



2025.gada 10.jūnijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Zvejas ielā 4
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 008 0238, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Zvejas ielā 4**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000943255 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 008 0235, ar kopējo platību 2290 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 prasmi 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, Zvejas ielā 4**, 2025.gada 04.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

93 900 (deviņdesmit trīs tūkstoši deviņi 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 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, Zvejas ielā 4.																																										
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																																										
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																										
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 04.jūnijs.																																										
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – pārdošanai izsolē.																																										
1.6 Īpašumtiesības	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 40900036698. Pamats: Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 4.marta nostiprinājuma lūgums. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2025. gada 25. martā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000943255.																																										
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 008 0235 ar kopējo platību 2290 m².																																										
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																																										
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS20) un teritorijā ar īpašiem noteikumiem - teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).																																										
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots savrupmāju apbūvei.																																										
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	30.05.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.24, Nr.1.1-37/25N-2480, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000943255 datorizdruka. Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopija. 28.03.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņa Nr.14-1/728 Par apbūves iespējām zemes vienībai Zvejas ielā 4, Jūrmalā, kad.apz. 1300 008 0235, 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.geolatvija.lv.																																										
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Apgrūtinājumu plānā un VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <table><tr><th colspan="6">Apgrūtinājumi</th></tr><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>7311090900</td><td>vides un dabas resursu kumulāts aizsargjostas teritorija ap pazemes ūdens nerīšanas vietu</td><td>0.2290</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploataācijas aizsargjostas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būvju</td><td>0.2290</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312080101</td><td>eksploataācijas aizsargjostas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem</td><td>0.0053</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samīdnieciskās darbības jostas teritorija</td><td>0.2290</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu iekļūšanu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona</td><td>0.2290</td><td>ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu kumulāts aizsargjostas teritorija ap pazemes ūdens nerīšanas vietu	0.2290	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargjostas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būvju	0.2290	ha	-	01.02.2025	7312080101	eksploataācijas aizsargjostas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0053	ha	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samīdnieciskās darbības jostas teritorija	0.2290	ha	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu iekļūšanu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.2290	ha
Apgrūtinājumi																																											
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																						
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu kumulāts aizsargjostas teritorija ap pazemes ūdens nerīšanas vietu	0.2290	ha																																						
-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargjostas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būvju	0.2290	ha																																						
-	01.02.2025	7312080101	eksploataācijas aizsargjostas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāļiem	0.0053	ha																																						
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās samīdnieciskās darbības jostas teritorija	0.2290	ha																																						
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu iekļūšanu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.2290	ha																																						
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																										
1.14 Citi 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/#map=17/56.963488/23.827296>

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



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

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Zemes vienības robeža
- Laivu piestātne (stēpj)
- Mols

TERITORIJĀR ĪPAŠĪBĀS NOTEIKUMIEM

- Kapellās
- Ūdensmalas teritorija
- Jaunā ostmaļa
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
- Mikroleguma teritorija
- Dziedniecisko dūgu ieguves teritorija
- Kūrorta teritorija
- Jauktā kūrorta teritorija
- Piemēģu vietu teritorija
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā
- Kemeru - kūrorta parks
- Jaundabulū attīstības teritorija
- Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
- Pilsētas apkaimes teritorija
- Liekpes mola teritorija
- Vēsturiskais Kemeru 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@grupa93.lv, www.grupa93.lv		Projekta vadītājs	Neils Bolgais			Mērogs 1:20 000	Karte	1
			Plānotāja	Loīta Čače				Kopējais karšu skaits	7
			Kartogrāfs	Viesturs Lāviņš					

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

4.1.20. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS20)

4.1.20.1. Pamatinformācija

273. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.20.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

274. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), diviņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (diviņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

275. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.20.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

276. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 2.0

Lpp.42 (312)

277. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.20.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāļas teritorijas rādītājs (%)
278.		800 m ²	30	līdz 78	līdz 12	līdz 3 ²²	45

22. 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

4.1.20.5. Citi noteikumi

Nenosaka

5.1.14. Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)

5.1.14.1. Pamatinformācija

2386. Teritorijā, kas noteikta kā teritorija ar īpašiem noteikumiem TIN118, primāri jānodrošina centralizētās kanalizācijas sistēmas ierīkošana, ierīkojot nepieciešamos tīklus un būves, kā arī jāierīko centralizētā ūdensapgādes sistēma.

5.1.14.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.14.3. Citi noteikumi

2387. Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

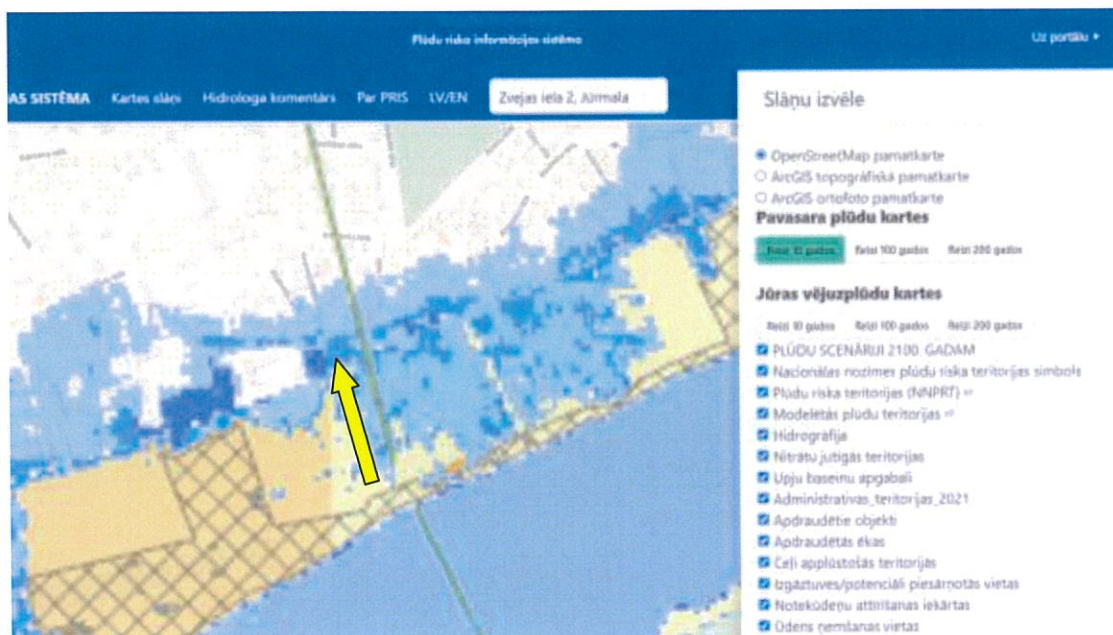
2388. Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu ierīkošanai teritorijā atļauts ierīkot lokālas ūdensņemšanas vietas.

2389. Līdz pieslēgumam sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai atļauts ierīkot hermētiski noslēgtas un izsmejamās kanalizācijas tvertnes, decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

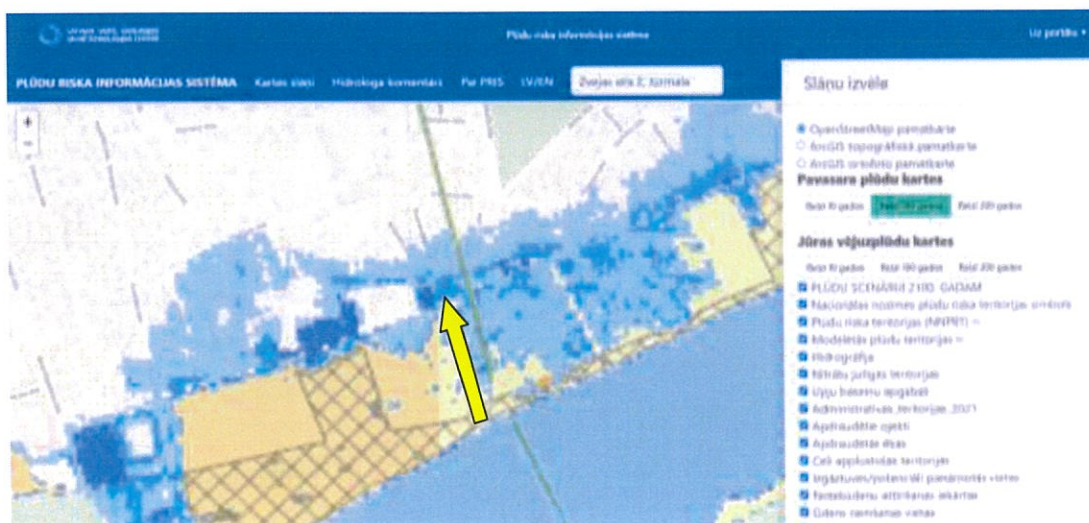
Informācijas avots: https://dokumenti.jurmala.lv/docs/l22/x/TIAN_20220818_1756.pdf

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.lv/mc.lv>

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 008 0235



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru mikrorajonā, starp Zvejas ielu un Palienes ielu.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 1,6 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz J.Pliekšāna ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Dzintari" ir aptuveni 1,1 km.

	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 neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 2290 m² un kadastra apzīmējumu 1300 008 0235.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Zvejas ielas puses, kas klāta ar grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Zvejas ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un 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 piespiedības.”

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 **Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS20)** un teritorijā ar īpašiem noteikumiem - **teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN18)**.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veidopublikskas apbūves teritorija, savrupmāju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir piemērots publiskai 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

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-aiznemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemi-saeima>).

Kopš 2025. gada sākuma lielai daļai Latvijas hipotekāro kredītņēmēju parādītās motivācija pārkreditēt savus kredītus par izdevīgākiem nosacījumiem. Nupat apkopoti pirmie dati, kas liecina, ka Latvijas iedzīvotāju interese par savām iespējām nepārmaksāt par hipotekāro kredītu ir bijusi liela.

Kā liecina Latvijas Bankas Kredītu reģistra informācija, 2025.gada janvārī un februārī hipotekāro kredītu pievienotās likmes ir samazinātas 2625 hipotekārajiem kredītiem, t.sk. 2540 likmi samazināja pie esošā kredītētāja un 85 likmi samazināja, pārkreditējoties pie cita pakalpojumu sniedzēja. Šo kredītu kopējā vērtība sasniedz teju 200 miljonus eiro jeb 4 % no visa hipotekārā kredītu portfeļa Latvijā. Vērts piebilst, ka iedzīvotāju aktivitāte šī gada pirmajos divos mēnešos tikai mazliet atpaliek no tās, kas pieredzēta iepriekšējos 3 gados kopā. Pievienotās likmes samazinājums nebūt nav bijis mazs. Tiem, kuri nosacījumus uzlaboja pie esošā kredītētāja, vidējais pievienotās procentu likmes samazinājums bija 0.5 procentu punkti. Savukārt tiem, kuri pārkreditējās pie cita kredītētāja, likmes samazinājums vidēji bija pat 0.85 procentu punktu apmērā. Kopumā šāds pievienoto likmju samazinājums gada laikā ļauj kredītņēmējam procentu maksājumos samaksāt attiecīgi par vidēji 370 un 500 eiro mazāk. Ja pieņemam, ka kredīts netiek priekšlaicīgi atmaksāts, tad visa kredīta dzīves laikā vidējais ietaupījums kredītņēmējam sasniedz pat 5300 un 8700 eiro, bet kopējais ietaupījums visiem kredītņēmējiem kopā pat 14 miljonus eiro.

Nebūt ne visi var rēķināties ar 0.5 procentu punktu samazinājumu. Iespējas samazināt pievienoto likmi ietekmē ne tikai kredītspēja, pietiekamu oficiālo ienākumu esamība, bet arī sākotnējais likmes līmenis. Statistika liecina – jo augstāka sākotnējā likme, jo lielāks ir vidējais samazinājums. Piemēram, hipotekārajiem kredītiem, kuriem sākotnējā pievienotā likme bija robežās no 2 % līdz 2.25 %, vidējais pievienotās likmes samazinājums bija ap 0.55 procentu punktiem, bet tiem, kam sākotnējā pievienotā likme bija augstāka par 3 %, tas vidēji pārsniedza pat 1 procentu punktu. Tīkmēr kredītiem, kam sākotnējā pievienotā likme ir zem 2 %, samazinājums ir mērenāks – vidēji aptuveni 0.3 procentu punkti. Statistika liecina, ka, izņemot īstermiņa atlaides, pievienoto likmju "grīda" pašreiz ir pie aptuveni 1.3 % (<https://www.makroekonomika.lv/blogi/kada-bijusi-parkreditesanas-aktivitate-2025-gada-sakuma>).

Individuālai apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Majoru – Dzintaru mikrorajonā aiz dzelzceļa līnijas platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 50 – 90 EUR/m², Lielupes krasta līnijā 80-130 EUR/m², lielas platības zemes gabalu 1m² pārdošanas cenas ir robežās no 10-20 EUR/m², publiskās apbūves zemes gabaliem 35- 50 EUR/m².

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 tuvu pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

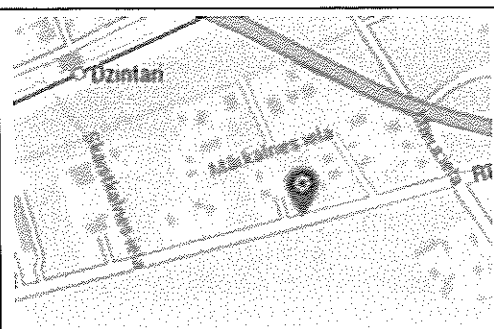
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas, 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.

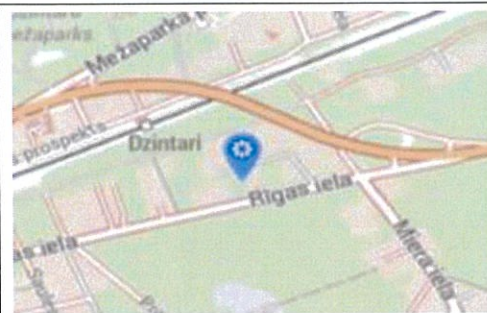
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

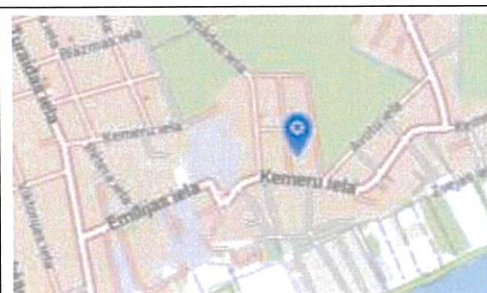
Objekts Nr.1. (J-Z-633, ID 1911006) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2788 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 160 000 EUR jeb 57,4 EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-679, ID 1909837) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Sudraba ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 749m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 90 000 EUR jeb 51,6 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-678, ID 1689866) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Sudraba ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1 568m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada maijā, pārdošanas cena bija 102 000 EUR jeb 65,13 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	160 000		90 000		102 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada jūlijs	1,03	2024.gada maijs	1,03	2023.gada maijs	1,05
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	164.800		92.700		107.100	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2.788		1.749		1.568	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	59,11		53,00		68,30	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,85	Labāks	0,90	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,90	Labākas	0,95	Labākas	0,93
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,05	Mazāks	0,95	Mazāks	0,92
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,95	Labāka	0,95	Labāka	0,95
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 ...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-30,00		-30,00		-35,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	41,38		37,10		44,40	

Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	41,0
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	2 290
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	93 900

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 pārliecību:

- 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 008 0238, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Zvejas ielā 4 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000943255, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 04.jūnijā* ir

93 900 (deviņdesmit trīs tūkstoši deviņi 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