



2025.gada 24.novembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Priedaine 2208
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 005 2208, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Priedaine 2208**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570318 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 005 2208, ar kopējo platību 4902 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, Priedaine 2208**, 2025.gada 07.novembrī* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

126 000 (viens simts divdesmit seši tūkstoši) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

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

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

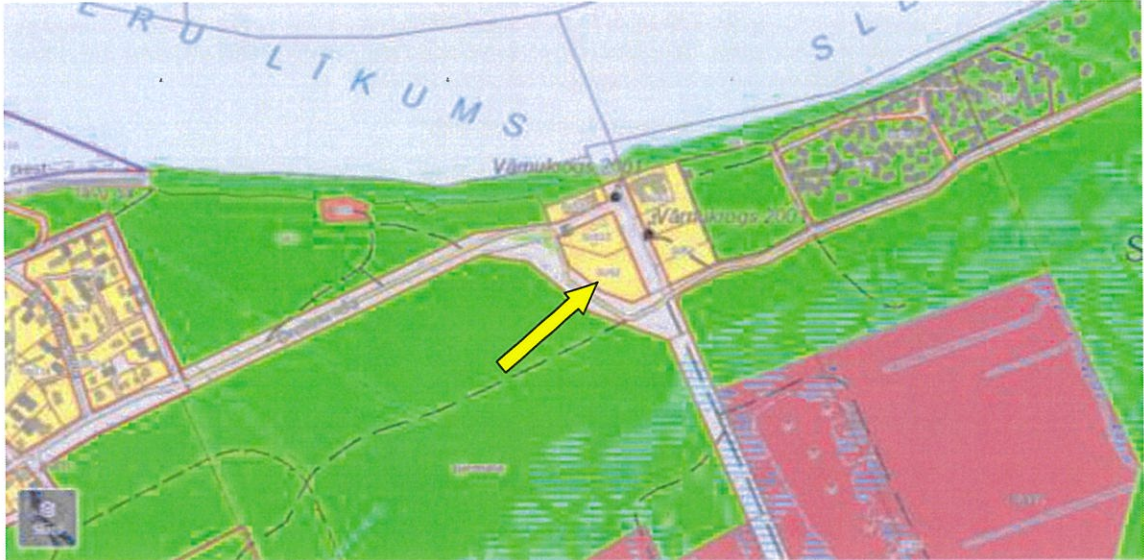
1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Priedaine 2208.																														
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.																														
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																														
1.4	Vērtēšanas datums	2025.gada 07.novembris.																														
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 17.augusta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1.1-24/3357. <i>Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2017. gada 29. augustā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570318.</i>																														
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 005 2208 ar kopējo platību 4902m ² .																														
1.8	Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.																														
1.9	Plānotā/aiņautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2).																														
1.10	Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots savrupmāju apbūvei.																														
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	31.10.2025. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Darba uzdevuma Nr.72, Nr.1.1-37/25N-5243, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000570318 datorizdruka. Zemes robežu un situācijas plānu kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolatlviya.lv .																														
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000570318 II.daļas 2.iedaļā izdarīts ieraksts: Nr.1.1. Atzīme - aizliegums piecus gadus atsavināt, iekļāt, nodibināt uz īpašumu personālservitūtu vai iznomāt to ar tiesībām būtēt ēku (būvi) kā patstāvīgu īpašuma objektu. Pamats: likuma "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās 16.panta pirmā un otrā daļa. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000570318 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0.4902 ha. Nr.1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0032ha. Nr.1.3. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2017.gada 17.augusta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1.1-24/3357, apgrūtinājumu plāns zemes vienības kadastra apzīmējums 1300 005 2208 VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: Apgrūtinājumi																														
		<table border="1"> <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>0.4902</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070202</td> <td>naviģācijas tehniskā līdzekļa evākcijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšana tīkls ietekmes zona</td> <td>0.4902</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312070101</td> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - tāku</td> <td>0.4902</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>-</td> <td>01.02.2025</td> <td>7312050201</td> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td> <td>0.0032</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	0.4902	ha	-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa evākcijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšana tīkls ietekmes zona	0.4902	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - tāku	0.4902	ha	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0032	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																											
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.4902	ha																											
-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa evākcijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšana tīkls ietekmes zona	0.4902	ha																											
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - tāku	0.4902	ha																											
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0032	ha																											
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																														
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org/#map=17/56.963488/23.827296>

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)

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)
	Tehnikās apbūves teritorija (TA)
	Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
	Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
	Ūdeņu teritorija (Ū)
	Lauksaimniecības teritorija (L)
	Zemes vierības robeža
	Laivu piestātne (steķi)
	Mols

TERITORIJĀR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

	Kapsētas
	Ūdensmalas teritorija
	Jauktā ostmala
	Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
	Mikroleguma teritorija
	Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija
	Kūrorta teritorija
	Jaukta kūrorta teritorija
	Piemijas vietu teritorija
	Vasamīcu apbūve priežu parkā
	Ķemeri - kūrorta parks
	Jaundabūļu attīstības teritorija
	Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
	Plūdmales apkaimes 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 Balgaiss			Kopējais karšu skaits	7
			Plānotāja	Lolita Čača				
			Kartogrāfs	Viesturs Laviņš				

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv> ; www.geolatvija.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), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, 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 zemes 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.jurmala.lv/docs/k20/x/L763_TIAN_20210712_0706.pdf

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 005 2208





4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Priedainē, teritorija atrodas starp Priedaini, Bullupi, Vārnukroga ceļu un Lielupi.

Līdz Jūrmalās pilsētas centram – Majóriem ir aptuveni 10 km. Sabiedriskā transporta kustību nodrošina autobusu maršruti un elektroviļcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas Priedainē. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Priedaine" ir aptuveni 2 km.

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

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 4902 m² un kadastra apzīmējumu 1300 005 2208.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Dreiliņu ielas puses, kas klāta ar grants segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir 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 type="checkbox"/>	nav	<input checked="" type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar paugurainu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs, mežaudze 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 kompetēti, 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 teritorijā (DzS2)**.

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

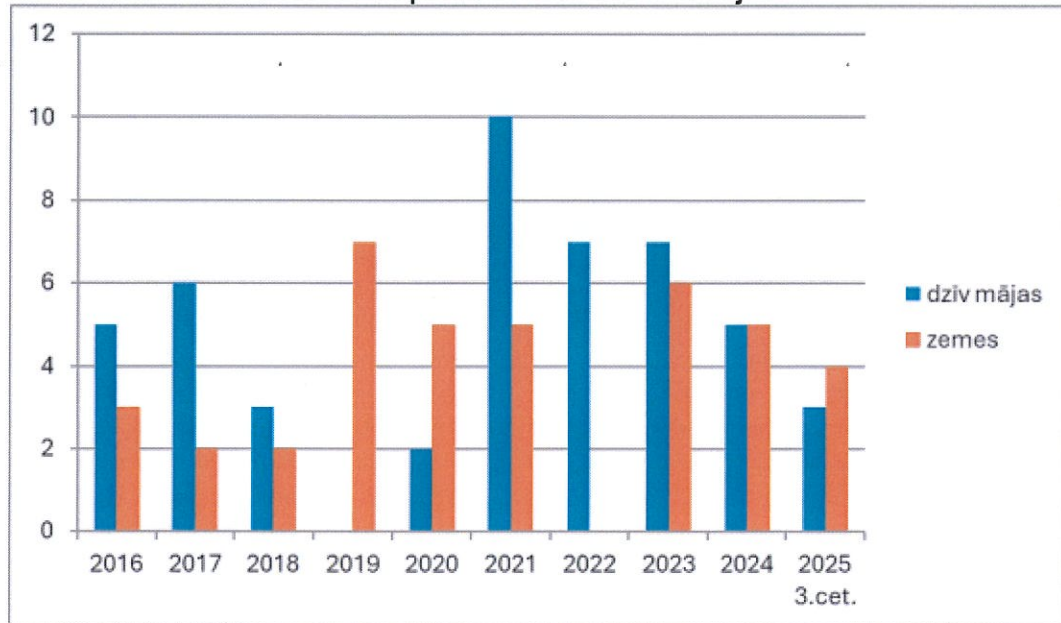
Šogad krietni sasparojusies kredītēšana – būtiski audzis uzņēmumiem izsniegto kredītu atlikums, tāpat turpina augt mājoķļa kredītēšanas aktivitāte – papildus joprojām samērā lielai iepriekš izsniegto hipotekāro kredītu pārskatīšanas aktivitātei mājāsaimniecībām jūlijā un augustā izsniegts arī rekordliels apjoms jaunu mājoķļa kredītu. Turklāt jauno mājoķļa 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 mājoķļu 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).

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkredītēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas 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 pārkredītēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkredītēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkredītē 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 pārkredītēt savus kredītus par izdevīgākiem nosacījumiem. Apkopoti dati, kas liecina, ka Latvijas iedzīvotāju interese par savām iespējām nepārmaksāt par hipotekāro kredītu ir bijusi liela.

Savrupmāju apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas Priedaines – Vārnukroga mikrorajonā platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 20- 50 EUR/m².

Individuālo dzīvojamo māju un savrupmāju celtniecībai piemērotu zemes gabalu pārdevumu dinamika Jūrmalas pilsētas Priedaines 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

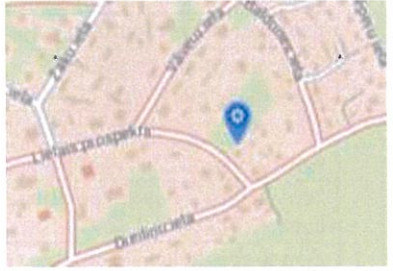

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par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

<p>Objekts Nr.1. (J-Z-658, ID 1910070) 1/3 domājamo daļu nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Lielajā prospektā sastāvs: domājamām daļām atbilstošais zemes gabals ar kopējo platību 1162 m², atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2024.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 50 000 EUR jeb 43 EUR/m².</p>	
<p>Objekts Nr.2. (J-Z-731, ID izsoles) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Vārnugrogs sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 4746 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 130 917 EUR jeb 27,58 EUR/m².</p>	
<p>Objekts Nr.3. (J-Z-649, ID 1604173) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Dreilīņu ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1762 m², klāts ar mežaudzi. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2023.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 70 000 EUR jeb 39,7EUR/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	50 000		130 917		70 000	
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	2025.gada septembris	1,00	2023.gada aprīlis	1,10
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	52 500		130 917		77 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	1 162		4 746		1 762	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	45,18		27,58		43,70	
1. Zemes gabala novietojums pilsētā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,95	Līdzīgas	1,00	Labākas	0,95

4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,82	Mazāks	0,99	Mazāks	0,85
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Labāka	0,97	Labāka	0,97	Labāka	0,97
6. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0,95	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
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.)	Mazāki	0,98	Līdzīgi	1,00	Mazāki	0,95
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-43,00		-4,00		-43,00	
Zemes gabaļa nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	25,75		26,48		24,91	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	25,7					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	4 902					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	126 000					

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

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

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba 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 005 2208, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Priedaine 2208 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000570318, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 07.novembrī* ir

126 000 (viens simts divdesmit seši tūkstoši) eiro.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem 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

6. PIELIKUMI