

2025.gada 07.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā 10**  
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!  
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 0269, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā 10**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000945296 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 021 0256, ar kopējo platību 2925 m<sup>2</sup> (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, Dāliju ielā 10**, 2025.gada 30.jūnijā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**55 000** (piecdesmit pieci tūkstoši) 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**

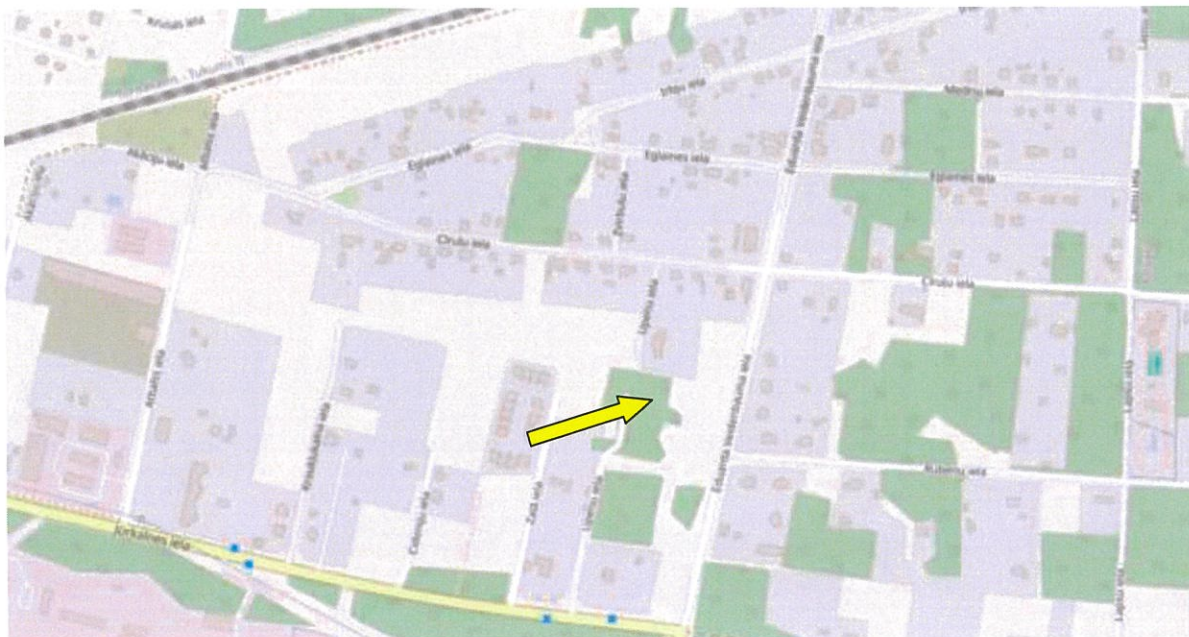
## SATURS

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, Dāliju ielā 10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
|-------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------|---------|-------|---|------------|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|---|------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|--------|----|
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs                                    | Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums                                     | Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.4 Vērtēšanas datums                                       | 2025.gada 30.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.<br>Pamats: Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības 2025.gada 10.apriļa nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai.<br><i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2025. gada 3. jūnijā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000945296</i>                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs                               | Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 021 0256 ar kopējo platību 2925 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.8 Pašreizējā izmantošana                                  | Neapbūvēts zemes gabals.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu | <b>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3), kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem: Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118).</b><br>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionāla zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.                                                                                                                                                                                                                                                                                          |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.10 Labākais izmantošanas veids                            | Zemes gabals, kas piemērots mazstāvu dzīvojamai apbūvei.<br>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionāla zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |            |                                                                                                              |         |          |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija                        | 17.06.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.38, Nr.1.1-37/25N-2794, kopija.<br>Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 100000945296 datorizdruka.<br>Zemes robežu un situācijas plānu kopija.<br>09.06.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņa Nr.14-2/26 Par apbūves iespējām zemes vienībai Dāliju ielā 10, Jūrmalā, kad.apz. 1300 021 0256, kopija.<br>Kadastra informācija par zemes vienību.<br>VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD Kartes skata izdruka.<br>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                   | VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti:<br><b>Apgrūtinājumi</b> <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>13.03.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku</td><td>0.2925</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.03.2025</td><td>7311010300</td><td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.2925</td><td>ha</td></tr></table>                                                                | Nr.        | Reģistrācijas datums                                                                                         | Tips    | Apraksts | Platība | Mērv. | - | 13.03.2025 | 7312070101 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku | 0.2925 | ha | - | 13.03.2025 | 7311010300 | Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija | 0.2925 | ha |
| Nr.                                                         | Reģistrācijas datums                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | Tips       | Apraksts                                                                                                     | Platība | Mērv.    |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| -                                                           | 13.03.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7312070101 | eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku | 0.2925  | ha       |         |       |   |            |            |                                                                                                              |        |    |   |            |            |                                                                                         |        |    |
| -                                                           | 13.03.2025                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 7311010300 | Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija                      | 0.2925  | 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>

## Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz3M3)

Informācijas avots: [https://geolattija.lv/geo/tapis#document\\_29997](https://geolattija.lv/geo/tapis#document_29997)

| FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                       |                   |                 |          |        | TERITORIJAS ĪPAŠĪBĀS NOTEIKUMIEM                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                       |   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|-----------------|----------|--------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---|
| <p>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)</p> <p>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dz3M)</p> <p>Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)</p> <p>Publiskās apbūves teritorija (P)</p> <p>Jauktās centra apbūves teritorija (JC)</p> <p>Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)</p> <p>Tehniskās apbūves teritorija (TA)</p> <p>Transporta infrastruktūras teritorija (TR)</p> <p>Dabas un apstādījumu teritorija (DA)</p> <p>Ūdeņu teritorija (Ū)</p> <p>Lauksaimniecības teritorija (L)</p> <p>Zemes vienības robeža</p> <p>Laivu pietāzne (cietņi)</p> <p>Mols</p> |                                                                                                                       |                   |                 |          |        | <p>Kapsētas</p> <p>Ūdensmalas teritorija</p> <p>Jaunā ostma</p> <p>Saiksmes infrastruktūras rezervētā teritorija</p> <p>Mikrologuma teritorija</p> <p>Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija</p> <p>Kūrorta teritorija</p> <p>Jauktā kūrorta teritorija</p> <p>Piemieņu vietu teritorija</p> <p>Vasarnīcu apbūves teritorija</p> <p>Ķēmen - kūrorta parks</p> <p>Jauktubūvē attīstības teritorija</p> <p>Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija</p> <p>Pļudmales apkalpes teritorija</p> <p>Lietupes mola teritorija</p> <p>Vēstnieciskais Ķēmenis parks</p> |                       |   |
| PASŪTĪTĀJS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Jūrmalas pilsētas dome<br>Jūrmala, Jomas iela 1/5,<br>LV-2015<br>Reg Nr. LV90000056357                                | Amats             | Vārds, Uzvārds  | Paraksts | Datums | JŪRMALAS PILSĒTAS<br>TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                       |   |
| IZPILDĪTĀJS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | SIA GRUPA 93<br>Kr. Barona iela 3-4,<br>Rīga, LV-1050<br>tālr. 67217043<br>e-pasts: info@grupa93.lv<br>www.grupa93.lv | Projekta vadītājs | Neils Bolgais   |          |        | FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                       |   |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       | Plānotāja         | Loīta Čače      |          |        | Mērogs 1:20 000                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Karte                 | 1 |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                       | Kartogrāfs        | Viesturs Laviņš |          |        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | Kopējais karšu skaits | 7 |

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

### 4.2.3. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM3)

#### 4.2.3.1. Pamatinformācija

337. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

#### 4.2.3.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

338. 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 dzīvojamu telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgubūves un labiekārtojumu.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu 2.0

Lpp 48 (317)

339. Rindu māju apbūve (11005).

340. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): triju vai vairāku dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar trijām vai vairākām dzīvojamu telpu grupām.

#### 4.2.3.3. Teritorijas papildizmantotības veidi

341. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pašvaldības un valsts pārvaldes pakalpojumu objekti.
342. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafējnīcas un ēdnīcas.
343. Turisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un viesnīcu ēkas - viesnīcas, moteļi, pansijas un citas līdzīgas īslaicīgas apmešanās vietas ar restorānu vai bez tā.
344. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Ēkas 1.stāvā bibliotēkas, izstāžu telpas.
345. Sporta būvju apbūve (12005): Ēkas 1.stāvā sporta zāle; sporta laukums bez skatītājiem.
346. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Ēkas 1.stāvā pirmsskolas izglītības iestādes, interešu izglītības iestādes.
347. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.
348. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Ēkas 1.stāvā sociālās aprūpes iestādes bez izmitināšanas.
349. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Ēkas 1.stāvā veterinārās prakses.
350. Labiekārtota ārteipa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārteipas funkciju nodrošināšanai.
351. Ārteipa bez labiekārtojuma (24002).

#### 4.2.3.4. Apbūves parametri

| Nr.  | Teritorijas izmantošanas veids | Minimālā zemes gabala platība | Maksimālais apbūves blīvums (%) | Apbūves intensitāte (%) | Apbūves augstums (m) | Apbūves augstums (stāvu skaits) | Minimālais brīvās zemes teritorijas rādītājs (%) |
|------|--------------------------------|-------------------------------|---------------------------------|-------------------------|----------------------|---------------------------------|--------------------------------------------------|
| 352. |                                | 2200 m <sup>2</sup>           | 30                              | līdz 90 <sup>4</sup>    | līdz 12              | līdz 3 <sup>4</sup>             | 40 <sup>4</sup>                                  |

40. savrupmājām 3 stāvu platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāvu platības

41. savrupmājām maksimālā intensitāte 70%

42. savrupmājām rādītājs ir 45%

#### 4.2.3.5. Citi noteikumi

353. Ja teritorijā netiek nodrošināta centralizēta ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, maksimālais atļautais stāvu skaits ir 2 stāvi.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumu 2.0

Lpp 49 (317)

354. Zemes vienības, kas mazākas par mazstāvu daudzdzīvokļu māju nepieciešamo minimālo platību, atļauta viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja, diviņu māja.

#### **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**

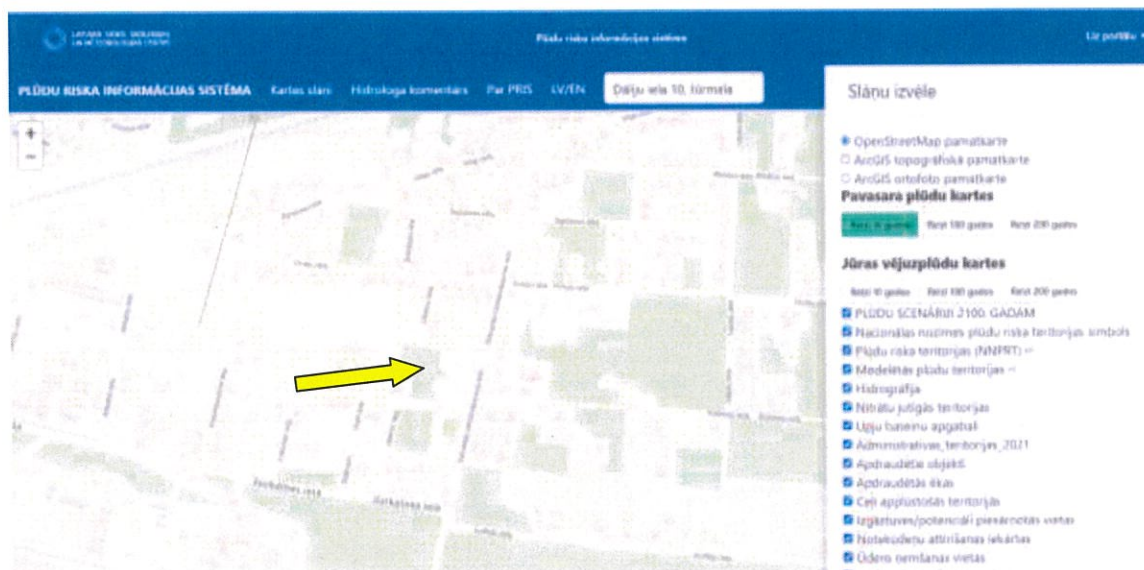
2387. Teritorijā, kurā ir ierīkota centralizētā ūdensapgādes un/vai kanalizācijas sistēma, visiem objektiem ir jānodrošina pieslēgumi pie centralizētās sistēmas.

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

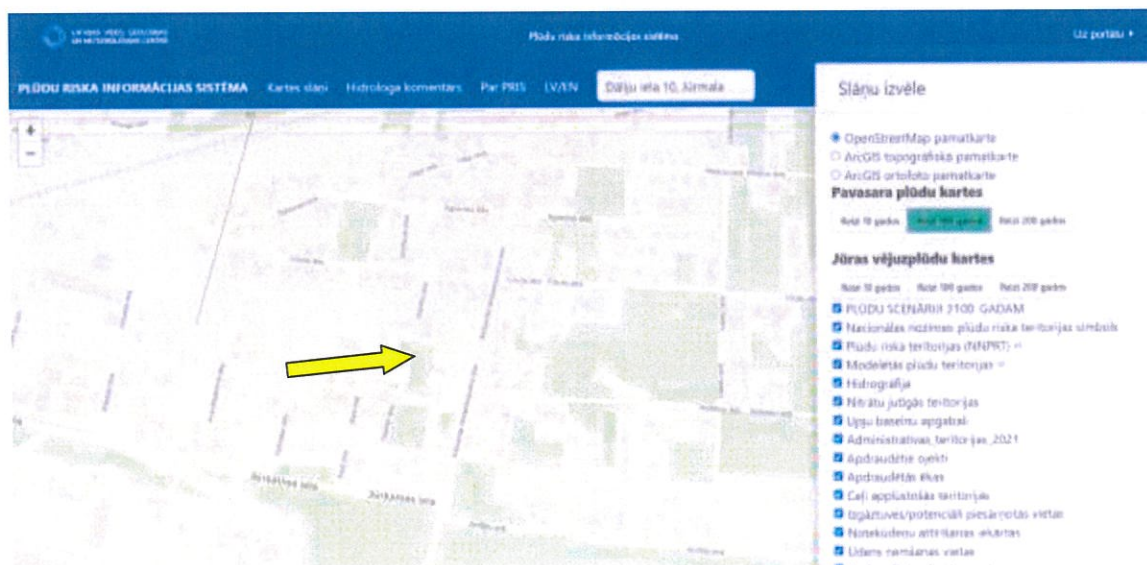
2389. Līdz pieslēgumam sabiedrisko ūdenssaimniecības pakalpojumu sniedzēja centralizētajai kanalizācijas sistēmai atļauts ierīkot hermētiski noslēgtas un izsmeļamas kanalizācijas tvertnes, decentralizēto kanalizācijas sistēmu darbību nodrošina, ievērojot līdzvērtīgas vides aizsardzības prasības atbilstoši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

Informācijas avots: [https://dokumenti.jurmala.lv/docs/l22/x/TIAN\\_20220818\\_1756.pdf](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 021 0256



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Vaivaru mikrorajonā, kvartalā ko veido Jūrkalnes iela, Ed.Veidenbauma iela, Upeņu iela un Dāliju iela.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 9 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 Jūrkalnes ielas. Līdz tuvākām dzelzceļa stacijām "Vaivari" un "Sloka" ir aptuveni 2 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 zemes vienība ar kopējo platību 2925 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 1300 021 0256.

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

Piebraukšana zemes gabalam no E.Veidenbauma ielas puses, kas klāts ar asfaltbetona segumu pa Dāliju ielu, kas klāta ar grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Dāliju 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 | X | nav |   |
| Lapu koku stādījumu rinda- | ir |   | nav | X |
| Ielas apgaismojums-        | ir |   | nav | X |

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots mazstāvu dzīvojamai 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, ieņēmumu 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 atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā 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 **Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3)**, kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem: **Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)**.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veidopublikas apbūves teritorija, savrupmāju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir piemērots dzīvojamai 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 parādījās 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>).

Apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Vaivaru mikrorajonā, aiz dz/c līnijas (upes pusē) 1m<sup>2</sup> pārdošanas cenas svārstās no 10 – 50 EUR/m<sup>2</sup>.

#### 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

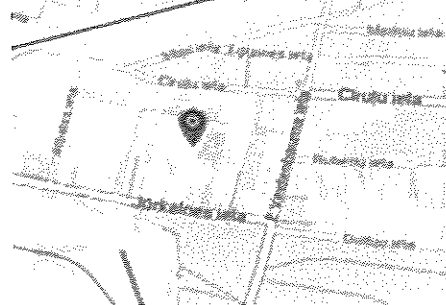
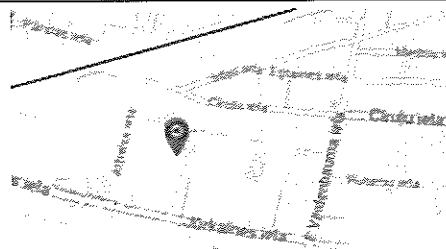
Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par 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 faktorus – 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.).

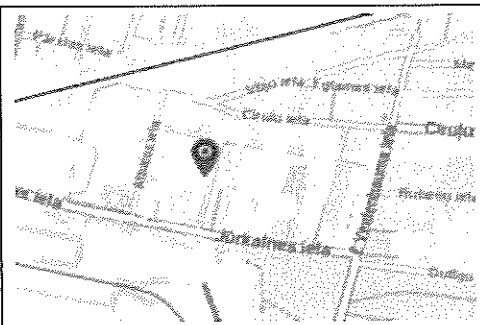
Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Objekts Nr.1.</b> (J-Z-689, ID 1910884) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Cidoniju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1700 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 34 000 EUR jeb 20 EUR/m<sup>2</sup>.</p> |  |
| <p><b>Objekts Nr.2.</b> (J-Z-670, ID 1910945) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijā, pārdošanas cena bija 20 800 EUR jeb 17,3 EUR/m<sup>2</sup>.</p> |  |

**Objekts Nr.3.** (J-Z-671, ID 1887471) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Kraukļukalna ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena bija 19 200 EUR jeb 16EUR/m<sup>2</sup>.



**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                                     | 34 000                                                                                                              |      | 20 800           |      | 19 200           |      |
| 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                                                                                                    | 1,05 | 2024.gada jūnijs | 1,05 | 2024.gada jūnijs | 1,05 |
| Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR                            | 35 700                                                                                                              |      | 21 840           |      | 20 160           |      |
| Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²                                                     | 1 700                                                                                                               |      | 1 200            |      | 1 200            |      |
| Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                 | 21,00                                                                                                               |      | 18,20            |      | 16,80            |      |
| 1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...                                            | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 | Līdzīgs          | 1,00 |
| 2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...                                       | Līdzīgs                                                                                                             | 1,00 | Sliktāks         | 1,05 | Sliktāks         | 1,07 |
| 3. Piebraukšanas iespējas ...                                                              | Līdzīgas                                                                                                            | 1,00 | Līdzīgas         | 1,00 | Līdzīgas         | 1,00 |
| 4. Zemes gabala lielums ...                                                                | Mazāks                                                                                                              | 0,94 | Mazāks           | 0,92 | Mazāks           | 0,92 |
| 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.) ...                   | Līdzīgi                                                                                                             | 1,00 | Līdzīgi          | 1,00 | Līdzīgi          | 1,00 |
| 10. Īpašuma attīstības potenciāls ...                                                      | Sliktāka                                                                                                            | 1,03 | Sliktāka         | 1,05 | Sliktāka         | 1,05 |
| Kopējais korekcijas koeficients, %                                                         | -3,00                                                                                                               |      | 2,00             |      | 4,00             |      |
| Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²                                              | 20,37                                                                                                               |      | 18,56            |      | 17,47            |      |
| Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR |                                                                                                                     |      |                  |      | 18,8             |      |
| Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²                                                  |                                                                                                                     |      |                  |      | 2 925            |      |
| Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR                              |                                                                                                                     |      |                  |      | 55 000           |      |

### 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 021 0269, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā 10 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000945296, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 30.jūnijā\* ir

**55 000** (piecdesmit pieci tūkstoši) 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 iespējamajiem 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