

2025.gada 21.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 010 3615, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000568248 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 010 3615, ar kopējo platību 5663 m² (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībā** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmī analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA "INTERBALTIJA" atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1**, 2025.gada 08.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

62 300 (sešdesmit divi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektā tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 08.oktobris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošanai izsolē.
1.6 Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000056357. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 16.jūnija uzziņa Nr.1.1-24/2613 par zemesgabalu Paegļu ielā 1, Jūrmalā. <i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2017.gada 27.jūnijā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000568248.</i>
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 010 3615 ar kopējo platību 5663 m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija (JC33). Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā 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. VZD dau informācija - Individuālo dzīvojamo māju apbūve, kods 0601.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots jauktai centra apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	06.10.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.60, Nr.1.1-37/25N-4762, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000568248 datorizdruka. Zemes robežu un situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas. 18.01.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņa Nr.14-1/125 Par apbūves iespējām zemes vienībai Paegļu ielā 1, Jūrmalā, kad.apz. 1300 010 3615, kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolativija.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000568248 II.daļas 2.iedaļā izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme - īpašnieks aprobežots ar likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmajā daļā minētiem nosacījumiem- īpašumu piecus gadus nedrīkst atsavināt, iekļāt, nodibināt uz to personālservitūtu vai iznomāt to ar tiesībām būvēt ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu. Nr.1.2. Pamats: likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta pirmā un otrā daļa. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000568248 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.5663 ha. Nr.1.2. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.5663 ha. Nr.1.3. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 16.jūnija uzziņa Nr.1.1-24/2613 par zemesgabalu Paegļu ielā 1, Jūrmalā, apgrūtinājumu plāns zemes

	vienībai ar kadastra apzīmējumu 1300 010 3615. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <table><tr><th colspan="5">— Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0002</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Ostvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0002</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0002</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona</td><td>0.5663</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311090900</td><td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu</td><td>0.5663</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošības paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - būv</td><td>0.5663</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.5663</td></tr></table>	— Apgrūtinājumi					Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	-	01.02.2025	7312030100	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	-	01.02.2025	8317010100	Ostvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.5663	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.5663	-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošības paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - būv	0.5663	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.5663
— Apgrūtinājumi																																														
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība																																										
-	01.02.2025	7312030100	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002																																										
-	01.02.2025	8317010100	Ostvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002																																										
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002																																										
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.5663																																										
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.5663																																										
-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošības paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - būv	0.5663																																										
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.5663																																										
	Zemes vienības apgrūtinājumu plānā norādīts: Apgrūtinājumu saraksts: <table><tr><td>1.</td><td>7311090900 - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.5663 ha</td></tr><tr><td>2.</td><td>7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.5663 ha</td></tr></table>	1.	7311090900 - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.5663 ha	2.	7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.5663 ha																																									
1.	7311090900 - Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.5663 ha																																													
2.	7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.5663 ha																																													
1.13Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																													
1.14Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscents.lv/gmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā, ne reizi 10 gados, ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: Objekts robežojas ar jauktu koku meža masīvu, speciālas darbības riska ierobežošanai nav iepļānotas;																																													
1.15Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																																													

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

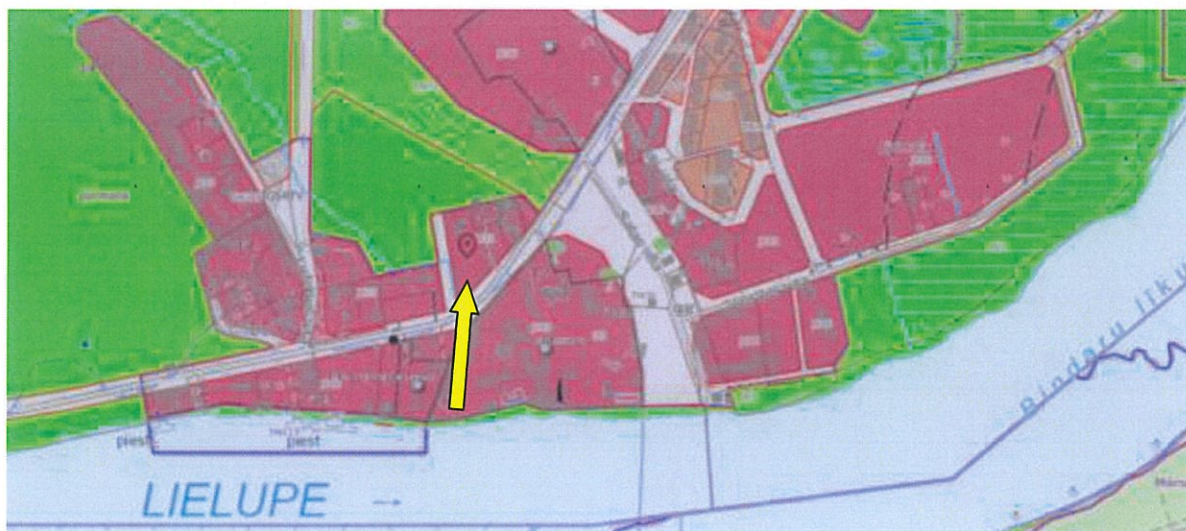


Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org>

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1 tirgus vērtības noteikšana



- Jaukta centra apbūves teritorija (JC33)

Informācijas avots: https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_29997

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS		TERITORIJĀAR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM	
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)		Kapsētas
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)		Ūdensmalas teritorija
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)		Jaunā ostmaļa
	Publiskās apbūves teritorija (P)		Saliksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
	Jaukta centra apbūves teritorija (JC)		Mikroleguma teritorija
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)		Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)		Kūrorta teritorija
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)		Jaukta kūrorta teritorija
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)		Piemīgas vietu teritorija
	Ūdeņu teritorija (Ū)		Vasariņu apbūve priežu parkā
	Lauksaimniecības teritorija (L)		Kēmeri - kūrorta parks
	Zemes vienības robeža		Jaundabutu attīstības teritorija
	Laivu pietātne (steģi)		Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
	Mols		Plūdmales apkāpes teritorija
			Lielupes mola teritorija
			Vēsturiskais Kēmeru parks

PASŪTĪTĀJS	Jūrmalas pilsētas dome Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ. Nr. LV90000056357		Amats	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Datums	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI		
							FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS		
IZPILDĪTĀJS	SIA GRUPA 93 Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālr.: 67217043, e-pasts: info@grupe93.lv, www.grupa93.lv		Projekta vadītājs	Neils Bolgālis			Mērogs 1:20 000	Karte:	1
			Plānotāja	Lolita Čača				Kopējais karšu skaits:	7
			Kartogrāfs	Viesturs Laiviņš					

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv>

4.5.32. Jauktas centra apbūves teritorija (JC33)

4.5.32.1. Pamatinformācija

1737. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkārtības centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.32.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1738. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
1739. Rindu māju apbūve (11005).
1740. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).
1741. 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.
1742. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
1743. 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.
1744. 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.
1745. Sporta būvju apbūve (12005).
1746. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): apbūve, ko veido policijas, ugunsdzēsības un glābšanas dienesti un ugunsdzēsēju depo, un to funkcijām nepieciešamās ēkas un inženierbūves.
1747. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).
1748. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
1749. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
1750. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.32.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1751. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.5.32.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidētās zemes gabala platība	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālās brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
		1200 m ²	30	līdz 105	līdz 15 m	līdz 4 stāvi	40

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 4.0

Lpp.172 (313)

195. Savrupmāju apbūve: līdz 12 m

196. 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības, savrupmājām 3 stāvi un 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

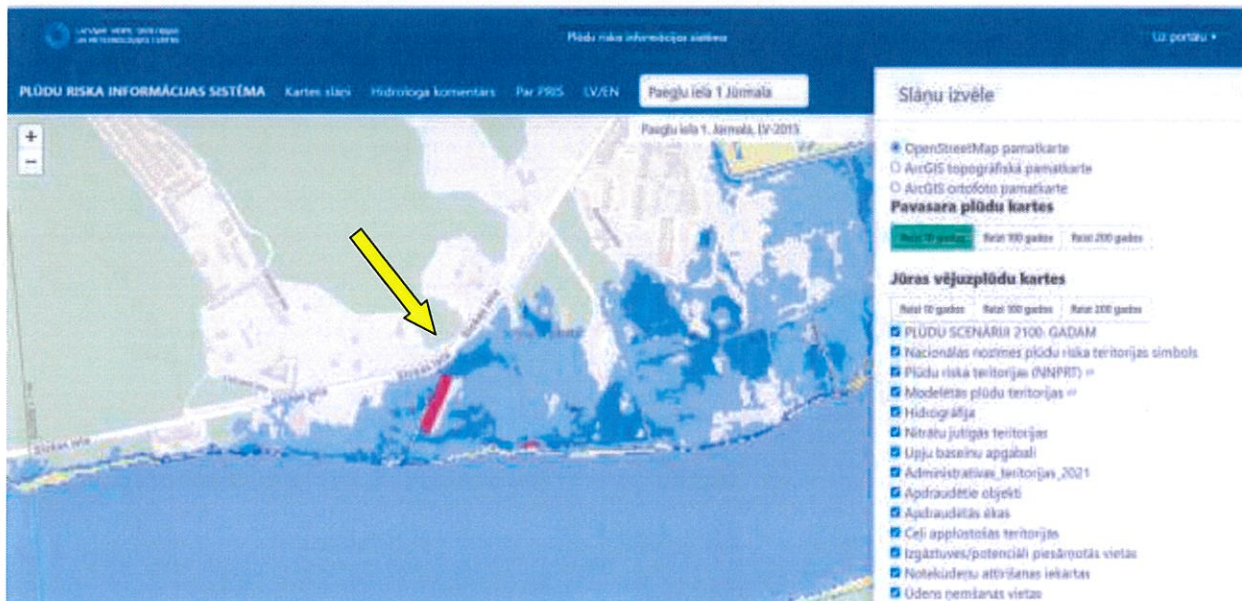
4.5.32.5. Citi noteikumi

Nenosaka

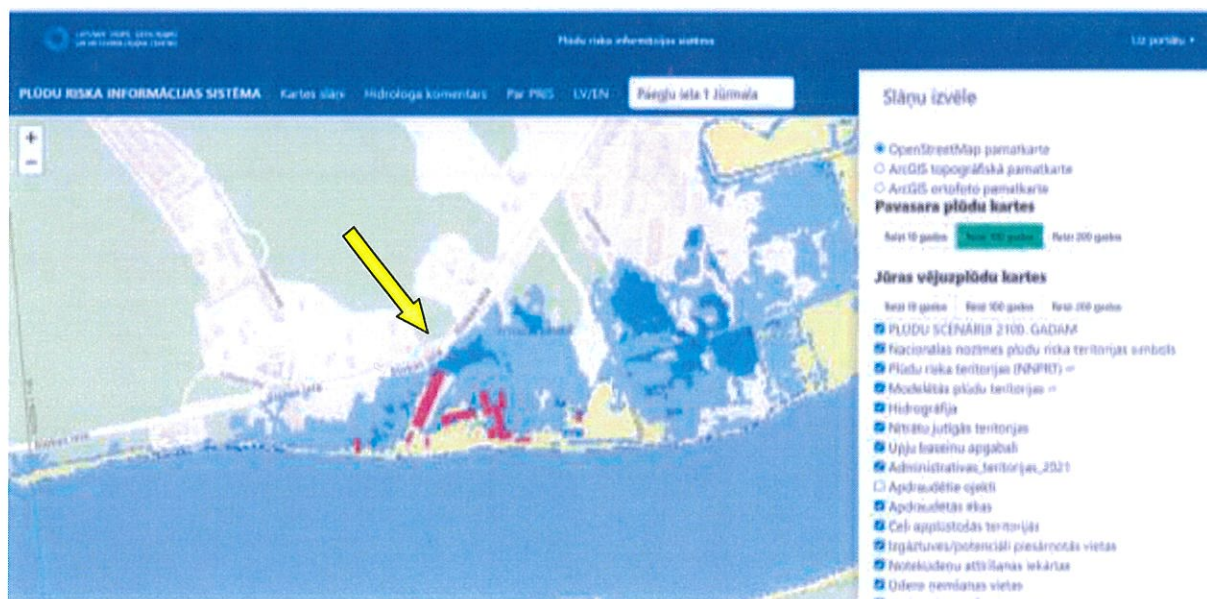
Informācijas avots: https://dokumenti.jurmala.lv/docs/l22/x/TIAN_20220818_1756.pdf

Plūdu riska teritorijas

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Slāņu izvēle

 Apdraudētās ēkas

 Ūdens līmeņa atzīmes pavasara paliem

Ūdens dziļums pavasara palos RCP 4,5 scenārijā

 0 - 0.5 m

 0.5 - 1 m

 1 - 2 m

 2 - 3 m

 > 3 m

 Ūdens līmeņa atzīmes jūras vējuzplūdiem

Ūdens dziļums vējuzplūdus RCP 4,5 scenārijā

 0 - 0.5 m

 0.5 - 1 m

 1 - 2 m

 2 - 3 m

 > 3 m

 Plūdu riska teritorijas (NNPRT)

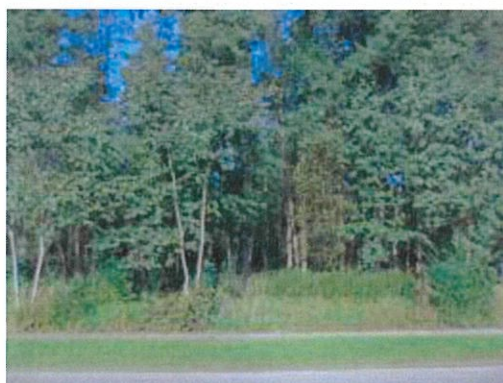
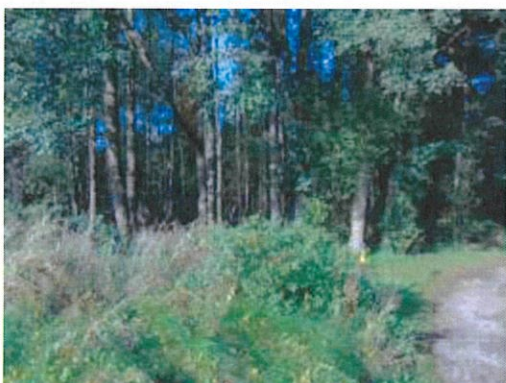
 Modelētās plūdu teritorijas

 Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://videscentrs.lvqmc.lv>

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 010 3615



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Dubultu mikrorajonā, kvartālā ko veido Paegļu iela, Slokas iela un jauktu koku masīvs. Līdz Lielupei ~ 200m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram, – Majoriem ir aptuveni 3 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Slokas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Jaundubulti" ir aptuveni 1,3km.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-			X		
Drošība-				X	
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 5663 m² un kadastra apzīmējumu 1300 010 3615.

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam no Slokas ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona segumu un Paegļu ielu, kas klāta ar zemes segumu. Autotransporta plūsma Sloka ielā ir vidēji intensīva, gājēju kustība mazāk intensīva, Paegļu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	X	nav	
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots jauktai centra apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un jauktu koku/krūmu audze.

Zemes gabals nav labiekārtots, nav norobežots.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde	-	-
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atzīmēti citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkāda veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas **Jauktas centra apbūves teritorijā (JC33)**.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido publiskas apbūves teritorija, savrupmāju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir piemērots jauktai centra apbūvei piemērots zemes gabals.

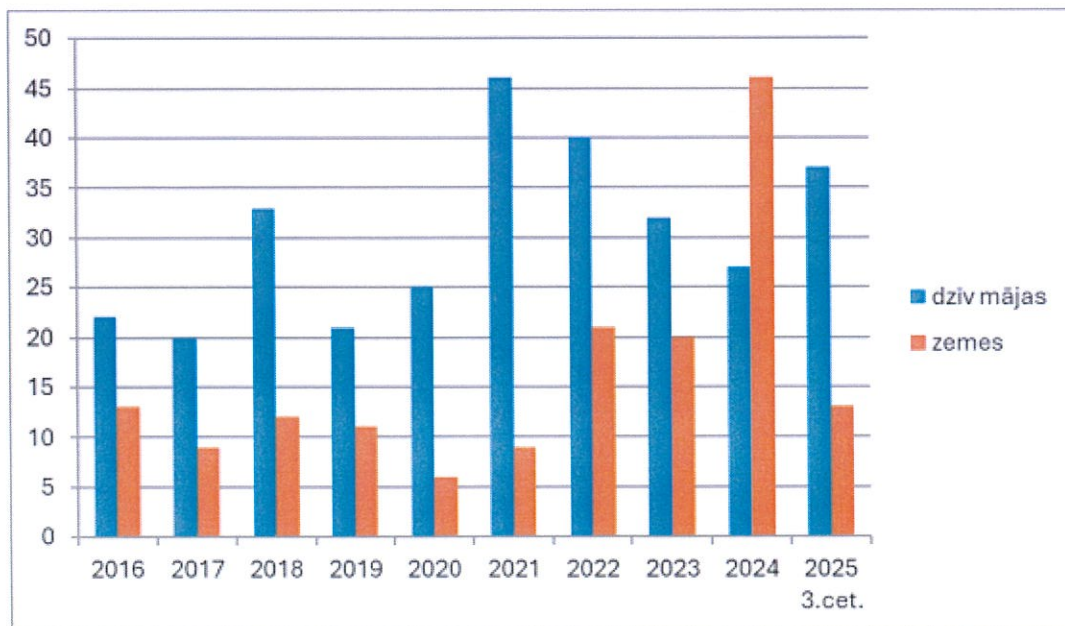
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Šogad krietni sasparojusies kredītēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājokļa kredītēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei mājāsaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājokļa kredītu. Turklāt jauno mājokļa kredītu procentu likmes ir krietni tuvākas eirozonas vidējam rādītājam, kas ļauj hipotekārajai kredītēšanai Latvijā plaukt. Kredītu atlikums mājāsaimniecībām augustā audzis par 8.9 % (salīdzinājumā ar pagājušā gada augustu), sasniedzot 6.6 miljardus eiro. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums gada laikā audzis par 18.6 %, sasniedzot 6.4 miljardus eiro. Mājāsaimniecībām būtiski – par 8.6 % pret iepriekšējā gada augustu – audzis mājokļu kredītu atlikums, un tas ir straujākais hipotekārās kredītēšanas pieaugums Latvijā ilgā laika periodā. No jauna izsniegto hipotekāro kredītu apjoms jūlijā un augustā bijis rekordliels. Tas skaidrojams gan ar pievilcīgām procentu likmēm (ne tikai zemāks EURIBOR, bet arī mazākas banku pievienotās likmes), gan aktīvāku konkurenci starp bankām. Arī vasarā iedzīvotāji turpināja savu hipotekāro kredītu pārkredītēšanu – kaut arī pārskatīšanas aktivitāte bijusi nedaudz zemāka kā pavasarī, tā joprojām bija samērā liela. Nedaudz lēnāks kļuvis patēriņa kredītu atlikuma pieaugums (11.6 % augustā salīdzinājumā ar augustu pērn).

Apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Dubultu mikrorajonā, aiz dz/c līnijas (upes pusē) 1m² pārdošanas cenas svārstās no 10 – 65 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu dinamika Jūrmalas pilsētas Pumpuru – Dubultu mikrorajonā.



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Jūrmalas pilsētas rajona daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija	X		
6. Zemes gabala reljefs	X		
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Atbilstības potenciāls		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, nodrošinājumu ar komunikācijām un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

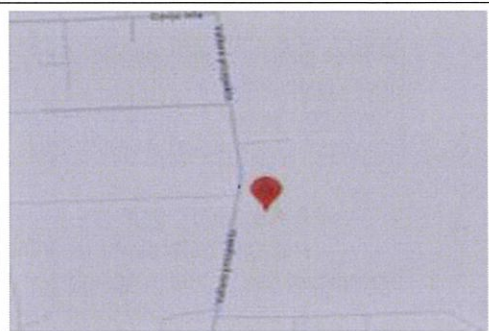
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

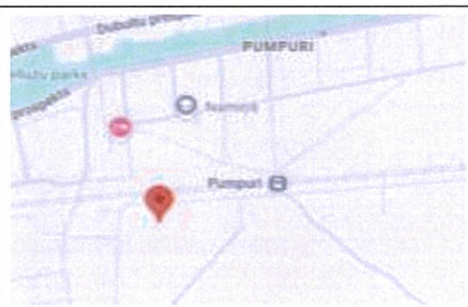
Objekts Nr.1. (J-Z-720) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Valteru prospektā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 4835 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada aprīlī, pārdošanas cena izsolē bija 62 564 EUR jeb 12,9 EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-719) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Valteru prospektā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 7614 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada novembrī, pārdošanas cena izsolē bija 68 229 EUR jeb 8,96 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-717) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Pulkveža Brieža ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 7354 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena otrajā izsolē bija 121 733EUR jeb 16,6 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	62 564		68 229		121 733	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada aprīlis	1,00	2024.gada novembris	1,05	2025.gada jūlijs	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	62 564		71 640		121 733	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	4 835		7 614		7 354	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	12,94		9,41		16,55	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,02
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,92	Labāks	0,90	Labāks	0,70
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,96	Lielāks	1,10	Lielāks	1,09
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95	Mazāki	0,95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-14,00		-2,00		-24,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	11,13		9,22		12,58	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	11,0
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	5 663
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	62 300

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 010 3615, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Paegļu ielā 1 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000568248, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 08.oktobrī* ir

62 300 (sešdesmit divi tūkstoši trīs simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
 Latvijas vērtētāju asociācijas
 sertifikāts Nr.23 nekustamā
 īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa