

2025.gada 24.oktobris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā 19
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 002 1721, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā 19**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.2717 un sastāv no zemes gabala, kadastra apzīmējums 1300 002 1721, ar kopējo platību 8511 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, Vikingu ielā 19**, 2025.gada 08.oktobrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

291 900 (divi simti deviņdesmit viens tūkstošis deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

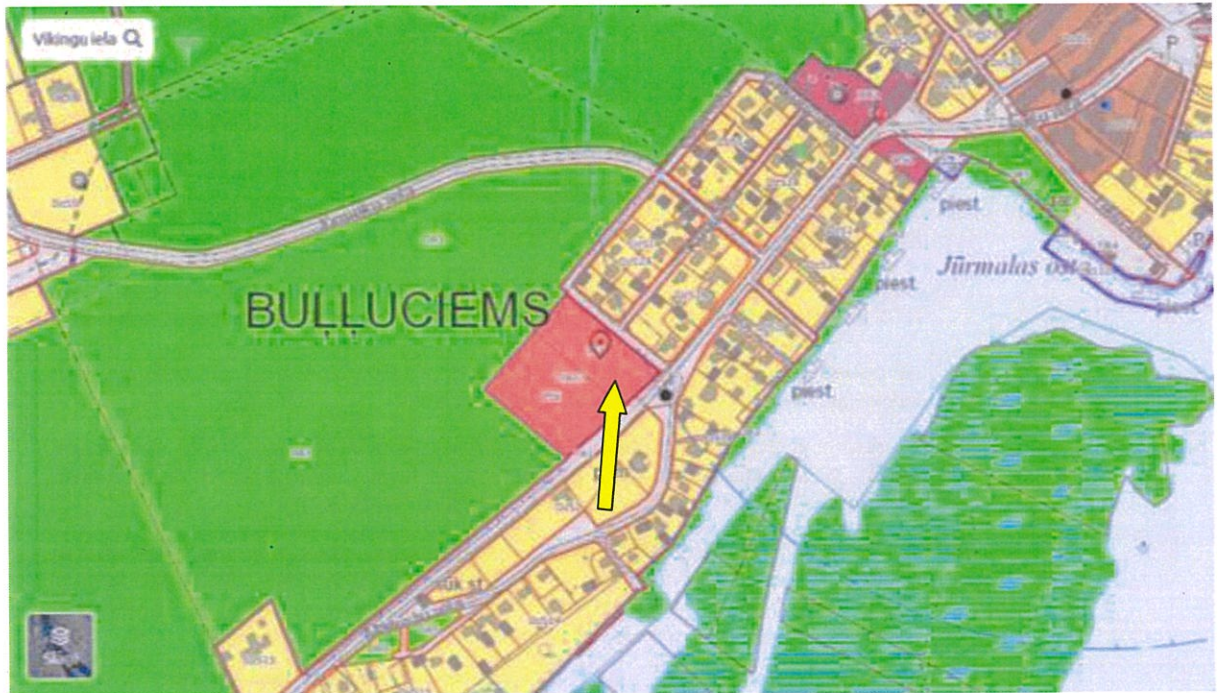
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā 19.																																																
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																																																
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																																																
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 08.oktobris.																																																
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību – atsavināšana izsolē.																																																
1.6	Īpašumtiesības	Jūrmalas pilsētas pašvaldība, reģistrācijas kods 90000056357. Pamats: 1997.gada 31.oktobra Jūrmalas pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.1285 un 1998.gada 23.janvāra uzziņa par zemes gabalu Nr. 01.1-4/100. <i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 1998. gada 29. janvārī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 2717.</i>																																																
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals, kadastra apzīmējums 1300 002 1721 ar kopējo platību 8511 m ² .																																																
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																																																
1.9	Plānotā/aļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija (P58). Jauktas kūrorta teritorija (TIN13). Teritorijas, kuru ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118). VZD datu informācija- Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība (Kods 0201).																																																
1.10	Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals, kas piemērots publiskai apbūvei.																																																
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	06.10.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.61, Nr.1.1-37/25N-4794, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.2717 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopijas. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolativija.lv .																																																
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti apgrūtinājumi: <table border="1" data-bbox="590 1272 1460 1697"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Reģistrācijas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7311010300</td> <td>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td> <td>0.8511</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>8317010100</td> <td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0012</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>8317020100</td> <td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td> <td>0.0012</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070202</td> <td>naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td> <td>0.8511</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070101</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - bāku</td> <td>0.8511</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312030100</td> <td>eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0.0012</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7311090900</td> <td>vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nēsāšanas vietu</td> <td>0.0191</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.8511	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012	ha	-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.8511	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - bāku	0.8511	ha	-	01.02.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0012	ha	-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nēsāšanas vietu	0.0191	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																													
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.8511	ha																																													
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012	ha																																													
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļūuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0012	ha																																													
-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.8511	ha																																													
-	01.02.2025	7312070101	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļi - bāku	0.8511	ha																																													
-	01.02.2025	7312030100	eksploatacijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0012	ha																																													
-	01.02.2025	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens nēsāšanas vietu	0.0191	ha																																													
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																																																
1.14	Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objektu neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā, ne reizi 10 gados, ne reizi 100 gados; - krasta erozija ("Coastal erosion") risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: Objekts robežojas ar jauktu koku meža masīvu, speciālas darbības riska ierobežošanai nav ielānotas.																																																
1.15	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



- Publiskās apbūves teritorija (P58)
- Jauktas kūrorta teritorija (TIN13)

Informācijas avots: <https://geolattvija.lv>

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

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

TERITORIJĀR ĪPAŠĪM NOTEIKUMIEM

	Kapšētas
	Ūdensmalas teritorija
	Jaukā ostmalā
	Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
	Mikroieguma teritorija
	Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija
	Kūrorta teritorija
	Jauktas kūrorta teritorija
	Piemēģas vietu teritorija
	Vasarnīcu apbūve priežu parkā
	Ķemeri - kūrorta parks
	Jaukdubultu atpūstības teritorija
	Nacionālās nozīmes infrastruktūras atpūstības teritorija
	Pudmates apkāpes teritorija
	Lielupes mola teritorija
	Vēsturiskais Ķemeri parks

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

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

4.4.54. Publiskās apbūves teritorija (P58).

4.4.54.1. Pamatinformācija

1161. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu gan komerciālu, gan nekomerčiālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.4.54.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1162. Biroju ēku apbūve (12001).

1163. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības

vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

1164. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteli, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmītināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1165. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido teātri, koncertzāles, apjuntas vasaras estrādes, kultūras nami, cirka ēkas, muzeji, arhīvu un bibliotēku ēkas, plašsaziņas līdzekļu centri, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1166. Sporta būvju apbūve (12005): apbūve, ko veido ēkas sporta nodarbībām un sporta laukumi), sporta un atpūtas būves (piemēram, atklātie peldbaseini, t.sk. peldiestāde (vanņu māja), atklāts dūņu un ūdeņu baseins, baseins atklātā ūdenī (norobežota akvatorijas daļa vai peldošs baseins).

1167. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

1168. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

1169. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.4.54.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1170. Rindu māju apbūve (11005).

1171. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

4.4.54.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās teritorijas rādītājs (%)
1172.		3000 m ²	30	līdz 105	līdz 15	līdz 4 ¹²²	40

122. 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības

4.4.54.5. Citi noteikumi

1173. Papildizmantošanas veidam/-iem maksimālais īpatsvars ir 49% no kopējās stāvu platības zemes vienībā.

5.1.3. Jaukta kūrorta teritorija (TIN13)

5.1.3.1. Pamatinformācija

Nenosaka

5.1.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.1.3.3. Citi noteikumi

2333. Jauktas kūrorta teritorijas apbūvē, ievērojot šādas prasības attiecībā uz funkciju (izmantošanas veidu) procentuālo dalījumu zemes vienības ietvaros:

2333.1. minimālais kūrorta pakalpojumu funkcijas (stāvu kopplatības) īpatsvars 51%;

2333.2. maksimālais dzīvojamās, sabiedrisko un darījumu funkciju (stāvu kopplatības) kopējais īpatsvars ir 49%;

Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma grozījumi 2.0

Lpp.229 (312)

2333.3. ja teritoriju attīsta vairākās kārtās, pirmajā kārtā būvē kūrorta objektus.

5.1.4. Pludmales apkalpes teritorija (TIN15)

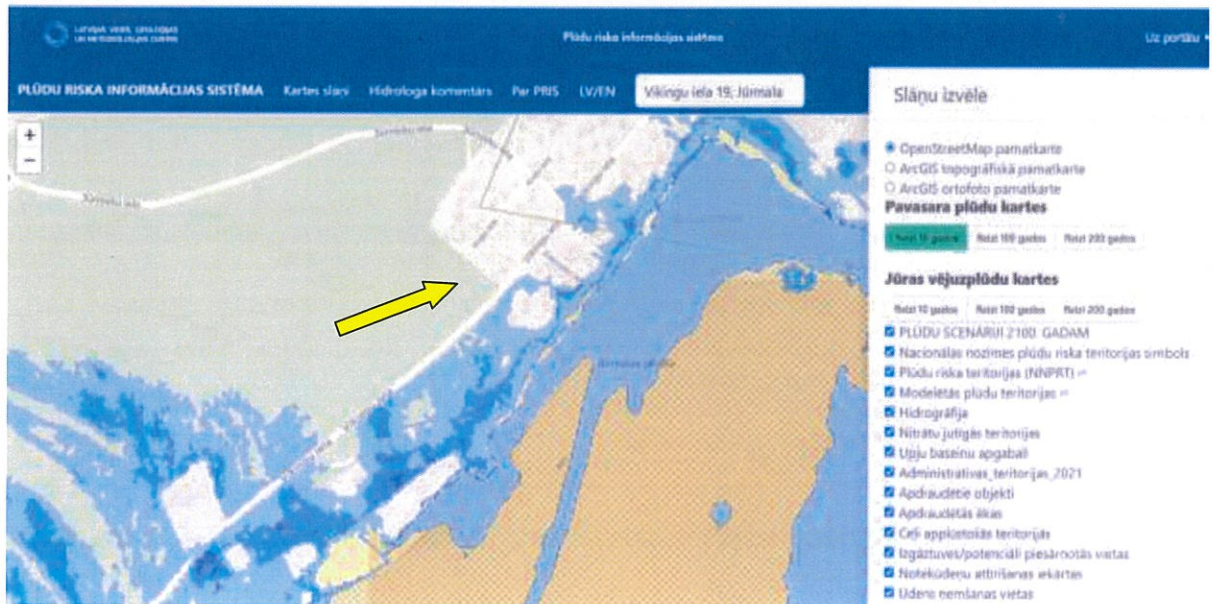
5.1.4.1. Pamatinformācija

Nenosaka

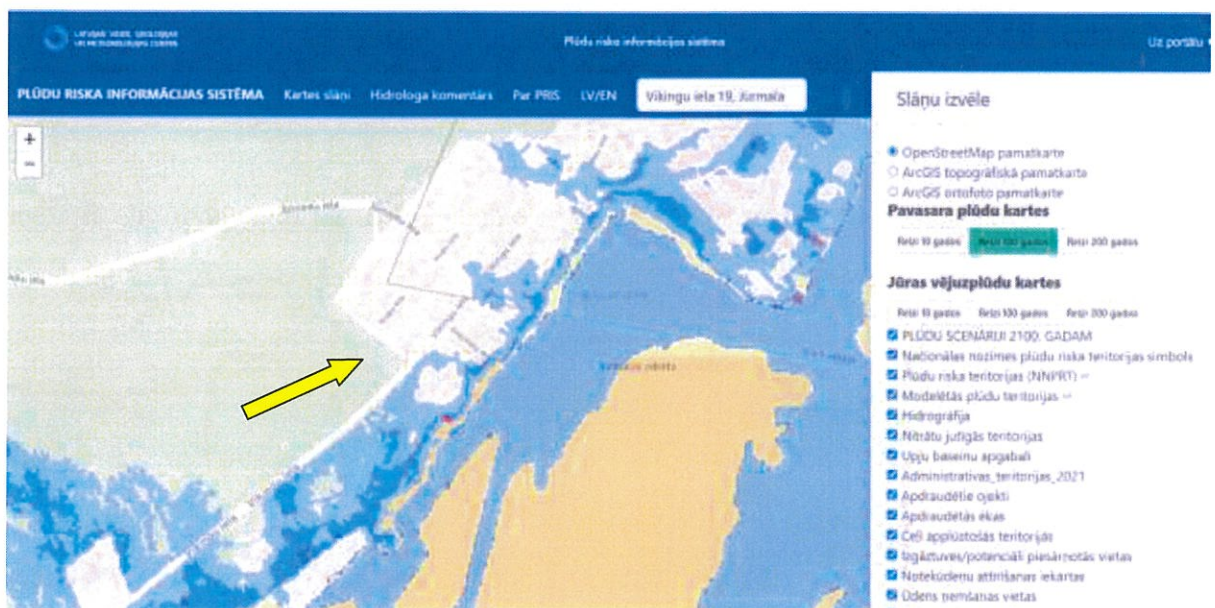
5.1.4.2. Apbūves parametri

Informācijas avots: https://dokumenti.jurmala.lv/docs/k20/x/L763_TIAN_20210712_0706.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>



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Buļļuciema mikrorajonā, kvartālā starp Vikingu ielu, Laivu ielu un jauktu koku meža masīvu. Līdz Lielupei ~ 200 m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 6-7 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Vikingu ielas un Jūrnieku ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Lielupe" ir aptuveni 3km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 8511 m² un kadastra apzīmējumu 1300 002 1721.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Vikingu ielas, kas klāta ar asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma Vikingu ielā ir vidēji intensīva, gājēju kustība nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

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	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskai 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

Nav.

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 nevienu 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 **Publiskās apbūves teritorijā (P58); Jauktas kūrorta teritorijā (TIN13).**

Nemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido publiskas apbūves teritorija, jaukta kūrorta apbūves teritorija, savrupmāju apbūves teritorijas un DA teritorijas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir publiskai apbūvei piemērots zemes gabals.

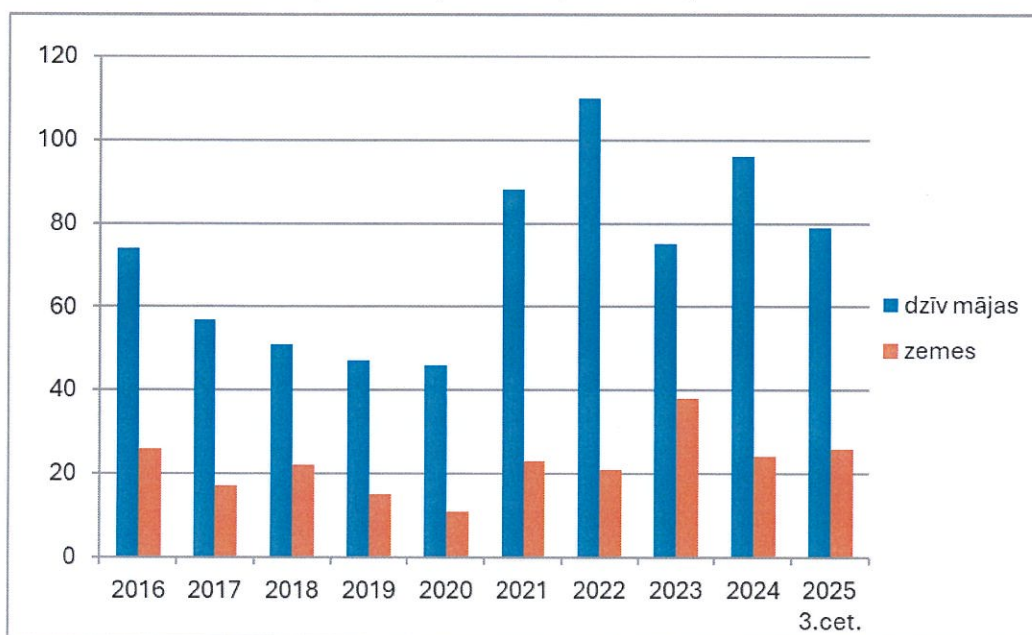
Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

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

Apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Lielupes mikrorajonā, uz ziemeļiem no dz/c līnijas (Rīgas jūras līča pusē) 1m² pārdošanas cenas svārstās no 130 – 550 EUR/m², lielas platības zemes gabalu 1m² pārdošanas cenas svārstās no 30 – 150 EUR/m².

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



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

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

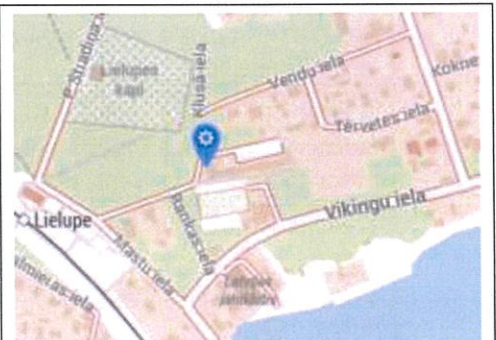
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas,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


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

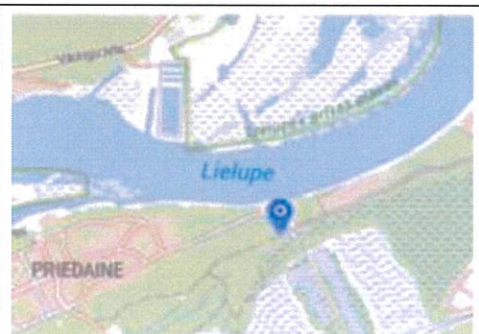
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (J-Z-677, ID 1620068) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3616 m², uz kura atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 125 500 EUR jeb 35EUR/m².



<p>Objekts Nr.2. (J-Z-721) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 7037 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas publiskas apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena izsolē bija 182 905 EUR jeb 26EUR/m².</p>	
--	--

<p>Objekts Nr.3. (J-Z-723 ID 2171510) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dreiliņu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3119 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena izsolē bija 168034EUR jeb 53,9 EUR/m².</p>	
---	--

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	125 500		182 905		168 034	
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 ...	2023.gada aprīlis	1,10	2025.gada maijs	1,02	2025.gada jūnijs	1,02
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	138 050		186 563		171 395	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	3 616		7 037		3 119	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	38,18		26,51		54,95	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,05
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,10	Sliktāks	1,20	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Sliktākas	1,05
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,75	Mazāks	0,95	Mazāks	0,73
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,05	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 ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Labāka	0,95
Kopējais korekcijas koeficients, %	-15,00		25,00		-32,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	32,45		33,14		37,37	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					34,3	
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²					8 511	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					291 900	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksā 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 002 1721, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Vikingu ielā 19** un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000568248, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 08.oktobrī* ir

291 900 (divi simti deviņdesmit viens tūkstotis deviņi simti) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

G.Ozoliņa