



2026.gada 11.marts

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Kadiķu ielā 32
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 014 6124, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Kadiķu ielā 32**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000572415 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 014 6124, ar kopējo platību 3659 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, Kadiķu ielā 32**, 2026.gada 26.februārī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

86 400 (astoņdesmit seši tūkstoši četri 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, Kadiķu ielā 32.
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4	Vērtēšanas datums	2026.gada 26.februāris.
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: Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 18.oktobra uzziņa Nr.1.1-24/4135 par zemesgabalu Kadiķu iela 32, Jūrmala. <i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2017. gada 8. novembrī Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000572415.</i>
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 014 6124 ar kopējo platību 3659 m ² .
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība.
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Saskaņā ar Jūrmalas pilsētas Teritorijas plānojuma, kas apstiprināts ar Jūrmalas pilsētas domes 2012.gada 11.oktobra saistošajiem noteikumiem Nr.42 "Par Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu", kurā veikti grozījumi ar Jūrmalas domes 2024.gada 25.janvāra saistošajiem noteikumiem Nr.2 „Par Jūrmalas valstspilsētas teritorijas plānojuma grozījumu grafiskās daļas, teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumu apstiprināšanu” teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem (turpmāk – Apbūves noteikumi) atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS2) , kā arī teritorijā ar īpašiem noteikumiem – Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)
1.10	Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota savrupmāju apbūvei.
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	20.02.2026. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.13, Nr.8.2/13/18, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījuma Nr.100000572415 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. 08.12.2025.g. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Izziņa Nr.14-2/53 Par apbūves iespējām zemes vienībai Kadiķu ielā 32, Jūrmalā, kad.apz.1300 014 6124). 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 .

<p>1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000572415 II.daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Nr.1.1. Atzīme - noteikts aizliegums nekustamo īpašumu piecus gadus atsavināt, ieķīlāt vai nodibināt uz to personālservitūtu, ja citos likumos nav noteikts citādi.</p> <p>Nr.1.2. Pamats: likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās" 16.panta (1) daļa.</p> <p>Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000572415 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti:</p> <p>Nr.1.1. Atzīme - ievērot mežu apsaimniekošanas noteikumus.</p> <p>Nr.1.2. Atzīme - atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju.</p> <p>1.3. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 18.oktobra uzziņa Nr.1.1-24/4135 par zemesgabalu Kadiķu iela 32, Jūrmala, Jūrmalas pilsētas zemes komisijas 2002.gada 22.februāra lēmums Nr.173 par zemesgabala izveidošanu Jūrmalā, Kadiķu ielā 32.</p> <p>VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti:</p> <p style="text-align: center;">Apgrūtinājumi</p> <table border="1" data-bbox="635 846 1458 1041"> <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 samnieciskās darbības jostas teritorija</td> <td>0.3659</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070202</td> <td>navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona</td> <td>0.3659</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070101</td> <td>eksploatācijas aizsargjostas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td> <td>0.3659</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 samnieciskās darbības jostas teritorija	0.3659	ha	-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.3659	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjostas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3659	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																				
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas samnieciskās darbības jostas teritorija	0.3659	ha																				
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa avārijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tīklās ietekmes zona	0.3659	ha																				
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjostas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.3659	ha																				
<p>1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi</p>	<p>Nav zināmi.</p>																								
<p>1.14 Citi izdarītie pieņēmumi</p>	<p>- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</p>																								

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



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

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS2)



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

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

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

TERITORIJĀAR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Kapētas
- Ūdensmales teritorija
- Jaunā ostmaļa
- Salksmes infrastruktūrai rezervēta teritorija
- Mikrologuma teritorija
- Dizainniecisko dāņu ieguves teritorija
- Kūrorta teritorija
- Jaukta kūrorta teritorija
- Piemieņas vietu teritorija
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā
- Kemeru - kūrorta parks
- Jaundabulņu attīstības teritorija
- Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
- Pludmales apkalpes teritorija
- Lielupes mola teritorija
- Vēsturiskais Kemeru parks

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

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

4.1.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)

4.1.2.1. Pamatinformācija

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

4.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

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

163. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

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

165. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.2.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
166.		1800 m ²	12	līdz 31	līdz 12	līdz 3 ²	63

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

4.1.2.5. Citi noteikumi

Nenosaka

Informācijass avots: https://dokumenti.iurmala.lv/docs/k20/x/L763_TIAN_20210712_0706.pdf

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

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 014 6124



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Mellužu mikrorajonā, kvartālā ko veido Kadiķu iela, Gertrūdes prospekts, Silu iela un Vasaras iela. Līdz Rīgas jūras līča piekrastei ~ 1,2 km, līdz Lielupei ~ 1,3 km.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 5-6 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusu, mikroautobusu pieturvietas atrodas uz Piekraustes ielas un Mellužu prospekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Melluži" ir aptuveni 600 m.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 3659 m² un kadastra apzīmējumu 1300 014 6124.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Kadiķu ielas, kas klāta ar asfaltbetona segumu, tālāk gar zemes gabalu iela nav izbūvēta. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Kadiķu ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana līdz zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir salīdzinoši ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs, zemsedze un koku/krūmu audze, priedes. 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 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 **Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)** un teritorijā ar īpašiem noteikumiem - **teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)**.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido savrupmāju apbūves teritorijas, dabas un apstādījumu teritorijas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju 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

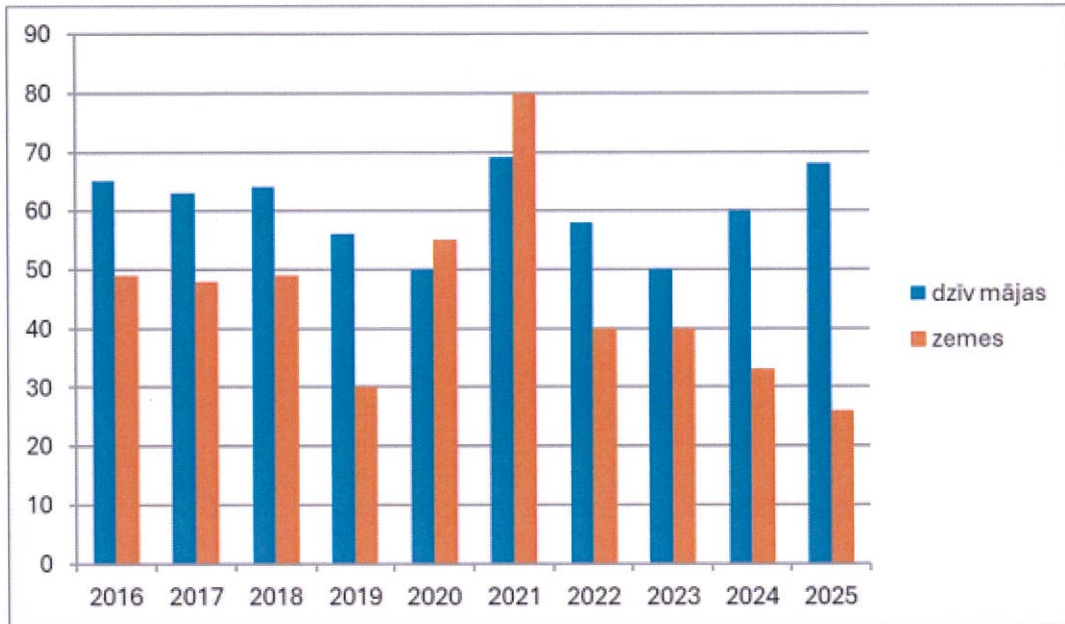
Latvijā patēriņa cenas šogad janvārī salīdzinājumā ar decembri saglabājās nemainīgas, bet gada laikā - šogad janvārī salīdzinājumā ar 2025. gada janvāri - pieauga par 2,9%, kamēr mēnesi iepriekš gada inflācija bija 3,5%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati. Statistikas pārvaldē norāda, ka būtiskākā ietekme uz cenu līmeņa izmaiņām 2026. gada janvārī, salīdzinot ar 2025. gada decembri, bija transporta grupai (-0,4 procentpunkti), apģērbam un apaviem (-0,2 procentpunkti), kā arī mājoklim, ūdenim, elektroenerģijai, gāzei un citiem kurināmajiem (+0,4 procentpunkti).

Mājoklim, ūdenim, elektroenerģijai, gāzei un citiem kurināmajiem vidējais cenu līmenis mēneša laikā palielinājās par 2,4%. Būtiskākais cenu kāpums šajā grupā bija elektroenerģijai (+7,3%). Dabasgāze sadārdzinājās par 6,2%. Dārgāka bija arī mājokļa apsaimniekošanas maksa (+2,2%), atkritumu savākšana (+3,6%) un siltumenerģija (+0,4%). Mājoklim, ūdenim, elektroenerģijai, gāzei un citiem kurināmajiem vidējais cenu līmenis gada laikā palielinājās par 6%. Gada laikā būtiskākais cenu kāpums bija elektroenerģijai (+8,6%). Dārgāka bija siltumenerģija (+4,1%), mājokļa apsaimniekošanas maksa (+7,2%), ūdensapgāde (+9,9%), mājokļa īres maksa (+8%), kā arī kanalizācijas pakalpojumi (+12,3%). Cenas pieauga arī pakalpojumiem mājokļa uzturēšanai, remontam un drošībai (+7,4%), dabasgāzei (+5,8%) un atkritumu savākšanai (+5,4%). Savukārt lētāki bija materiāli mājokļa uzturēšanai un remontam (-2,1%).

Ar mērķi aktivizēt hipotekāro kredīvēšanu Latvijas reģionos, 2025.gada 29.oktobrī ir uzsākta jauna valsts atbalsta programma "Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos". Programmas aizdevumi būs pieejami tikai mājokļa iegādei ārpus Rīgas un Pierīgas teritorijām. EM un "Altum" programma ir izveidota, lai mazinātu ģeogrāfiskos šķēršļus mājokļu iegādei reģionos, kur līdz šim hipotekārā kredīvēšana bijusi ierobežota. Programma darbosies līdz 2029.gada 31.decembrim, un tās apjoms ir līdz 105 milj. EUR. Pieteikumus aizdevuma saņemšanai iedzīvotāji var iesniegt, sākot no 2025. gada 29. oktobra "Altum" klientu apkalpošanas portālā mans.altum.lv. Programma "Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos" piedāvās aizdevumus apjomā līdz 74 tūkst. EUR ar termiņu līdz 30 gadiem. Pirmā iemaksa būs līdz 5 % no darījuma summas, un to iespējams segt arī ar "Altum" subsīdiju "Balsts", kas pieejama daudz bērnu ģimenēm un ģimenēm, kurās aug bērni ar invaliditāti. Kā aizdevuma nodrošinājums var būt iegādātais nekustamais īpašums, un finansējuma apjoms var sasniegt līdz 100 % no īpašuma vērtības. "Altum" nodrošinās arī vairākus praktiskus atvieglojumus – programmas darbības pirmajā gadā aizdevumi tiks izsniegti bez komisijas maksas un aizdevumiem pirmajos 12 mēnešos tiks piemērota pievienotā likme 0 % + 6 mēnešu EURIBOR. Komisijas maksas un likmes atvieglojumi tiks piemēroti pieteikumiem, kas iesniegti līdz 2026. gada 30. oktobrim, savukārt viens nekustamā īpašuma vērtējums, piesakoties "Altum" aizdevumam, būs bez maksas visā programmas darbības laikā. (Informācijas avots: https://www.em.gov.lv/lv/media/22865/download?attachment_https://www.fm.gov.lv/lv/jaunums/2026-gada-ekonomikas-izaugsmi-turpinas-balst-it-investicijas-eksports-un-privatais-palerins).

Savrupmāju apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Vaivaru - Mellužu mikrorajonā aiz dzelzceļa līnijas (upes pusē) platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 25- 65 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu dinamika Jūrmalas pilsētas Vaivaru – Mellužu mikrorajonā



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

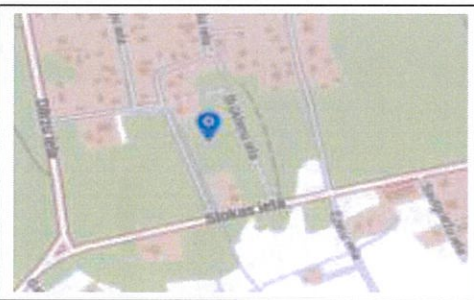
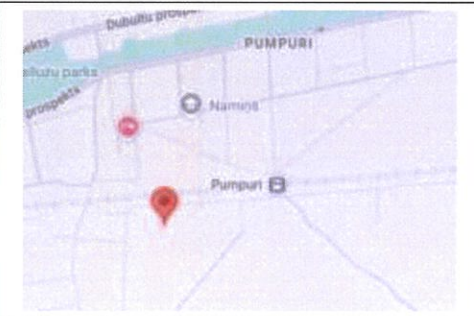
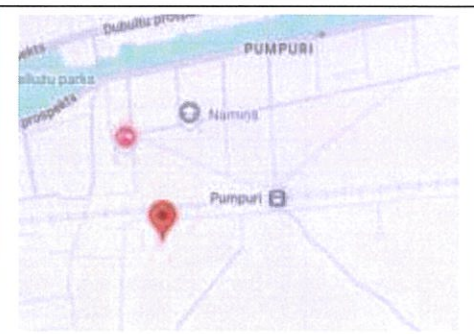
Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par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

<p>Objekts Nr.1. (J-Z-710, ID 2109946) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Kalēju ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3603 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada maijā, pārdošanas cena bija 98 500 EUR jeb 27 EUR/m².</p>	
<p>Objekts Nr.2. (J-Z-718) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Pulkveža Brieža ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3678 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada jūnijā, pārdošanas cena izolē bija 87 242 EUR jeb 23,7 EUR/m².</p>	
<p>Objekts Nr.3.(J-Z-717) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Pulkveža Brieža ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 7354 m², uz zemes gabala atrodas mežaudze. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena otrajā izsolē bija 121 733EUR jeb 16,6 EUR/m².</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	98 500		87 242		121 733	
Pārdošanas / iedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada maijs	1,03	2025.gada jūnijs	1,03	2025.gada jūlijs	1,03
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	101.455		89.859		125.385	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	3 603		3 678		7 354	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	28,16		24,43		17,05	

1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,98	Labāks	0,98
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,03	Labāks	0,98	Labāks	0,98
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,98	Labākas	0,98	Labākas	0,98
4. Zemes gabala lielums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,20
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 ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	1,00		-6,00		14,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	28,44		22,97		19,44	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			23,6			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²			3 659			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			86 400			

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 komercīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- fakti 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 014 6124, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Kadiķu ielā 32 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000572415, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 26.februārī* ir

86 400 (astoņdesmit seši tūkstoši četri 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