

2025.gada 07.jūlijs.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 5
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 5808, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 5**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000301221 un sastāv no zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 021 0257, ar kopējo platību 2925 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, Eduarda Veidenbauma ielā 5**, 2025.gada 30.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

60 300 (sešdesmit tūkstoši trīs simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

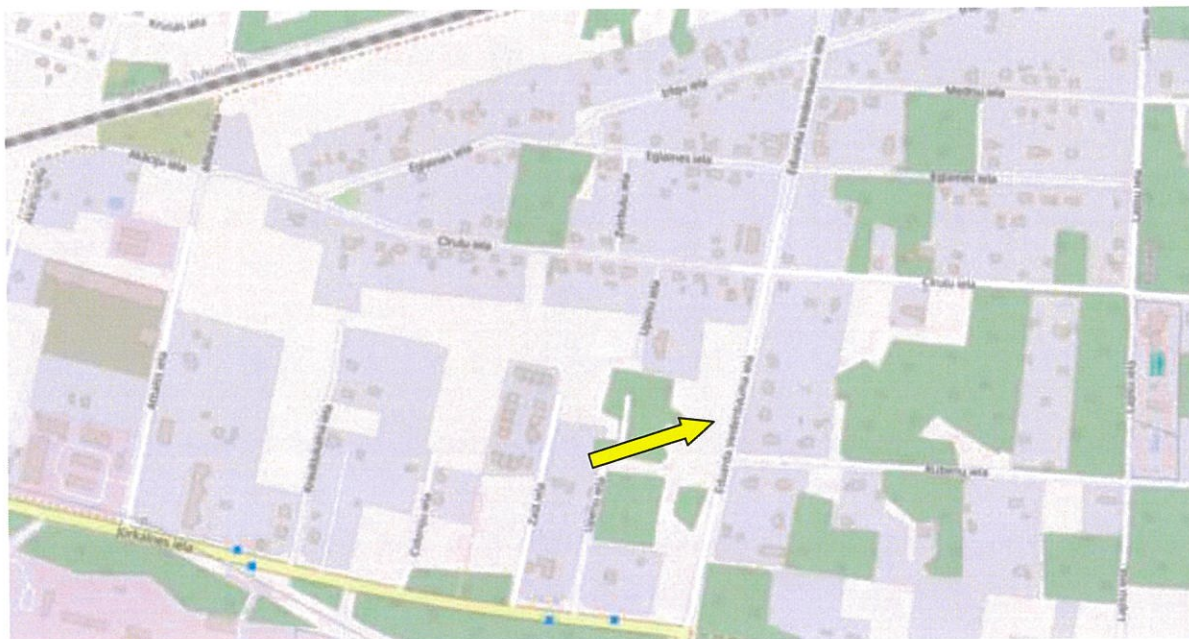
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 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, Eduarda Veidenbauma ielā 5.																																				
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 pilsētas pašvaldība, nodokļu maksātāja kods 90000056357. Pamats: 2005.gada 15.aprīļa Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr. 76, 2006.gada 2.novembra Jūrmalas pilsētas Domes Lēmums Nr. 1069, 2006.gada23.novembra Jūrmalas pilsētas Domes Uzziņa Nr. 1.1-24/10046 par zemesgabalu Eduarda Veidenbauma ielā 5. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2007. gada 2. februārī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000301221.																																				
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 021 0257 ar kopējo platību 2925 m².																																				
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																																				
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM3), kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem: Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). 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.																																				
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	17.06.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.39, Nr.1.1-37/25N-2787, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000301221 datorizdruka. Zemes robežu un situācijas plānu kopija. 09.06.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izziņa Nr.14-2/24 Par apbūves iespējām zemes vienībai Eduarda Veidenbauma ielā 5, Jūrmalā, kad.apz. 1300 021 0257, kopija. Kadastra informācija par zemes vienību. 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	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: Apgrūtinājumi <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>13.03.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0009</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><tr><td>-</td><td>13.03.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0009</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.03.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0009</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>13.03.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuglošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērslī - bāku</td><td>0.2925</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	13.03.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0009	ha	-	13.03.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.2925	ha	-	13.03.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0009	ha	-	13.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0009	ha	-	13.03.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuglošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērslī - bāku	0.2925	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																
-	13.03.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0009	ha																																
-	13.03.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.2925	ha																																
-	13.03.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0009	ha																																
-	13.03.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemes izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0009	ha																																
-	13.03.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuglošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko šķērslī - bāku	0.2925	ha																																

	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000301221 III.daļas 1.iedaļa izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme- zemesgabala daļa 512kv m platībā atrodas elektrisko tīklu gaisvadu līnijas ar nominālo spriegumu 20 kilovatu aizsargjoslā. Pamats: 2005.gada 15.aprīļa Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr.76. Nr.1.2. Atzīme - atbildēt par visu zemesgabala teritorijā atrodošos pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu un netraucēt to ekspluatāciju. Pamats: 2005.gada 15.aprīļa Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas Lēmums Nr.76.
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 (DzM3)

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

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS				TERITORIJĀAR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM			
	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)		Kapsētas				
	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)		Ūdensmalas teritorija				
	Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)		Jaunā ostma				
	Publiskās apbūves teritorija (P)		Saīksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija				
	Jauktas centra apbūves teritorija (JC)		Mikroieguma teritorija				
	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)		Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija				
	Tehniskās apbūves teritorija (TA)		Kūrorta teritorija				
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)		Jaukta kūrorta teritorija				
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)		Piemējas vietu teritorija				
	Ūdeņu teritorija (Ū)		Vasarnīcu apbūve priežu parkā				
	Lauksaimniecības teritorija (L)		Ķemeru - kūrorta parks				
— Zemes vienības robeža			Jaundabutu attīstības teritorija				
 Laivu pietāzne (steķi)			Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija				
 Mols			Pudmales apkalpes teritorija				
			Lielupes mala teritorija				
			Vēsturiskais Ķemeru 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	
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			FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	
			Plānotāja	Lolita Čače				
			Kartogrāfs	Viesturs Lāviņš				
Mērogs 1:20 000							Karte	1
							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 blokētas, 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.

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījums 2.0

Lpp 48 (312)

339. Rindu māju apbūve (11005).

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

4.2.3.3. Teritorijas papildizmantošanas 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, kafejnīcas un ednīcas.
343. Tūrisma 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 veterināras prakses.
350. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskas ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
351. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.3.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidzemes gabala platība	Maksimālās apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstuma (stāvu skaits)	Maksimālās brīvās zemes teritorijas rādītājs (%)
352		2200 m ²	30	Rdz 50 #	Rdz 12	Rdz 3 #	40 #

40. savrupmājām 3 stāvu platība nedrīkst pārsniegt 60% 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 grozījums 2.0

Lpp 49 (312)

354. Zemes vienībās, 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.

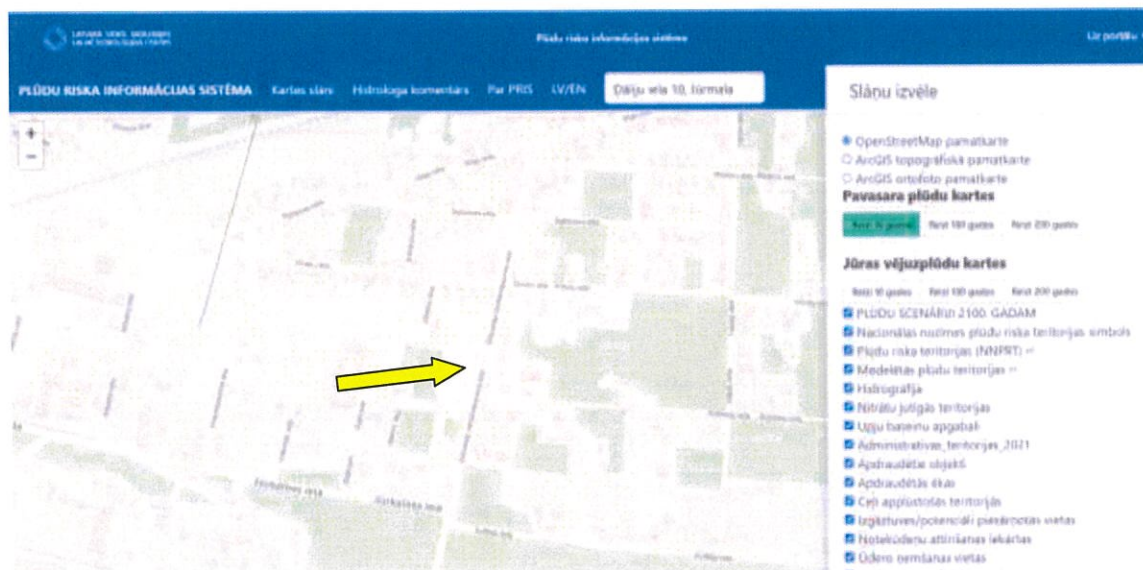
2388. Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu ierīkošanai teritorijā atļauts ierīkot lokālas ūdensņemšanas vietas.

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.

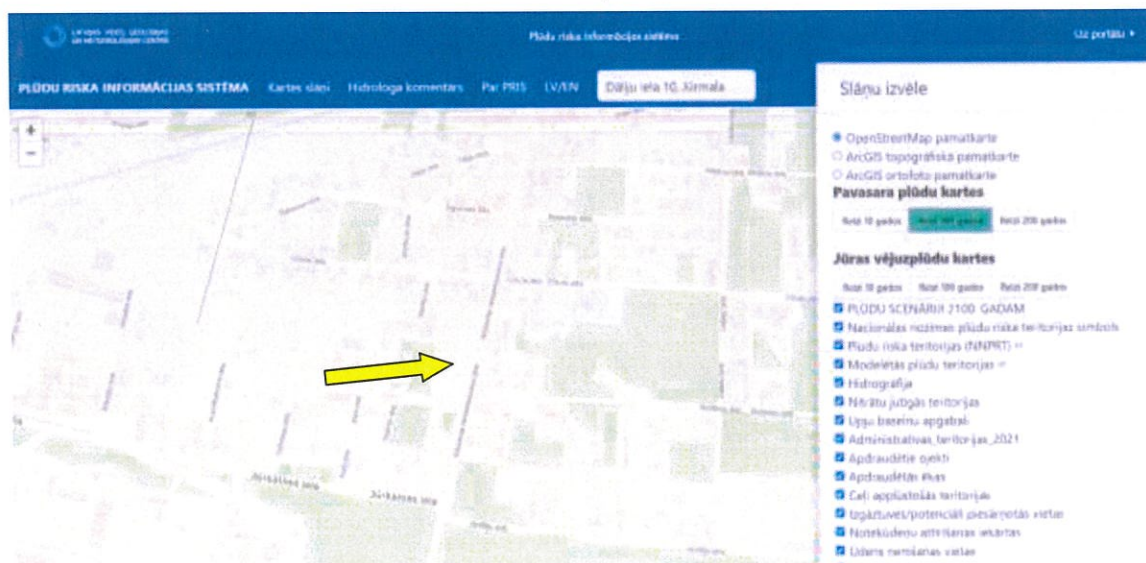
Informācijas avots: https://dokumenti.jurmala.lv/docs/l22/x/TIAN_20220818_1756.pdf

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)

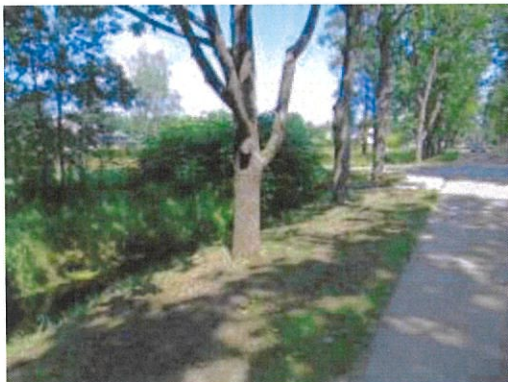
 Modelētās plūdu teritorijas

 Hidrogrāfija

Informācijas avots: <https://videscents.lv/gmc.lv>

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 021 0257



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrāšanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Vaivaru mikrorajonā, kvartālā 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	Slihts
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 m² un kadastra apzīmējumu 1300 021 0257.

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. Autotransporta plūsma un gājēju kustība E.Veidenbauma ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabalā paralēli Eduarda Veidenbauma ielai ir grāvis, pildīts ar gruntūdeni.

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, 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 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)**.

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veidopubiskas 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) 1m² pārdošanas cenas svārstās no 10 – 40 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

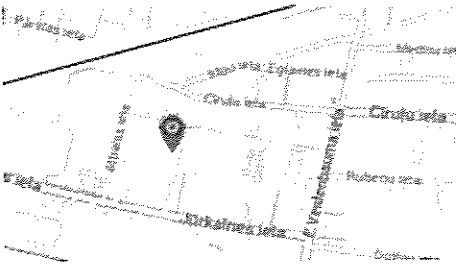
Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par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

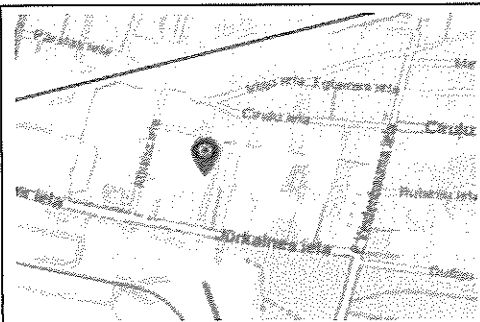
Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

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-689, ID 1910884) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Cidoniju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1700 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 34 000 EUR jeb 20 EUR/m².	
Objekts Nr.2. (J-Z-670, ID 1910945) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dāliju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200 m². 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/m².	

Objekts Nr.3. (J-Z-671, ID 1887471) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Kraukļukalna ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1200m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūnijs, pārdošanas cena bija 19 200 EUR jeb 16EUR/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	34 000		20 800		19 200	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	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 ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,13
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,05	Sliktākas	1,05	Sliktākas	1,05
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, %	5,00		12,00		15,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	22,05		20,38		19,32	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			20,6			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			2.925			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			60 300			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- 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 5808, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Eduarda Veidenbauma ielā 5 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000301221, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 30.jūnijā* ir

60 300 (sešdesmit tūkstoši trīs simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa