
Īpašuma izmantošanas veids	Bijušais kinoteātris, kurš jau ilgstoši netiek izmantots un ir sliktā tehniskā (faktiski avārijas) stāvoklī.																																																												
Specifiskie nosacījumi	1. Vērtējums veikts pie nosacījuma, ka īpašums ir brīvs no jebkāda veida apgrūtinājumiem, kas varētu ietekmēt tā tirgus vērtību (izņemot tos, kas minēti šajā vērtējumā), īpašniekam ir pilnas tiesības rīkoties ar vērtējamo īpašumu un īpašumā nav izdarīti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas. 2. No Pasūtītāja saņemtā informācija pieņemta par patiesu un nav pārbaudīta nevienā oficiālā iestādē.																																																												
Vērtējumā izmantotā informācija	1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2025. gada 7. novembrī. 2. Īpašumtiesību apliecinošs dokuments (Zemesgrāmatas nodaļījuma noraksts). 3. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni 4. Informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas.																																																												

	5. VAS "Valsts nekustamie īpašumi" sniegtā informācija par nekustamo īpašumu. 6. Publiski pieejamā informācija.
--	---

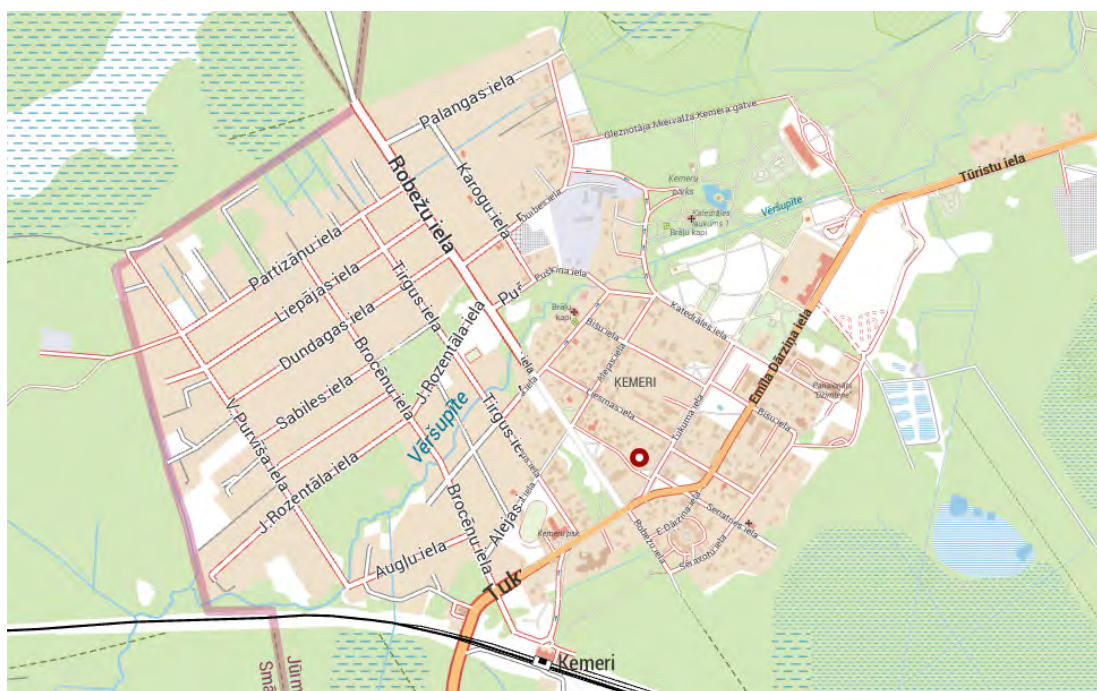
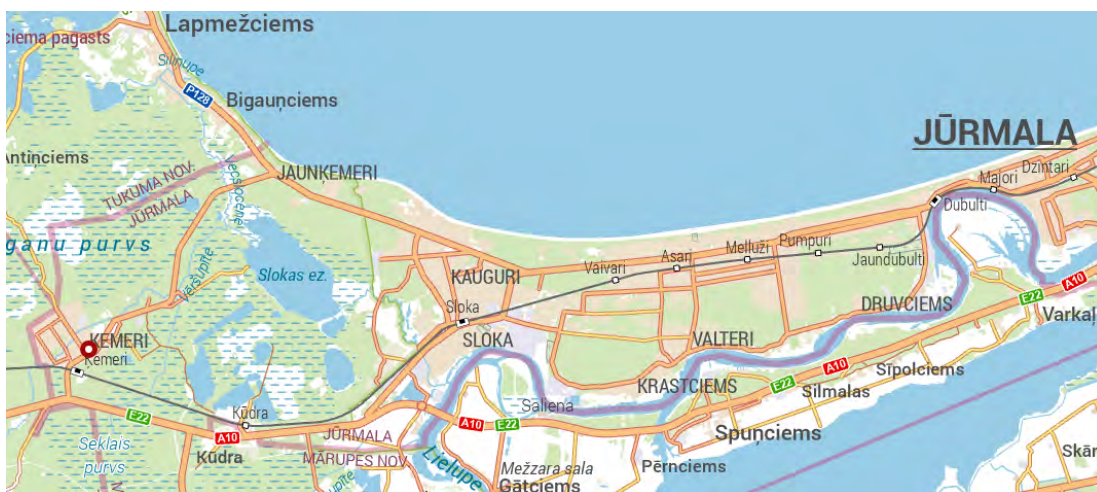
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

2.1. Atrašanās vieta

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Ķemeri, kvartālā, ko ierobežo Senetnes, Liesmas, Alejas un Tukuma ielas, galvenokārt pagājušā gadsimta pirmajā pusē celtu 1-2 stāvu individuālo un koka konstrukciju daudzdzīvokļu dzīvojamo māju apbūves teritorijā. Netālu Ķemeru pamatskola ar stadionu, nesen atjaunotais Ķemeru parks ar rekonstrukcijas stadijā esošu Ķemeru sanatorijas ēku. Netālu arī vidi degradējoša apbūve. Vājš nodrošinājums ar infrastruktūras objektiem. Visi galvenie sociālās infrastruktūras pamatobjekti atrodas Tuvākajā Jūrmalas daļā - Kauguru centrā. Attālums līdz jūrai ~ 6,3 km. Piekļūšana laba, teritorijā un pie tās ir auto novietošanas iespējas.

Atrašanās vieta Ķemeru mērogā vērtējamā kā apmierinoša, Jūrmalas mērogā, kā daļēji apmierinoša. Teritorija pašreiz vēl ir ar krietni zemāku prestižu kā Jūrmalas centrālā daļa.

Atrašanās vietas plāns



Avots: www.balticmaps.eu



Avots: www.balticmaps.eu

2.2. Zemes gabals

Neregulāra daudzstūra formas zemes vienība (kad. apz. 1300 026 4607) platība 3 917 m², kura izvietota Senātnes un Tukuma ielu stūrī. Zemesgabals ir ar pilsētas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Piekluve laba. Uz zemesgabala izvietota 1-2-stāvu bijusī kinoteātra ēka (kad. apz. 1300 026 4607 001) un šķūnis (kad. apz. 1300 026 4607 002).

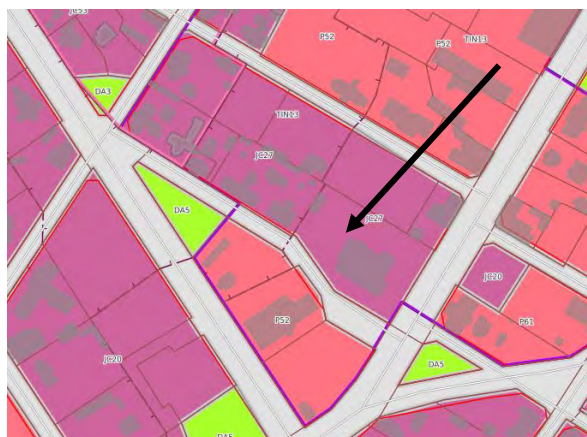
Teritorija nekopta, tā nav nožogota no apkārtējās apbūves.



Avots: www.kadastrs.lv.

Teritorijas atļautā izmantošana

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, zemes gabals atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC27), Jaukta kūrorta teritorijā (TIN13) un Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

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

Avots: Jūrmalas pilsētas funkcionālais zonējums

Jauktas centra apbūves teritorijas (JC27) izmantošana

Jauktas centra apbūves teritorija (JC27) ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- **Savrupmāju apbūve** (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekcija tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
- **Rindu māju apbūve** (11005);
- **Daudzdzīvokļu māju apbūve** (11006);
- **Biroju ēku apbūve** (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.
- **Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve** (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.
- **Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve** (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- **Kultūras iestāžu apbūve** (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.
- **Sporta būvju apbūve** (12005).
- **Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve** (12007).
- **Veselības aizsardzības iestāžu apbūve** (12008).
- **Sociālās aprūpes iestāžu apbūve** (12009).
- **Labiekārtota ārtelpa** (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

Saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemes vienība atrodas Teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN):

Jaukta kūrorta teritorija TIN13 apbūvē, ievērojot prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidi) procentuālo daļījumu zemes vienības ietvaros:

- minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars 51%;
- maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars ir 49%;
- ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

Teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, kur primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

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

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

Apkārtnē, piekļuve, teritorija





2.3. Apbūve

2.3.1. Kinoteātris (kadastra apzīmējums 1300 026 4607 001)

1962.gadā būvēta 1-2-stāvu ķieģeļu mūra ēka.

Telpu eksplikācija (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	79.3	-
2	Kinozāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.9	-	-	332.0	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	6.0	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	7.0	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	4.1	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.1	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.9	-
8	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	5.7	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	20.5	-
10	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	38.5	-

11	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	11.2	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	22.2	-
13	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.7	-
14	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.9	-
15	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	8.4	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	9.0	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	2.1	-
18	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.3	-
19	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.5	-
20	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	12.2	-
21	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.7	-
22	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.6	-
23	Kurinātāja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	6.6	-

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kinoaparātūras telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	31.7	-
2	Filmu pārtīšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	6.6	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	6.0	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.1	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.0	-
6	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	7.1	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.5	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	4.4	-
9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	6.7	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	8.2	-
11	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	20.7	-
12	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	3.1	-

Ēkas konstruktīvais risinājums un vizuālais tehniskais stāvoklis (saskaņā ar Valstij piekritis mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4434R/24 un tā pielikumiem, Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr. BVA-2025-01693 un apsekošanas brīdī konstatēto)

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Dzelzsbetons, betona bloki
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegums	Betons, dzelzsbetons, ķieģeļu mūra velves
Jumta segums	Ruberoīda segums

Logu ailes	Aizmūrētas ar Fibo blokiem 1.stāva līmeni, bez stiklojuma 2.stāva līmenī
Ārdurvis	Aizmūrētas ar Fibo blokiem un aiznaglotas
Telpu apdare	Nebija iespējams konstatēt.
Ēkas inženiertīkli	Nav (bojāti vai izdemolēti)

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis un vizuālais izskats

Saskaņā ar Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4434R/24 un tā pielikumu, ēkas faktiskais nolietojums pēc tās vizuālās apsekošanas dabā ir 80%, kas faktiski atbilst avārijas stāvoklim.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Būvtilpums	4852 m ³
Apbūves laukums	743,5 m ²
Grīdu platība	694,6 m ²

Fotoattēli





2.3.2. Šķūnis (kadastra apzīmējums 1300 026 4607 002)

1962.gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu mūra ēka.

Telpu eksplikācija (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	58.7	-

Ēkas konstruktīvais risinājums un vizuālais tehniskais stāvoklis (saskaņā ar Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4434R/24 un tā pielikumiem, Būvju vizuālās pārbaudes aktu Nr. BVA-2025-01693 un apsekošanas brīdī konstatēto)

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums
Pamati	Ķieģeļu mūris
Ārsienas un nesošās starpsienas	Ķieģeļu mūris
Pārsegums	-
Jumta segums	Azbestcimenta lokšņu segums uz koka konstrukcijām
Ēkas inženiertīkli	Nav (bojāti vai izdemolēti)

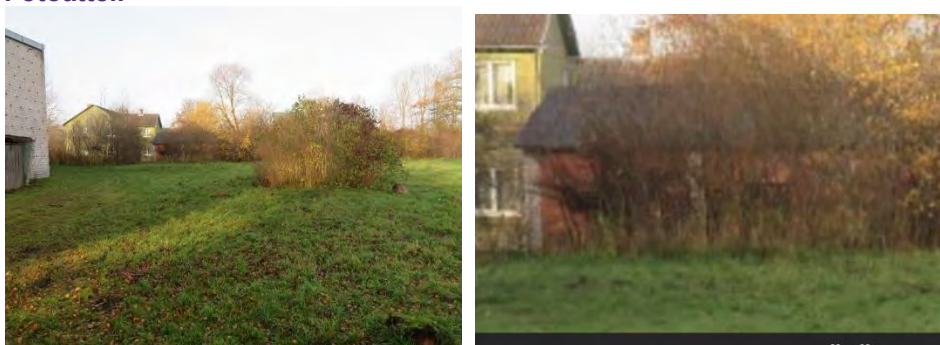
Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis un vizuālais izskats

Saskaņā ar Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4434R/24 un tā pielikumu, ēkas faktiskais nolietojums pēc tās vizuālās apsekošanas dabā ir 80%, kas faktiski atbilst avārijas stāvoklim.

Ēkas tehniskie parametri (saskaņā ar VZD Kadastra informāciju)

Būvtilpums	223 m ³
Apbūves laukums	58,7 m ²
Grīdu platība	58,7 m ²

Fotoattēli



3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma tirgus vērtības noteikšana veikta saskaņā ar tirgus vērtības definīciju: “*Tirgus vērtība ir 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.*” (Latvijas Īpašumu vērtēšanas standarts LVS401:2013).

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs pieejas:

- Izmaksu pieeja;
- Ieņēmumu pieeja;
- Tirgus pieeja.

Izmaksu pieeja – vērtējamā zemes gabala tirgus vērtības un apbūves būvvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves tehnisko un funkcionālo vērtību zudumus.

Ieņēmumu pieeja – iespējamo, no īpašuma izmantošanas gūstamo ieņēmumu aprēķins un analīze, prognozētos nākotnes ieņēmumus izsakot īpašuma šodienas vērtībā. Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana. Īpašuma tirgus vērtība noteikta, pamatojoties uz īpašuma iznomāšanas iespēju, no nomas gūstamo ieņēmumu un īpašuma uzturēšanai nepieciešamo izdevumu analīzi.

Nekustamo īpašumu tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Metodes pamatā ir likts apsvērums par to, ka vērtējamā objekta tirgus vērtība ir tiešā veidā saistīta ar līdzīgu konkurējošu objektu cenām.

Korekcijas secīgi tiek izdarītas katra salīdzināmā pārdevuma cenā, attiecīgajā salīdzināmajā elementā pārdotā īpašuma cenu pielīdzinot vērtējamā īpašuma cenai atbilstoši cenu mērogam vērtēšanas brīdī.

Veicot korekciju, koeficients parāda atšķirības starp salīdzināmo objektu un vērtējamo objektu. Pieņemot objekta vērtību ietekmējošā faktora raksturojošo lielumu “1,0”, iegūstam vērtējamā nekustamā īpašuma platības 1 m² cenu korigējošo koeficientu k:

- koeficients $k > 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā lielāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros;
- koeficients $k < 1$ rāda par cik, pēc vērtētāja slēdziena, nekustamā īpašuma platības 1 m² cena vērtējamā objektā mazāka par salīdzināšanai izmantoto nekustamā īpašuma 1 m² cenu ievērtējot korigējošos faktoros.

Vērtēšanā pielietoto pieeju apkopojums

Izmaksu pieeja – netiek pielietota.

Ieņēmumu pieeja – netiek pielietota.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja – tiek pielietota.

3.2. Īpašuma labākais izmantošanas veids

Īpašuma labākais izmantošanas veids ir īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā.

Analizējot situāciju nekustamā īpašuma tirgū Ķemeros, atkarībā no tā atrašanās vietas, tehniskā stāvokļa, zemes gabalu platības, apbūves plānojuma, funkcionālās nozīmes un konstruktīvā risinājuma, kā arī ņemot vērā spēkā esošajā Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā noteikto atļauto izmantošanas veidu

– Jauktas centra apbūves teritorija (JC27), vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids turpmāk varētu būt ikviens no Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumā atļautajiem – gan sabiedriskā, gan komerciālas nozīmes, gan dzīvojamā apbūve.

3.3. Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

1. Atrašanās Ķemeru centrā (+).
2. Nosacīti nelielais attālums līdz jūrai (+)
3. Ērta satiksme – netālu Ķemeru dzelzceļa stacija (+).
4. Piebraukšanas un autotransporta novietošanas iespējas (+).
5. Inženierkomunikāciju pieejamība (+).
6. Zemes gabala platība un konfigurācija (+).
7. Ēku sliktais tehniskais stāvoklis (-).
8. Ķemeru zemā pievilcība nekustamo īpašumu tirgū (-).
9. Vājš infrastruktūras nodrošinājums (-).

3.4. Situācija nekustamā īpašuma tirgū

Latvijas Bankas makroekonomiskās prognozes

Latvijas Banka publicējusi jaunākās (sagatavotas 2025. gada jūnijā) makroekonomiskās prognozes. Ģeopolitisko risku pastiprināšanās un investīciju un privātā patēriņa kavēšanās mazina jau tā vājo iekšzemes kopprodukta (IKP) izaugsmi šogad, tomēr turpmākajos gados ekonomisko aktivitāti papildus stimulēs ieguldījumi aizsardzības kapacitātes stiprināšanā Latvijā un tirdzniecības partnervalstīs. Pārtikas un pakalpojumu cenu pieaugums Latvijā saglabājas paaugstināts, šogad nosakot straujāku inflācijas kāpumu, bet tuvākajos gados inflācija gaidāma mērenāka.

Inflācijas prognoze

Inflācija eirozonā ir mazinājusies un pašlaik ir aptuveni 2 % vidējā termiņa mērķa līmenī. Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm kopējā inflācija eirozonā 2025. gadā vidēji būs 2 %, 2026. gadā – 1.6 % un 2027. gadā – 2 %.

Sekmīgā inflācijas ierobežošana ir ļāvusi ECB Padomei turpināt samazināt galvenās eiro procentu likmes. Pagājušajā nedēļā, 5. jūnijā, ECB Padome nolēma pazemināt trīs galvenās procentu likmes par 25 bāzes punktiem. Noguldījumu iespējas uz nakti procentu likme, galveno refinansēšanas operāciju procentu likme un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likme tika samazinātas attiecīgi līdz 2 %, 2.15 % un 2.4 %.

Pašreizējos augstas nenoteiktības apstākļos ECB Padome lēmumus par tālāko monetāro politiku pieņem katrā atsevišķā sēdē, balstoties uz jaunākajiem datiem. Turpmākie lēmumi par procentu likmēm būs atkarīgi no inflācijas perspektīvas novērtējuma, t. sk., ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Latvijas 2025. gada inflācijas prognoze ir palielināta līdz 3.4 %, ko nosaka straujāks, nekā iepriekš prognozēts, pārtikas un pakalpojumu cenu kāpums. Turpmākajos gados inflācija tiek prognozēta nedaudz virs 2 % (2026. gadā – 2.1 % un 2027. gadā – 2.8 %).

Pārtikas cenas Latvijā gada sākumā kāpušas ļoti strauji (pirmajos četros mēnešos par 6.1 % salīdzinājumā ar 2024. gadu). To daļēji ietekmē cenu pieaugums globālajos izejvielu tirgos, tomēr pārtikas cenu kāpums Latvijā ir bijis straujāks nekā citviet.

Vidējā termiņā tiek gaidītas nedaudz zemākas globālās energoresursu cenas; cenu kāpumu mazinās arī mērenāks darba algu kāpums.

IKP prognoze

Redzējums par IKP izaugsmi 2025. gadam ir pesimistiskāks nekā iepriekš publicētajās prognozēs, lēšot vairs tikai 1.2 % pieaugumu. Progress lielo investīciju projektu īstenošanā, aizsardzības izdevumu palielināšana, kā arī nenoteiktības mazināšanās tirdzniecības politikā veicinās ekonomisko aktivitāti turpmākajos gados. Tas ļauj IKP izaugsmes prognozi vidējam termiņam saglabāt tuvu iepriekš lēstajam: 2026. gadā – 2.8 % un 2027. gadā – 3.2 %.

Tautsaimniecības dalībnieki saglabā piesardzību, ko galvenokārt nosaka ASV ieviesto tarifu negatīvā ietekme un augstā ģeopolitiskā un tirdzniecības politikas nenoteiktība. To arī pastiprina iekšzemes

norises, kavējoties valdības investīciju projektiem (īpaši "Rail Baltica") un priekšvēlēšanu gai-sotnei radot vēl papildu nedrošību par nākotni.

Iedzīvotāju reālā pirktspēja aug, tomēr ienākumu palielinājums piesardzības dēļ vēl kādu laiku turpinās nogult uzkrājumos.

Finansēšanas nosacījumi kļūst arvien labvēlīgāki, un kreditēšanas datus iezīmējas arvien pozitīvāka aina – pēdējā laikā būtiski aktivizējusies hipotekārā un arī uzņēmumu kreditēšana. Tomēr starptautiskās tirdzniecības saspīlējumi kopā ar konkurētspējas izaicinājumiem kavē eksporta izaugsmi.

Publisko investīciju pieaugumu vidējā termiņā stiprinās gan plānotais drošības izdevumu kāpinājums ne vien Latvijā, bet arī tirdzniecības partnervalstīs, tā uzlabojot iedzīvotāju un investoru drošības sajūtu, gan Eiropas Savienības (ES) fondu projektu un "Rail Baltica" projekta īstenošana. Investīciju vajadzības palielinās importu un atspoguļosies tekošā konta deficīta pieaugumā

Fiskālā politika vidējā termiņā vērtējama kā stimulējoša, un budžeta deficīts prognozēts aptuveni 3 % no IKP.

- Latvija ir iesniegusi pieteikumu Eiropas Komisijai valsts izņēmuma klauzulas aktivizēšanai. Tas dalībvalstij, kura īsteno aizsardzības izdevumu palielināšanu, nodrošina iespēju uz trim gadiem atkāpties no apstiprinātā izdevumu pieauguma gada tempa un tādējādi pārsniegt 3 % no IKP deficīta robežu.
- Ieguldījumi drošības stiprināšanai ir palielināti visā prognožu periodā. Tās būs investīcijas infrastruktūras izveidei un uzlabošanai, militārā aprīkojuma iegādei un uzturēšanai, kā arī Nacionālo bruņoto spēku personālsastāva palielināšanai, kopējiem aizsardzības izdevumiem 2028. gadā sasniedzot 5 % no IKP.
- Valsts parāda līmenis prognožu perioda beigās tuvosies 50 % no IKP. Augšupvērstu parāda dinamiku joprojām noteiks budžeta izdevumu pieaugums, savukārt augoša efektīvā procentu likme valsts parāda portfeli turpinās sadārdzināt parāda apkalpošanas izmaksas.

Biroju platības

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas LATIO komercplatību tirgus 2024 H2 – 2025 Q1 pārskatu:

- 2024. gada 2. pusgadā ir apstiprināta iecere A klases biznesa kompleksa *Krasta City* pašā Dau-gavas krastā, Rīgā, Krasta ielā 1a būvniecībai un ir izsniegta būvatļauja projekta pirmās ēkas īstenošanai. Ir uzsākts darbs pie būvprojekta izstrādes projektēšanas nosacījumu izpildei, savu-kārt būvniecības darbu sākums ir plānots 2025. gada pavasarī. Pirmā būvniecības kārtā ietver 20 000 m² A klases biroju ēkas un tai pieguļošās infrastruktūras izbūvi. Visu projektu *Krasta City* plānots īsteno-t vairākās kārtās, kopumā izbūvējot 180 000 m² izmantojamās platības, bet kopējās investīcijas projektā pārsniegs 200 miljonus eiro. Projektu īsteno *Hepsor*.
- 2024. gada nogalē tika apstiprināta iecere biroja ēkas ar medicīnas centru jaunbūvei Rīgā, Lāčplēša ielā 76D. Projekts ir daļa no vērienīgā *Lāčplēša Skvērs* projekta, kas paredz kvartāla (starp Lāčplēša, Satekles, Visvalža un Birznieka Ūpīša ielām) apbūvi. Konceptija ietver četru biroju/multifunkcionālu ēku un sešu daudzdzīvokļu ēku būvniecību. Paredzēts, ka ēku kopējā platība būs 60 000 m². Attīstītājs plāno daļu no uzbūvētajām daudzdzīvokļu mājām attīstīt kā īres namus. Projektu īsteno Igaunijas nekustamā īpašuma attīstītājs *Estmak Capital*.
- *Linstow Baltic* grupas uzņēmums iesniedza ieceri biroja ēku kompleksa *Sporta 2*, Rīgā, 1.kārtas būvniecībai. *Sporta 2* kvartāla teritorijas platība ir 30 000 m², paredzēta apbūves platība ir 62 000 m², tajā skaitā biroju platības 32 000 m², tirdzniecības platības 10500 m², mājokļi 11 000 m². Projekta ietvaros tiek plānots uzbūvēt arī viesnīcu 6 500 m² plātnībā. Projekta I un II kārtu tiek plānots pabeigt 2027.gadā.
- 2024. gada 2.pusgadā Dānijas uzņēmējam piederošā metālapstrādes uzņēmuma *CSK LET-LAND HOLDING ApS* saistītais uzņēmums SIA *CSK Estate Latvia* iegādājās namīpašumu Vecrīgā, Grēcinieku ielā. Darījuma summa: 1 600 000 EUR. Zemes platība: 0.0307 ha. Ēkas kopējā platība: 912.2 m².
- Pārdota ēka Rīgā, Zasulaukā, Āgenskalna ielā 33, kurā atrodas būvniecības uzņēmuma *Velve* birojs. Darījuma summa: 840000 EUR. Zemes platība: 0.4879 ha. Ēku kopējā platība: 885,5 m².
- SIA *DERUFA* izsolē nopirka 1800. gadā celto biroju ēku ar zemi Vecrīgā Mazā Monētu ielā 2, Rīgā. Darījuma summa: 405 000 EUR. Zemes platība: 0.0086 ha. Ēkas kopējā platība: 269.4m².
- SIA *Ēkas siltināšana* nopirka ēkas ar zemi Vienības gatvē 34, Rīgā Darījuma summa: 415 000 EUR Zemes platība: 0.1732 ha. Ēku kopējā platība: 733.1 m².
- SIA *Nordic and Baltic Property Group* nopirka 1995. gadā celto bijušo AS *Swedbank* Vecrīgas filiāles ēku ar zemi Kaļķu ielā 26, Vecrīgā. Pircējam ir ļoti plašs komercīpašumu portfelis Rīgā.

Zemes platība: 0.0599 ha. Ēkas kopējā platība: 2775.4 m². Darījuma summa: 3 300 000 EUR jeb 1189.01 EUR/m².

- *East Capital* fonds pārdevis SIA *Barona104A*, kam pieder lielākais Īres dzīvokļu portfelis Rīgā, biroju ēku ar zemi Zemītaņa ielā, Rīgā, Īres dzīvokļu izveidei. Zemes platība: 0.1952 ha. Ēkas kopējā platība: 6061.3 m². Kopējā darījuma summa: 1825000 EUR jeb 301.09 EUR/m², u.c..

Industriālās platības

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas LATIO komercplatību tirgus 2024 H2 – 2025 Q1 pārskatu:

, 2024. gada nogalē ir nodoti ekspluatācijā:

- Versum "StokOfiss" kompleksa ēkas Nr.1 un Nr. 2 Rīgā, Lubānas ielā 34A. Noliktavu birojs ir "trīsvienā" risinājums, kas efektīvi apvieno ekspozīcijas zāli, noliktavu un biroju vienā ēkā. Ēku kopējā platība ir 7908 m², no tiem biroju platība ir 3021 m², noliktavu platība ir 2 870 m², veikalu platība ir 1 432 m². Projekta attīstītājs ir Hepsor.
- Prototipēšanas darbnīca Rīga Makerspace Latvijas Mākslas akadēmijas studentiem, Rīgā, Aristida Briāna ielā 13. Atjaunotajā tehnikuma ēkā platība ir 1500 m². Savukārt jaunbūves iekštelpu platība ir 3 615 m².
- Lietuvas kompānija Nordspace viedo telpu biznesa parku Jūrmalas iela 3A, Piņķos. Biznesa parkā ietilpst divas noliktavu ēkas 3 440 m² kopplatībā, kas ir sadalītas autonomās telpās 40-100 kvadrātmetru platībā. Mērķa klientu grupas – ražošanas, remonta, pakalpojumu, e-komercijas, mazumtirdzniecības uzņēmumi, kā arī privātpersonas. Tiek nodrošināta noliktavu attāli-nātās kontroles sistēma, un, līdz ar to, mazāks administratīvais slogs. Līdzīgo projektu attīstītājs ir nodevis ekspluatācijā arī Jūrkalnes ielā 62, Rīgā.
- AMBAR personīgo mantu uzglabāšanas noliktavu komplekss 3 500 m² platībā Priedaines iela 19, Piņķos. Klientiem nodrošināta 24/7 pieeja telpām, videonovērošana, mobilās aplikācijas atslēga. Nelielu noliktavu bloku kompleksi mazo un mikrouzņēmumu vajadzībām, personīgo mantu glabāšana ir viens no jauniem industriālo un noliktavu nekustamo īpašumu segmentiem un attīstītājs strādā pie kompleksa nākamās kārtas īstenošanas.
- 2025.gada janvārī ir paziņots par *SIRIN PARK MARUPE* loģistikas parka atklāšanu Grenču ielā 5. Noliktavu kompleksa kopējā platība ir 27 410 m². Tas ir otrais *Sirin Development* projekts Latvijā, tajā ieguldīti vairāk nekā 100 miljoni eiro. A klases telpās atradīsies gan lieli, gan mazi uzņēmumi, ir ierīkotas atpūtas zonas, elektroauto uzlādes stacijas un citi labumi. *SIRIN Development* turpinās loģistikas parku attīstību. 2024. gada nogalē tika iesniegta iecere noliktavu kompleksa ar biroju telpām būvniecībai Mūkupurva ielā 7, Rīgā.
- Ir uzsākta *Lidostas parks 5* darījumu un vieglās ražošanas kompleksa būvniecība Mārupes pagastā. Projekta attīstītājs – *PICHE*. Objekta apbūves platība būs ap 30 000 m². Kompleksā tiks piedāvāti noliktavas, ražošanas un biroju telpas. Visas telpas tiks pielāgotas individuāli katram biznesam.
- Ir uzsākta *ASNS ingredient* proteīna un cietes ražotnes būvniecība Jelgavā. Projektētā apbūves platība ir 26 300 m². Jaunās rūpnīcas izveidē plānots ieguldīt 150 miljonus eiro un būvniecību iecerēts pabeigt 2026. gada beigās.
- Ir apstiprināta iecere Jūrkalnes biznesa parka būvniecībai Rīgā, Grenču ielā 2a. Projekts paredz divu noliktavu ēku būvniecību (ar vairumtirdzniecības telpām). Objekta platība būs ap 9 700 m², u.c.

Zemes gabali

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas „Arco Real Estate” informāciju, balstoties uz VZD informāciju, darījumi komercapbūves komerciāla rakstura zemi samazinājās. Rīgas apkārtnē darījumu skaits bija viens no zemākajiem pēdējo deviņu gadu laikā. 2024. gadā reģistrēti 72 darījumi ar zemesgabaliem komerciālai apbūvei, kas bija par 18 % mazāk nekā 2023.gadā.

Darījumu vidējā cena 2024. gadā palielinājās par 15 % un sasniedza 8,5 EUR/m². Komercapbūves zemes cenas Rīgas apkārtnē pieauga otro gadu pēc kārtas. Tādējādi 2024. gadā komercapbūves vidējā cena sasniedza savu augstāko atzīmi vienpadsmit gadu laikā. 2024. gadā dārgākais darījums notika Mārupes novadā, Mārupē, Lielā ielā, kur 4 851 m² lielu zemesgabalu pārdeva par 80 EUR/m². Rīgas apkārtnē tikai četros darījumos cenas pārsniedza 50 EUR/m². Tie bija darījumi Saulkrastos, Carnikavā un Babītes pagastā. Visvairāk zemesgabalu apbūves darījumu notika līdz 30 EUR/m². 2024. gadā 93 % no visiem darījumiem nepārsniedza šo cenu.

Vērtējot pēc darījumu vidējās cenas, augstākās cenas zemei ar komercapbūves statusu Rīgas apkārtnē bija Saulkrastu, Ādažu un Mārupes novadā. Saulkrastos vidējā cena bija visaugstākā, taču jāpiebilst, ka to ietekmēja viens no dārgākajiem darījumiem, proti, Selgas ielā tika pārdots zemesgabals par 77 EUR/m². Zemesgabalu darījumu cena zemākā cena bija Ķekavas un Ropažu novadā.

Piedāvājumā cenas daudzviet Rīgas apkārtnē bija krietni augstākas nekā darījumos, tomēr darījumi par piedāvājumos esošajām augstajām cenām notika salīdzinoši reti. Lai gan viens darījums Saulkrastu novadā reģistrēts par rekordaugstu cenu, citu apbūves zemesgabalu darījumos cenas reģistrētas līdz 4 EUR/m². Ādažu novadā darījumu cenas sasniedza 53 EUR/m², bet Mārupes novadā līdz pat 80 EUR/m². Siguldas novadā darījumu vidējo cenu var vērtēt kā augstu. Šajā novadā dārgākais darījums reģistrēts par 17 EUR/m². Salaspils novadā dārgākais darījums notika par 9 EUR/m², bet Olaines novadā – par 17 EUR/m². Ropažu un Ķekavas novadā, kur konstatētas darījumu zemākās cenas, dārgākie darījumi reģistrēti par attiecīgi 6 EUR/m² un 18 EUR/m².

Saskaņā ar nekustamo īpašumu kompānijas „Arco Real Estate” informāciju 2024. gadā samazinājās pieprasījums pēc zemes industriālai apbūvei Rīgā un tās tuvumā esošajos Ropažu, Olaines, Mārupes, Ādažu un citos novados. Lielākā interese par zemesgabaliem industriālai apbūvei bija vietās ar ierīkotām vai zemesgabalu tiešā tuvumā esošām komunikācijām.

Kā viens no būtiskākajiem faktoriem zemes piemērotībai industriālai apbūvei bija komunikāciju pievadīšanas iespējas un to jaudas amplitūda attiecīgajā vietā. Otrs būtisks faktors bija piebraukšanas ceļu stāvoklis, kā arī stratēģiska atrašanās vieta ar labām piekļūšanas iespējām.

Vispieprasītākā zemes platība industriālām vajadzībām 2024. gadā bija 0,2 – 1 ha. Industriālo zemju vidējā platība darījumos Rīgā bija 6 917 m², bet Rīgas apkārtnē – 6 320 m². Darījumi ar industriālajai apbūvei piemērotu neapbūvētu zemi Rīgas robežās notika salīdzinoši reti.

2024. gadā darījumu skaits bija zemākais pēdējo septiņu gadu laikā.

Industriālai apbūvei atbilstošu brīvu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgā bija 50 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena Rīgā būtiski pieauga (2023. gadā 27 EUR/m²). Vidējās cenas pieaugumu būtiski ietekmēja dārgākais darījums, kas reģistrēts Ropažu ielā, kur aptuveni 0,5 ha liels zemesgabals tika pārdots par 311 EUR/m². Augstākās cenas piedāvājumā bija industriālai apbūvei piemērotiem zemesgabaliem Rīgas centrālajā daļā (Ganību dambja rajons, Sarkandaugava) un Ulbrokas ielas rajonā, savukārt zemākās cenas bija Rīgas nomalēs – Šķīrotavā, Rumbulā, Tīrainē un citur. Atsevišķos gadījumos, piemēram, Rumbulā, Krustpils ielā, tika pārdots zemesgabals industriālai apbūvei par 60 EUR/m². Rīgas apkārtnes novados industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tirgus bija salīdzinoši mazs. Ja 2023. gadā darījumu skaits palielinājās, tad 2024. gadā aktivitāte atkal samazina. 2024. gadā kopējais darījumu skaits samazinājās uz pusi. Pēdējo sešu gadu laikā šis bija zemākais darījumu skaits. Savukārt pēdējo 11 gadu laikā visvairāk industriālai apbūvei piemērotu zemesgabalu tika pārdots 2021. gadā.

Industriālai apbūvei atbilstošu zemesgabalu darījumu vidējā cena Rīgas apkārtnē bija 11,6 EUR/m². Salīdzinot ar 2023. gadu, darījumu vidējā cena gandrīz dubultojās.

Dārgākais darījums notika Ropažu novadā, Stopiņu pagastā, Granīta ielā, kur 0,56 ha liels zemesgabals tika pārdots par 87 EUR/m². Otrs dārgākais darījums ar industriālai apbūvei piemērotu zemi reģistrēts Mārupes novadā, kur Stīpnieku ceļā pārdots zemesgabals par 32 EUR/m². Citu darījumu cenas Rīgas apkārtnē bija ievērojami zemākas, un tās nepārsniedza 12 EUR/m². Siguldā, Ādažos un Ķekavā dārgākie zemes darījumi bija 9 – 11 EUR/m² robežās. Zemes darījumu zemākās cenas tika novērotas Olaines, Ķekavas un arī Siguldas novadā. Visvairāk darījumu ar industriālai apbūvei paredzētu zemi 2024. gadā notika Siguldas novadā.

Analizējot pēdējo 4 gadu zemesgrāmatas informāciju par pārdotajiem gan sabiedriskajai, gan komerciālai, gan individuālajai un rindu māju apbūvei paredzētiem zemes gabaliem Ķemeru, var secināt, ka pārdoto nelielas platības (1 000 m² līdz 1500 m²) zemes gabalu pārdevumu cenu diapazons vidēji ir sākot no 10 EUR/m² līdz 25 EUR/m², atsevišķos gadījumos sasniedzot pat 47 EUR/m², atkarībā no atrašanās vietas, izvietojuma, zemesgabala platības, inženierkomunikāciju nodrošinājuma un citiem īpašuma vērtību ietekmējošajiem faktoriem.

3.5. Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

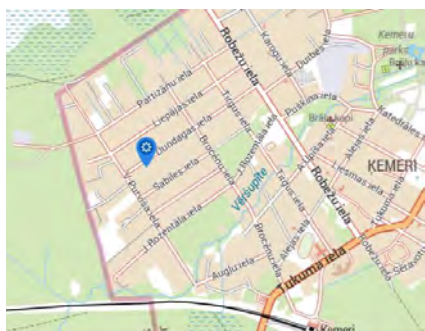
Nekustamais īpašums sastāv no 3 917 m² liela zemesgabala uz kura atrodas divas ļoti sliktā tehniskā stāvoklī esošas ēkas (saskaņā ar Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas aktu Nr. 4434R/24 un tā pielikumu, ēkas faktiskais nolietojums ir 80%), kas faktiski atbilst avārijas stāvoklim.

Uz zemes gabala esošās apbūves rekonstrukcijas izmaksas netiek prognozējamās zemākas par jaunu ēku būvniecības izmaksām. Līdz ar to esošās apbūves esamība netiek uzskatīta par īpašuma vērtību paaugstinošu faktoru.

Minētā iemesla dēļ turpmākā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek aprēķināta kā apgrūtinātam zemesgabalam ar ierobežotām izmantošanas iespējām.

Analizēta vērtētāja rīcībā esoša informācija par konkurētspējīgiem pārdotiem komerciāla rakstura zemesgabaliem Ķemeru pēdējo 4 gadu laikā. Par aprēķina pamatvienību tiek pieņemta zemesgabala kopējā platība 3 917 m².

1. Dundagas iela 8A, Jūrmala (Ķemeri) (kadastra Nr. 1300 026 1707)					
Izvietojums	Ķemeru centrālā daļa, dzīvojamā zona				
Teritoriālajā plānojumā atļautais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS18)				
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela				
Inženierkomunikācijas	Centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija				
Zemes gabala platība, m ²	1032				
Darījuma summa, EUR	25 500 (24,71 EUR/m ²)				
Darījuma datums	04.2023.				
Apgrūtinājumi	VZD Kadastrā minēti (kopējam zemesgabalam):				
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0033	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.1032	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1032	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1032	ha

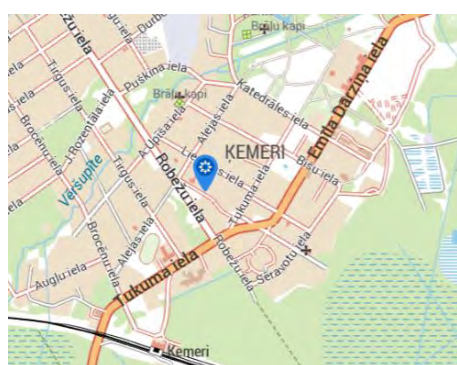


2. Liesmas iela 3, Jūrmala (Ķemeri) (kadastra Nr. 1300 026 4606)	
Izvietojums	Ķemeru centrālā daļa, netālu no vērtējamā īpašuma
Teritoriālajā plānojumā atļautais izmantošanas veids	Jaukta centra apbūves teritorija (JC27)
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela
Inženierkomunikācijas	Pieejama centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija
Piebraucamais ceļš	Asfalta seguma iela
Zemes gabala platība, m ²	1217
Darījuma summa, EUR	23 000 (18,90 EUR/m ²)
Darījuma datums	10.2022.
Apgrūtinājumi	VZD Kadastrā minēti:

**Nekustamā īpašuma Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607)
novērtējums**

19

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0067	ha
-	01.02.2025	7312040200	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1217	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.1217	ha
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0067	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0040	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0080	ha
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0067	ha



3. Sēravotu iela 1B, Jūrmala (Kēmeri) (kadastra Nr. 1300 026 5606)

Izvietojums

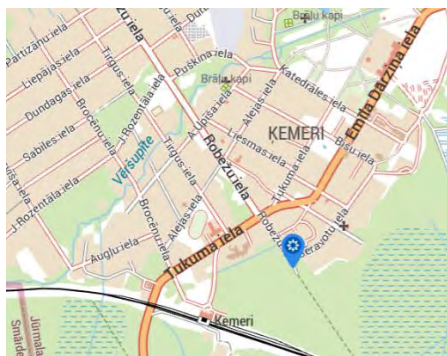
Teritoriālajā plānojumā atļautais izmantošanas veids
Piebraucamais ceļš
Inženierkomunikācijas

Piebraucamais ceļš
Zemes gabala platība, m²
Darījuma summa, EUR
Darījuma datums
Apgrūtinājumi

Kēmeru centrālā daļa, netālu no vērtējamā īpašuma, blakus daudzdzīvokļu mājām un Slokas purvam
Jaukta centra apbūves teritorija (JC36)

Asfalta seguma iela
Pieejama centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāze
Asfalta seguma iela
1045
15 678 (15,0 EUR/m²)
02.2024.
VZD Kadastrā minēti:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1045	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.1045	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0009	ha



4. Sēravotu iela 2, Jūrmala (Kēmeri) (kadastra Nr. 1300 026 6201)

Izvietojums

Teritoriālajā plānojumā atļautais

izmantošanas veids

Piebraucamais ceļš

Inženierkomunikācijas

Piebraucamais ceļš

Zemes gabala platība, m²

Darījuma summa, EUR

Darījuma datums

Apgrūtinājumi

Kēmeru centrālā daļa, netālu no vērtējamā īpašuma, blakus daudzdzīvokļu mājām un Slokas purvam Jaukta centra apbūves teritorija (JC36)

Asfalta seguma iela

Pieejama centralizētā elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija, gāze

Asfalta seguma iela

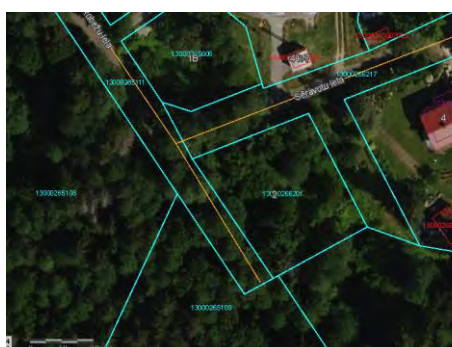
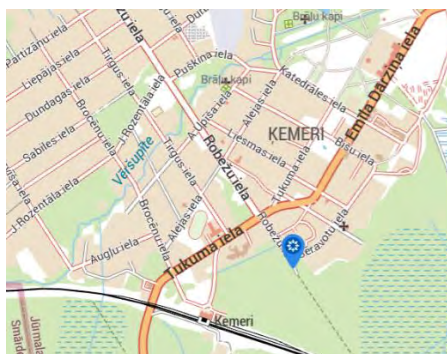
1541

23 452 (15,22 EUR/m²)

10.2023.

VZD Kadastrā minēti:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1045	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.1045	ha
-	01.02.2025	7312080101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem	0.0009	ha



VĒRTĒJAMO UN SALĪDZINĀMOS OBJEKTUS RAKSTUROJOŠIE LIELUMI	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Salīdzināmais objekts Nr.1	Salīdzināmais objekts Nr.2	Salīdzināmais objekts Nr.3	Salīdzināmais objekts Nr.4
Salīdzināmais nekustamais īpašums	VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	Dundagas iela 8A, Jūrmala	Liesmas iela 3, Jūrmala	Sēravotu iela 1B, Jūrmala	Sēravotu iela 2, Jūrmala
Zemes gabala kopējā platība, m ²	3917	1032,0	1217,0	1045,0	1541,0
Darījuma laiks		04.2023	10.2022	02.2024	10.2023
Darījuma summa, EUR		25500,0	23000,0	15678,0	23452,0
Viena kopējā kv.m cena; EUR/m ² gadā		24,71	18,90	15,00	15,22
Korekcijas par izmantošanas veidu, darījuma laiku un apstākļiem		%	EUR/m ²	%	EUR/m ²
Atļautais izmantošanas veids		-5%	-1,24	0%	0,00

Darījuma laiks		5%	1,24	6%	1,13	3%	0,45	4%	0,61
Darījuma apstākļi		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		0%	0,00	6%	1,13	3%	0,45	4%	0,61
Atbilstoši darījumu apstākļiem, laikam un izmantošanas veidam koriģētā 1 kv.m cena, EUR		24,71		20,03		15,45		15,83	
Vērtību ietekmējošās korekcijas:		%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²	%	EUR/m²
Novietojums pilsētā		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Zemes gabala platība		-10%	-2,47	-10%	-2,00	-10%	-1,55	-10%	-1,58
Zemes gabala konfigurācija		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		-20%	-4,94	-20%	-4,01	-20%	-3,09	-20%	-3,17
Zemes gabala izmantošanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Piekļuve		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Kopējā korekcija		-30%	-7,41	-30%	-6,01	-30%	-4,64	-30%	-4,75
Salīdzināmo objektu 1 m² koriģētā vērtība, EUR		17,30		14,02		10,82		11,08	
Vērtējamā īpašuma 1 m² aprēķinātā vērtība (noapaļojot). EUR	13,3								

Aprēķini uzrāda vidējo aprēķina pamatvienības vērtību (noapaļojot) **13,3 EUR/m²**. Pie šāda nosacījuma vērtējamā zemesgabala tirgus vērtība aprēķināta (noapaļojot) **52 000 EUR**, rēķinot uz zemesgabala kopējo platību 3 917 m².

4. KOPSAVILKUMS

Apkopojot mūsu apsvērumus un aprēķinu rezultātus, nekustamā īpašuma Tukuma iela 16/18, Jūrmala (kadastra Nr. 1300 026 4607) tirgus vērtība, atbilstoši situācijai nekustamajā īpašumā apsekošanas brīdī 2025.gada 7.novembrī, aprēķināta:

EUR 52 000
(Piecdesmit divi tūkstoši euro), tajā skaitā:
apbūve – 0 EUR
zeme – 52 000 EUR

Uz zemes gabala esošās apbūves rekonstrukcijas izmaksas netiek prognozējamās zemākas par jaunu ēku būvniecības izmaksām. Līdz ar to esošās apbūves esamība netiek uzskatīta par īpašuma vērtību paaugstinošu faktoru – tās tirgus vērtība ir **0 EUR**.

Minētā iemesla dēļ nekustamā īpašuma tirgus vērtība aprēķināta kā apgrūtinātam zemesgabalam ar ierobežotām izmantošanas iespējām.

Aprēķinātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība varētu būt spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu novērtēto īpašumu, īpašuma tehniskais stāvoklis atbilst šajā vērtējumā konstatētajam, īpašums nav apgrūtināts ar tādām saistībām, kas varētu ietekmēt tā patieso vērtību un īpašumā nav izdarīti tādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

SIA "Grant Thornton Baltic" neuzņemas atbildību arī par tādām iespējamām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kādas varētu rasties specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Apliecinu, ka, pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- manis saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi,
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi,
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā.

Nekustamā īpašuma vērtētājs
(LĪVA sertifikāts Nr.36)

Andris Gusārs

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000519462

Kadastra numurs: 13000264607

Tukuma iela 16/18, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālhastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000264607). Žurn. Nr. 300003407275, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ināra Jaunzeme Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008293234)		3917 m ²
2.1. Kinoteātris (kadastra apzīmējums 13000264607001). Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008293234)		
2.2. Šķūnis (kadastra apzīmējums 13000264607002). Žurn. Nr. 300008287673, lēmums 27.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008293234)		
3.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000264607).		3917 m ²
3.2. Būve (kadastra apzīmējums 13000264607001).		
3.3. Būve (kadastra apzīmējums 13000264607002). Žurn. Nr. 300008293234, lēmums 03.04.2025., tiesnese Māra Balode		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Grozīt 1. iedaļas ierakstus Nr. 1.1, 2.1, 2.2 (žurnāla Nr. 300003407275, 22.03.2013, 300008287673, 21.03.2025) un izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Finanšu ministrijas 2025.gada 28.marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008293234, lēmums 03.04.2025., tiesnese Māra Balode		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā, nodokļu maksātāja kods 90000014724.	1	
1.2. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 1994.gada 17.novembra lēmums Nr.525; Jūrmalas pilsētas domes 2005.gada 3.augusta lēmums Nr. 291; Ministru kabineta 2010.gada 31.maija rīkojums Nr.297; LR Finanšu ministrijas 2013.gada 12.marta uzzīņa Nr.38-17/3340 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Tukuma ielā 16/18 (kadastra Nr.1300 026 4607) zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 026 4607. Žurn. Nr. 300003407275, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ināra Jaunzeme		
2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 16.oktobra spriedums lietā Nr.C770924824. Žurn. Nr. 300008287673, lēmums 27.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)		
1.2. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)		0.0063 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.3. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)</i>	0.0586 ha
1.4. Atzīme - aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)</i>	0.0839 ha
1.5. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)</i>	0.0406 ha
1.6. Atzīme - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)</i>	0.3917 ha
1.7. Pamats: LR Finanšu ministrijas 2013.gada 12.marta uzziņa Nr.38-17/3340 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Tukuma ielā 16/18 (kadastra Nr.1300 026 4607) zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 026 4607; Zemes vienības apgrūtinājumu plāns. <i>Žurn. Nr. 300003407275, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ināra Jaunzeme</i> <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008287673)</i>	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 un ieraksts 1.7 (žurnāls Nr.300003407275, 22.03.2013).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300008287673, lēmums 27.03.2025., tiesnese Indra Kreicberga</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 30.10.2025 09:52:22.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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



LATVIJAS REPUBLIKA

JŪRMALAS pilsēta ĶEMERI

Tukuma iela 16/18

Zemes kadastra N° 13000264607

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas

2004. gada 9. janvāra atzinumam Nr. 1-2.16

*Robežu plāns sastādīts pēc 2004. gada kadastrālās uzmērīšanas
materiāliem, ar precizitāti atbilstoši mērogam 1:500*

Zemes kopplatība ir 0,3917 ha

VALSTS ZEMES DIENESTS

Lielrīgas reģionālā nodaļa

Kadastra pārvaldes Jūrmalas
pilsētas biroja vadītājs

L. Braža

G. Nagle

02.10.14.

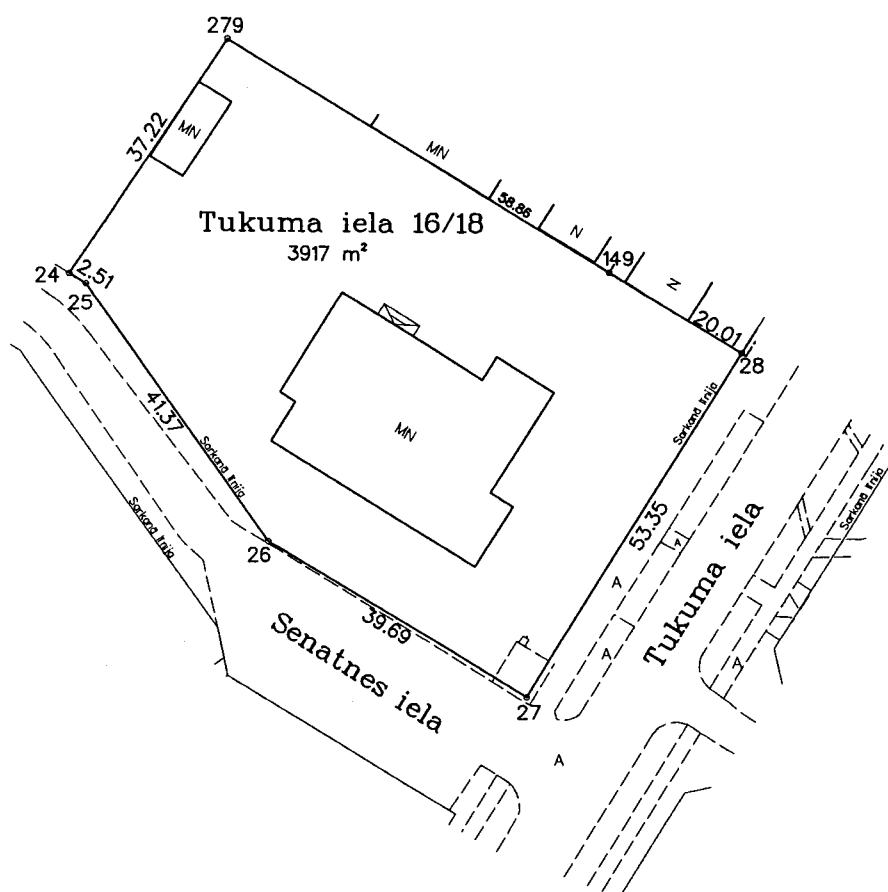
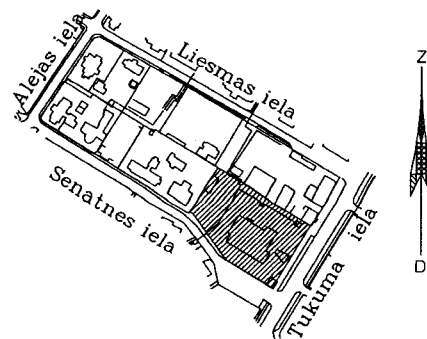
ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS

LKS-92 SISTĒMA

Mēroga koeficients 0.999605

ZEMES GABALA
IZVIETOJUMS KVARTĀLĀ

	X	Y
279	311149.93	469148.67
149	311119.29	469198.90
28	311108.87	469215.98
27	311063.20	469188.46
26	311083.55	469154.40
25	311117.37	469130.60
24	311118.69	469128.46



Mērogs 1: 1000

VALSTS ZEMES DIENESTS
Lielrīgas reģionālā nodaļa
Mērnīcības un topogrāfijas daļa

	pilsēta	vieta	parcele
kadastra Nr.	1300	026	4607

vadītāja v.p.i.	K.Prižoka	03.02.2004.
uzmērītāja	A.Semeiks	03.02.2004.

LATVIJAS REPUBLIKA



APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz trim caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 13000264607

Adrese: Tukuma iela 16/18, Jūrmala

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	130205 - Ķemeru Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija - 0.3917 ha
2.	14020102 - Aizsargjoslas teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās - 0.0839 ha
3.	12010101 - Aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu līdz 2 m dziļumā - 0.0406 ha
4.	120601 - Aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi - 0.0586 ha
5.	120401 - Aizsargjoslas teritorija gar pazemes <i>elektronisko</i> elektrisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju - 0.0063 ha

Apgrūtinājumu plāns sagatavots 2012.gada 12.decembrī

Plāna mērogs 1:1000

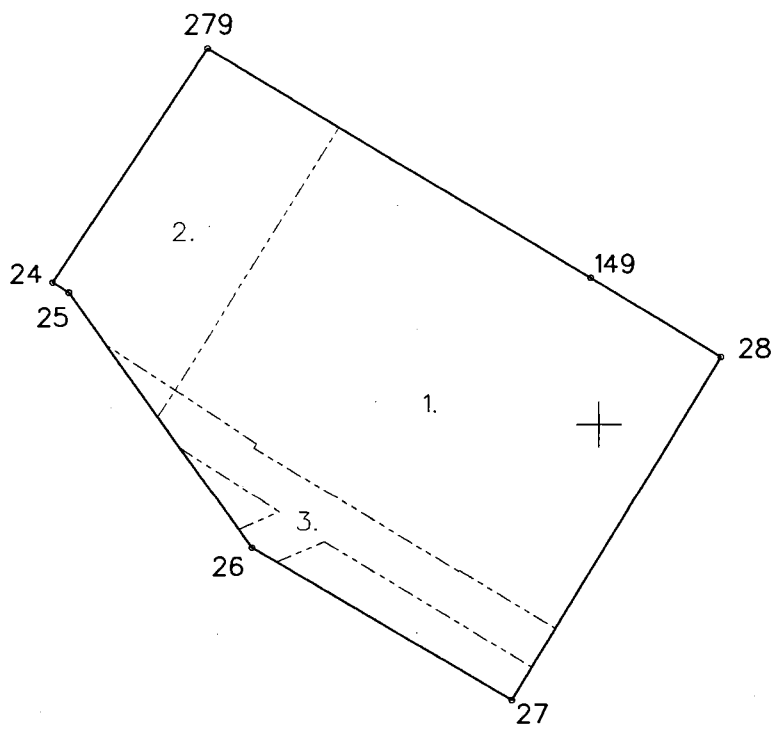
Zemes vienības platība 0.3917 ha



Saskaņoja: Jūrmalas pilsētas pašvaldība	paraksts	Anna Deičmane	12.12.2012.
SIA "Latvijasmernieks.lv" Rīgas reģiona biroja vadītāja vietniece		Kristīne Čaune	12.12.2012.
Ierosinotājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		VAS "Valsts Nekustāmie Ļaunumi"-pārstāvis O. Geituss-Eitvīns	28.12.2012.



+ X=311100
+ Y=469100



Plāna mērogs 1:1000

2.lapa no 3

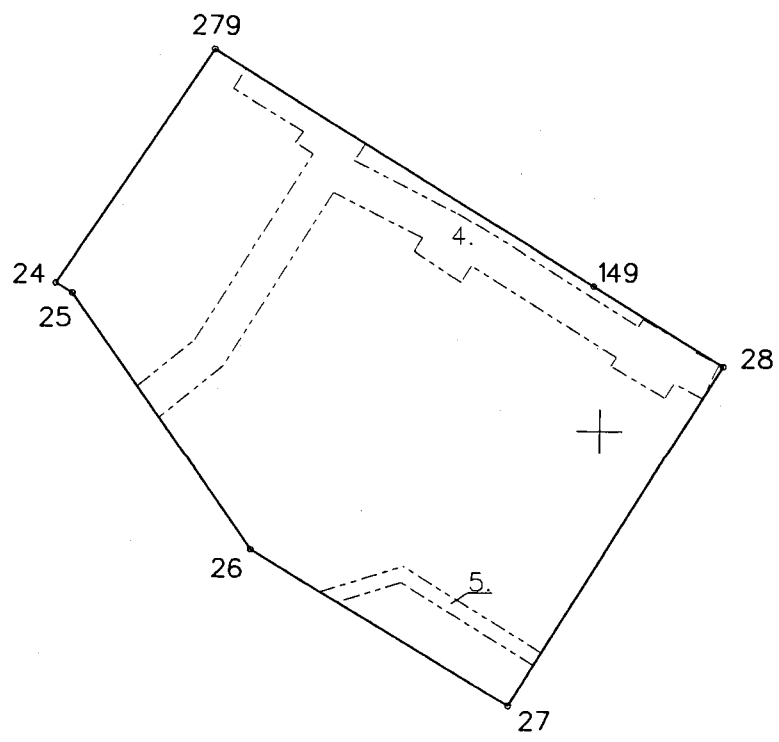
Mērnieks Kristīne Čaune (sert.Nr.AB000000079, derīgs no 27.01.2011.
līdz 26.01.2016.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši
Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Kristīne Čaune

12.12.2012.



X=310730
Y=469100



Plāna mērogs 1:1000

3.lapa no 3

Mērnieks Kristīne Caune (sert.Nr.AB000000079, derīgs no 27.01.2011. līdz 26.01.2016.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Kristīne Caune

12.12.2012.

Valstij piekritīgās mantas pieņemšanas un nodošanas akts Nr. 4434R/24

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums*

Valsts ieņēmumu dienesta pārstāvis – Finanšu pārvaldes Iepirkumu un valstij piekritīgās mantas daļas vecākais speciālists valstij piekritīgo mantu darbības jomā Irina Zeļenko nodod un valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” pārstāvis – Nekustamā īpašuma portfeļa vadības pārvaldes direktore Dita Grinberga-Ķesele pieņem:

Nr. p.k.	Nosaukums	Apraksts	Mērvienība	Daudzums	Veiktā samaksa par mantu
1.	Divas būves (būvju kadastra apzīmējumi 13000264607001 un 13000264607002), kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000264607) – Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā	Saskaņā ar pielikumu	gab.	1	-

Pamatojums valstij piekritīgās mantas nodošanai:

- Ministru kabineta 17.12.2024. noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” 10.5. apakšpunkts;
- Rīgas pilsētas tiesas 16.10.2024. spriedums civillietā Nr. C770924824.

Pilnvarojums:

- Valsts ieņēmumu dienesta 20.12.2024. pilnvara Nr. 346;
- Finanšu ministrijas 18.03.2020. pilnvara Nr. 1.6-13/12-8/1;
- Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 14.01.2021. pilnvara Nr. PILNV/2021/6.

Akts sagatavots uz 1 (vienas) lapas ar 1 (vienu) pielikumu (pielikumu lapu skaits nav iekļauts Akta lapu skaitā) elektroniska dokumenta veidā un tas parakstīts ar drošu elektronisko parakstu.

Nodeva:

Valsts ieņēmumu dienesta vārdā
Finanšu pārvaldes Iepirkumu un
valstij piekritīgās mantas daļas
vecākais speciālists valstij piekritīgo
mantu darbības jomā

(paraksts**) /I. Zeļenko/

Pieņēma:

Finanšu ministrijas vārdā
valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
Nekustamā īpašuma portfeļa vadības
pārvaldes direktore

(paraksts**) /D. Grinberga-Ķesele/

** DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU. DOKUMENTA PARAKSTĪŠANAS DATUMS IR PĒDĒJĀ PARAKSTĪTĀJA LAIKA ZĪMOGA DATUMS.

Pielikums

**pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akta Nr. 4434R/24
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2025/807)**

**Informācija par valstij piekritīgo nekustamo īpašumu –
divām būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 13000264607001 un 13000264607002),
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000264607) –
Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā**

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2024. gada 17. decembra noteikumu Nr. 901 „Noteikumi par kompetentajām institūcijām un rīcību ar valstij piekritīgo mantu” noteikto kārtību, Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 16. oktobra spriedumu civillietā Nr. C770924824, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Nekustamais īpašums sastāv no 2 (divām) būvēm:
 - 2.1. būves – kinoteātris (būves kadastra apzīmējums 13000264607001) – ar adresi Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā;
 - 2.2. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 13000264607002) – ar adresi Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā.
3. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 13000264607001 un 13000264607002) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekošanu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (kinoteātris) būves kadastra apzīmējums 13000264607001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 13000264607002
1.	Apkures sistēma	Nav noteikts	Nav noteikts
2.	Ūdens apgādes sistēma	Ir	Nav noteikts
3.	Elektroapgāde	Ir	Nav noteikts
4.	Kanalizācija	Ir	Nav noteikts
5.	Kurināmais	Nav noteikts	Nav noteikts
6.	Karstā ūdens apgāde	Nav noteikts	Nav noteikts
7.	Dzīvokļu skaits	Nav noteikts	Nav noteikts
8.	Liftu skaits	Nav	Nav
9.	Uzbūvēšanas gads	1962	1962
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	Nav noteikts	Nav noteikts
11.	Kopējā platība (m ²)	694.6	58.7
12.	Apbūves laukums (m ²)	743.5	58.7
13.	Virszemes stāvu skaits	2	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0
15.	Telpu grupu skaits	2	1
16.	Telpu skaits	35	1

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (kinoteātris) būves kadastra apzīmējums 13000264607001	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 13000264607002
17.	Lietošanas veids	1261 - Ēkas plašizklaides pasākumiem	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
18.	Būves tips	12610102 - Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
19.	Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Ķieģeļu mūris
20.	Ārsienu materiāls	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
21.	Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	-
22.	Jumts (segums)	Nav noteikts	Azbestcimenta loksnes
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 80%	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī. Pēc vizuālās apsekošanas dabā 80%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	-	-
25.	Universālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	101134 EUR	2465 EUR
26.	Fiskālā kadastrālā vērtība uz 01.01.2025. EUR	77087 EUR	706 EUR
27.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	-	-

4. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Būve (kinoteātris) būves kadastra apzīmējums 13000264607001	1092606	80%	218521	Jā
2.	Būve (šķūnis) būves kadastra apzīmējums 13000264607002	28411	80%	5682	Nē

5. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Nekustamā īpašuma statuss saskaņā ar NĪVKIS datiem norādīts – tiesiskais valdītājs Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība (reģistrācijas Nr. 40900036698).

Rīgas pilsētas tiesa 2024. gada 16. oktobra sprieduma civillietas Nr. C770924824 motīvu daļā secina, ka

“[...] [6] No Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000519462 noraksta redzams, ka Latvijas valstij Finanšu ministrijas personā, pamatojoties uz Jūrmalas pilsētas domes 1994. gada 17. novembra lēmums Nr. 525; Jūrmalas pilsētas domes 2005. gada 3. augusta lēmumu Nr. 291; Ministru kabineta 2010. gada 31. maija rīkojumu Nr. 297; LR Finanšu ministrijas 2013. gada 12. marta uzzīņu Nr. 38-17/3340 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Tukuma ielā 16/18 (kadastra Nr. 1300 026 4607) zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 026 4607, nostiprinātas īpašuma tiesības uz 3917 m² lielu zemes vienību (kadastra apzīmējums 13000264607), Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā.

No 2024. gada 23. februāra Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem redzams, ka uz minētā zemesgabala atrodas šādas būves – kinoteātris, būves kadastra

apzīmējums: 1300 026 4607 001 (turpmāk – Kinoteātris), un šķūnis, būves kadastra apzīmējums: 1300 026 4607 002 (turpmāk kopā – Būves).

Abas šīs Būves zemesgrāmatā nav ierakstītas, kā to tiesiskā valdītājs kadastra informācijas sistēmā norādīts Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.

[...]

[...][6] No lietā esošajiem pierādījumiem secināms, ka minētās Būves nav reģistrētas kā pastāvīgs īpašums. Tās atrodas uz Latvijas valstij piederošas zemes. Nevienai personai uz šīm Būvēm zemesgrāmatā nav nostiprinātas īpašuma tiesības un Jūrmalas pilsētas dome atzinusi, ka šīs Būves nav nepieciešamas Jūrmalas pilsētas pašvaldības autonomo funkciju izpildes nodrošināšanai.

Līdz ar to, atzīstams, ka nekustamais īpašums – kinoteātris (būves kadastra apzīmējums: 13000264607001) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums: 13000264607002), Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā, ir bezīpašnieka lietas, kas, pamatojoties uz Civillikuma 930. pantu piekrīt valstij.

[...]

[...][8] Tiesa noskaidroja, ka no juridiskā fakta, ko lūdz konstatēt pieteicējs, ir atkarīga valsts mantisko tiesību rašanās, un fakta konstatēšana ir nepieciešama, lai pieteicējam būtu tiesības nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz valstij piekrītošo bezmantinieku mantu, bet bez šāda nolēmuma pieteicējam nav iespējams pierādīt mantas piekritību valstij.

Nemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka iestājās Civilprocesa likuma 288. un 289. panta nosacījumi, kas dod pamatu tiesai konstatēt juridisku faktu.

Tā kā tiesai ir pietiekams pamats atzīt, ka kinoteātris (būves kadastra apzīmējums: 13000264607001) un šķūnis (būves kadastra apzīmējums: 13000264607002), Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā, ir bezīpašnieka lieta, tad ir pamats konstatēt juridisko faktu, un juridiskais fakts konstatējams nolūkā nostiprināt īpašuma tiesības zemesgrāmatā uz valsts vārda.”.

6. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2025. gada 1. janvāri:
 - 6.1. universālā vērtība ir EUR 103599,00 (viens simts trīs tūkstoši pieci simti deviņdesmit deviņi eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
 - 6.1.1. būvei – kinoteātris (būves kadastra apzīmējums 13000264607001) – EUR 101134,00 (viens simts viens tūkstotis viens simts trīsdesmit četri eiro, 00 centi);
 - 6.1.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 13000264607002) – EUR 2465,00 (divi tūkstoši četri simti sešdesmit pieci eiro, 00 centi).
 - 6.2. fiskālā vērtība ir EUR 77793,00 (septiņdesmit septiņi tūkstoši septiņi simti deviņdesmit trīs eiro, 00 centi) apmērā, tajā skaitā:
 - 6.2.1. būvei – kinoteātris (būves kadastra apzīmējums 13000264607001) – EUR 77087,00 (septiņdesmit septiņi tūkstoši astoņdesmit septiņi eiro, 00 centi);
 - 6.2.2. būvei – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 13000264607002) – EUR 706,00 (septiņi simti seši eiro, 00 centi).
7. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, nav noteikti.
8. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
9. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
10. Piezīmes:
 - 10.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 13000264607) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000264607) 0,3917 ha platībā – ar adresi Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā, kura īpašuma tiesības nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000519462 uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā, un saskaņā ar NĪVKIS datiem noteikts:
 - 10.1.1. lietošanas mērķis: “Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve”, kods 0908;
 - 10.1.2. universālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 18802,00 (astoņpadsmit tūkstoši astoņi simti divi eiro, 00 centi) apmērā;

10.1.3. fiskālā kadastrālā vērtība uz 2025. gada 1. janvāri EUR 13719,00 (trīspadsmit tūkstoši septiņi simti deviņpadsmit eiro, 00 centi) apmērā

10.1.4. apgrūtinājumi:

Nr. p.k.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērvienība
1.	01.02.2025.	7313020600	Nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0,3917	ha
2.	01.02.2025.	7312040100	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0,0107	ha
3.	01.02.2025.	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0,0029	ha
4.	01.02.2025.	7312010102	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0,0634	ha
5.	01.02.2025.	7312070101	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0,3917	ha
6.	01.02.2025.	7312050201	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0,0129	ha
7.	01.02.2025.	7312040600	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojamo pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0,0003	ha
8.	01.02.2025.	7312010300	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteces kanalizācijas vadu	0,0008	ha
9.	01.02.2025.	7312040200	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0,0029	ha

10.1.5. apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī, saskaņā ar Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000519462 III daļas 1. iedaļā "Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu" veiktiem ierakstiem:

Ieraksta Nr.	III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība	Mērvienība
1.1.	Atzīme - uz zemes vienības atrodas zemes īpašniekam nepiederošas būves.		
1.2.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0,0063	ha
1.3.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi.	0,0586	ha
1.4.	Atzīme - aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās.	0,0839	ha
1.5.	Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar ūdensvadu, ūdensvads atrodas līdz 2 m dziļumā.	0,0406	ha
1.6.	Atzīme - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija.	0,3917	ha
1.7.	Pamats: LR Finanšu ministrijas 2013.gada 12.marta uzziņa Nr.38-17/3340 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Tukuma ielā 16/18 (kadastra Nr.1300 026 4607) zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 026 4607; Zemes vienības apgrūtinājumu plāns.		
Žurn. Nr. 300003407275, lēmums 25.03.2013., tiesnese Ināra Jaunzeme			

10.2. būves – kinoteātris (būves kadastra apzīmējums 13000264607001) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.

10.3. būves – šķūnis (būves kadastra apzīmējums 13000264607002) – tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas.

11. Ar Nekustamo īpašumu nodoti dokumenti:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 16. oktobra spriedums civillietā Nr. C770924824	2024. gada 16. oktobris	Oriģināls (pdf formātā)	5
2.	Rīgas pilsētas tiesas 2024. gada 16. oktobra sprieduma civillietā Nr. C770924824 atzīme par stāšanos likumīgā spēkā 2024. gada 6. novembrī	2024. gada 6. novembris	Oriģināls (pdf formātā)	1

12. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 5 (piecām) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
Valsts akciju sabiedrības
„Valsts nekustamie īpašumi”
Īpaša statusa un komercobjektu
apsaimniekošanas sektora
NĪ pārvaldniece Natālija Jaunzeme
E-pasts: natalija.jaunzeme@vni.lv

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01693

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Aivars Ziediņš (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Tukuma iela 16/18, Jūrmala, Latvija, LV2012

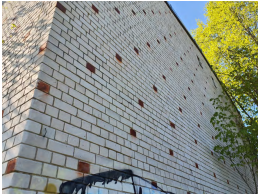
Kvalitātes novērtējums uzsākts: 16.05.2025. 13:25

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 16.05.2025. 13:34

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Tukuma iela 16/18, Jūrmala, Latvija, Kinoteātris (13000264607001)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Ēka 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Bojata fasade, jumts, iekštelpas 
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Bojats asfalts 
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	

6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	apmierinošs (21% - 40%) 
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir 
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Nav
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
15. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušās, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu 
16. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trūpes pazīmes, nogrūvumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Ķieģeļi izdrupuši 
17. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
18. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	Nav tādu

19. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Noslaņošanas 
20. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	avārijas (61% - 80%) 
21. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	Nav tādu
23. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Aug koki uz jumta 
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusēs	Nav tādu
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
26. Pagrabs	Nav
27. Būves iekštelpas	Nav
28. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
29. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
30. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
31. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
32. Elektroapgāde	Nav
33. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	Nav
Vājstrāvas	
34. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
35. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav

Specifiskas, bīstamas iekārtas	
36. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

Aivars Ziediņš

E-pasts: Aivars.Ziedins@vni.lv

Paraksts:

16.05.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 2



Attēls pievienots jautājumam Nr. 5



Attēls pievienots jautājumam Nr. 6



Attēls pievienots jautājumam Nr. 13



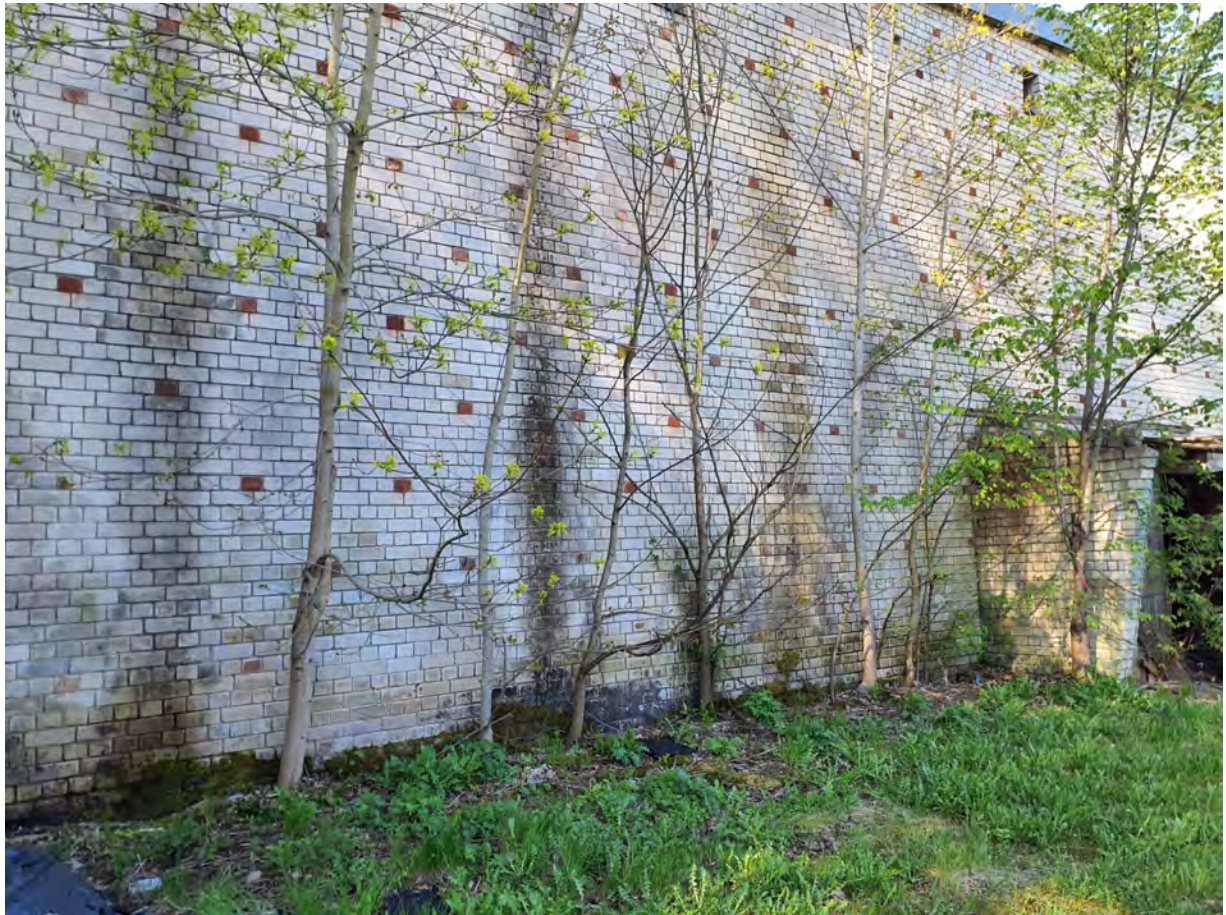
Attēls pievienots jautājumam Nr. 15



Attēls pievienots jautājumam Nr. 16



Attēls pievienots jautājumam Nr. 19



Attēls pievienots jautājumam Nr. 20



Attēls pievienots jautājumam Nr. 23



JŪRMALAS VALSTSPILSĒTAS ADMINISTRĀCIJA

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

Jūrmalā

04.03.2025. Nr. 14-1/572

Valsts akciju sabiedrība
“Valsts nekustamie īpašumi”
Nosūtīšanai eAdresē

Par informācijas sniegšanu

Jūrmalas valstspilsētas administrācijas (turpmāk – Administrācija) Pilsētplānošanas pārvaldē 2025.gada 28. februārī saņemta Jūsu 2025. gada 27. februāra vēstule Nr.2/9-3/1526 (Administrācijā reģistrēta ar Nr. 1.1-37/25S-2804) ar lūgumu sniegt informāciju par nekustamo īpašumu Tukuma ielā 16/18, Jūrmalā, ar kadastra apzīmējumu 1300 026 4607 (turpmāk – zemes vienība).

Administrācijas Pilsētplānošanas pārvalde informē, ka saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojumu, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012. gada 11. oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 “Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu”, kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024. gada 25. janvāra saistošajiem noteikumiem Nr. 2 “Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem zemes vienība atrodas **Jauktas apbūves teritorijā (JC27)**, kura ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs, vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

Teritorijas JC27 galvenie izmantošanas veidi:

Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas – brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekcija tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

Rindu māju apbūve (11005);

Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006);

Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai

pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafējnīcas spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

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

Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

Sporta būvju apbūve (12005).

Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

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

Papildus informējam, ka saskaņā ar Teritorijas plānojumu zemes vienība atrodas Teritorijās ar īpašiem noteikumiem (TIN):

Jaukta kūrorta teritorija TIN13 apbūvē, ievērojot prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidi) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:

- minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars 51%;
- maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars ir 49%;
- ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

Teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, kur primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

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

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

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

Pārvalde informē, ka piekļūšana zemes vienībai ir nodrošināta no Tukuma un Senatnes ielām.

Pilsētplānošanas pārvaldes vadītāja

(paraksts *)

V. Zvejniece

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
13000264607	-	0.3917 ha	100000519462	-	Jūrmala

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	91512	13.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	122401	13.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	91512	13.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	122401	13.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000264607	1/1	Tukuma iela 16/18, Jūrmala, LV-2012

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.3917
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	13719	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	18802	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
13000264607001	1/1	Tukuma iela 16/18, Jūrmala, LV-2012	Kinoteātris

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	694.6
Galvenais lietošanas veids:	1261 - Ēkas plašizklaides pasākumiem
Būves tips:	12610102 - Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.04.2004

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	77087	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	101134	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	694.6
Lietderīgā platība (kv.m.):	694.6
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.):	694.6
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	694.6
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	2
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
13000264607001001	-

Nosaukums:	Kinoteātris
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	23
Ēkas apsekošanas datums:	14.04.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	79.3	-
2	Kinozāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	6.9	-	-	332.0	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	6.0	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	7.0	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	4.1	-
6	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	2.1	-

7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	-	-	1.9	-
8	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	5.7	-
9	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	20.5	-
10	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	38.5	-
11	Sūkņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	11.2	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	22.2	-
13	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.7	-
14	Kase	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.9	-
15	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	8.4	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	9.0	-
17	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	2.1	-
18	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.3	-
19	Administratīvā telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	10.5	-
20	Elektrosadales telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	12.2	-
21	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.7	-
22	Dušas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	1.6	-
23	Kurinātāja telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.9	-	-	6.6	-

13000264607001002

-

Nosaukums:	Kinoteātris
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	12
Ēkas apsekošanas datums:	14.04.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kinoaparātūras telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	31.7	-
2	Filmu pārtīšanas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	6.6	-
3	Kāpņu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	6.0	-
4	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.1	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.0	-
6	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	7.1	-
7	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	1.5	-
8	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.35	-	-	4.4	-

9	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	6.7	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	8.2	-
11	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	20.7	-
12	Ventilācijas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	3.4	-	-	3.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	743.5 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4852.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1962
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biežāks	1962
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1962
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1962

Reģistrētie labiekārtojumi

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

13000264607002	1/1	Tukuma iela 16/18, Jūrmala, LV-2012	Šķūnis
----------------	-----	-------------------------------------	--------

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	58.7
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1962
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	14.04.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	58.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	58.7
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.):	58.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	58.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums					Adrese			
13000264607002001					-			
Nosaukums:			Šķūnis					
Lietošanas veids:			1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa					
Stāvs (piesaistes):			1					
Telpu skaits:			1					
Ēkas apsekošanas datums:			14.04.2004					
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):			-					

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.8	-	-	58.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	58.7 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	223.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Ķieģeļu mūris	1962
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	1962
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1962

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.3917
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:	0.3917

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Pārējo sabiedriskās nozīmes objektu apbūve	0908	0.3917	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0029	ha
-	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3917	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0029	ha
-	01.02.2025	7312040600	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ārēju virszemes elektronisko sakaru tīklu līniju neapkalpojumu pastiprināšanas un reģenerācijas punktu, ārēju kabeļu sadales skapi un kasti ar ieraktu pamatni vai skapi un kasti, kas uzstādīta uz atsevišķas pamatnes	0.0003	ha
-	01.02.2025	7313020600	nacionālā parka neitrālās zonas teritorija	0.3917	ha
-	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0107	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0129	ha
-	01.02.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0634	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0008	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	13000264607	Smiļšu iela 1, Rīga, LV-1050

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