

Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

**Jūrmalā,
Dzirnavu ielā 43**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs:

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 11. jūnijs

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Jūrmalā, Dzirnau ielā 43, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	1300 021 8714	Jūrmalas pilsētas ZG nodalījums:	100000544807
Zemes gabala kadastra apzīmējums:	1300 021 8714		
Pagraba kadastra apzīmējums:	1300 021 8714 006		
Piezīmes:	- Uz zemes gabala esošās ēkas ar kad. apz. 1300 021 8714 001 un 006 nav reģistrētas zemesgrāmatas nodalījumā. Saskaņā ar pasūtītāja sniegto informāciju, ēkas pieder zemes īpašniekam. - Uz zemes gabala papildus atrodas ēka ar kad, apz. 1300 021 8714 001, kas ir sliktā tehniskā stāvoklī, līdz ar to tā turpmāk plašāk netiek aprakstīta un vērtēta. - Ēka ar kad. apz. 1300 021 8714 002 ir nojaukta.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts LR Iekšlietu ministrijas personā
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	583	Forma:	Līdzīga taisnstūrim.
Komunikācijas u.c.:	Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai.		
Zonējums:	Objekts atrodas Jauktas centra apbūves teritorijā (JC) .		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie īpašuma no pašvaldībai piederošas Dzirnau un Slimnīcas ielas.		

Vērtējamās apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m2:	Fiziskais stāvoklis:
Pagrabs 006	1938.	1	48,0	Daļēji apmierinošs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	Zemesgrāmatas nodalījumā reģistrētie apgrūtinājumi:	
	1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam.	0.0035 ha
	1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu.	0.0134 ha
	1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju.	0.0011 ha
	1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju.	0.0103 ha
	1.5. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu.	0.0583 ha
	1.6. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās.	0.0583 ha
	1.7. Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu.	0.0583 ha
	1.8. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija.	0.0583 ha
	1.9. Pamats: Iekšlietu ministrijas 2016.gada 15.jūnija Uzziņa Nr. 1-89/1526. <i>Žurn. Nr. 300004133538, lēmums 30.06.2016., tiesnesis Helmutis Naglis</i>	

<i>VZD Kadastra datos reģistrētie apgrūtinājumi:</i>					
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0583	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.0583	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0583	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0583	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabelu kanalizāciju	0.0034	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju	0.0060	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0583	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	11.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Apskates apstākļi:	Objekta apskate tika veikta no ārpusē. Iekšējā tehniskais stāvoklis pieņemts, pamatojoties uz pasūtītāja sniegto informāciju.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt īpašuma tirgus vērtību apskates brīdī – 2026. gada 11. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, īpašuma tirgus vērtības apzināšanai.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 11. jūnijā ir
20 000 EUR** (divdesmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **18 000 EUR**,
apbūves noteiktā vērtība ir **2 000 EUR**.

Noteiktās vērtības ir piemērojamas tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE	5
2. GALVENĀ INFORMĀCIJA	6
2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS	6
2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	6
2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	6
2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS	7
2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS.....	8
2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA	8
NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI.....	8
3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU	9
3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒĒMUMI	10
4.2. TIRGUS ANALĪZE	10
4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	10
4.4. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	13
5. SLĒDZIENS.....	14
6. PIENĒĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 2 lapas;
2. pielikums	Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 7 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. NOVĒRTĒJUMA BĀZE UN PIEEJU IZVĒLE

Novērtējuma mērķis ir veikt Objekta – zemes gabala un apbūves Jūrmalā, Dzirnau ielā 43, novērtēšanu 2026. gada 11. jūnijā. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

Tirgus vērtība – 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmajiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

2. GALVENĀ INFORMĀCIJA

2.1. VĒRTĒJAMĀIS OBJEKTS

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasts nekustamais īpašums – zemes gabals (kad.apz. 1300 021 8714) ar kopējo platību 583 m² un uz tā esošā apbūve, kā arī inženiertehniskās komunikācijas un aprīkojums, kas atrodas īpašumā un ar to nesaraujami saistīts, Jūrmalā, Dzirnau ielā 43.

Saskaņā ar zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, īpašuma tiesības uz vērtējamo īpašumu ir nostiprinātas Latvijas valstij LR Iekšlietu ministrijas personā. Īpašumtiesības ir nostiprinātas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā nr. 100000544807, īpašuma kadastra nr. 1300 021 8714 (skat. dokumentu kopijas atskaites pielikumā).

2.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas Slokā, Dzirnau un Slimnīcas ielu krustojumā. Objekta tuvākajā apkārtnē izvietotas dzīvojamās mājas un citi dažāda izmantošanas veida īpašumi. Kopumā teritorijā un tuvākajā apkārtnē esošie īpašumi tiek apsaimniekoti.

Pieklūšana pie īpašuma paredzēta no pašvaldībai piederošas Dzirnau un Slimnīcas ielas. Pie Objekta esošās ielas ar asfalta segumu apmierinošā tehniskā stāvoklī. Transporta apstāšanās un stāvēšana iespējama vērtējamā īpašuma pagalmā vai tuvākajā apkārtnē. Gar īpašumu ir zemas intensitātes transporta plūsma.

Sabiedriskā transporta nodrošinājums vērtējams kā apmierinošs, salīdzinoši netālu atrodas sabiedriskā transporta pieturvietā un medicīnas iestāde. Citi būtiskākie sociālās infrastruktūras objekti (izglītības iestādes, pasta nodaļa, darījumu iestādes, kultūras un izklaides objekti u.c.) atrodas netālu. Attiecīgi īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

2.3. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS





2.4. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpstošā zemes gabala raksturojums:

platība:	583 m ² ;
forma:	līdzīga taisnstūrim;
reljefs:	pārsvarā līdzens;
nožogojums:	bez nožogojuma.
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde.



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)
- Transporta infrastruktūras teritorija (TR)
- Tehniskās apbūves teritorija (TA)
- Dabas un apstādījumu teritorija (DA)
- Mežu teritorija (M)
- Lauksaimniecības teritorija (L)
- Ūdeņu teritorija (Ū)
- Indeksēta funkcionālā zona

2.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtētājiem ir pieejama kadastra izdrukā, kas pievienota šai atskaitei. Tajās uzrādītie apbūves parametri tika izmantoti vērtēšanā.

Pagrabs (kad. apz. 1300 021 8714 006)

Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Kopējā platība:	48,0	m ²
Apbūves laukums:	52,0	m ²
Būvtilpums:	99,0	m ³
Stāvu skaits:	1	
Uzbūvēšanas gads:	1938.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	betons	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka	daļēji apmierinošs
Jumts:	metāla loksnes	daļēji apmierinošs

Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā vērtējams kā daļēji apmierinošs. Tika konstatēti atsevišķu konstruktīvo elementu – ārsienu, aiļu un jumta konstrukciju bojājumi. Celtne kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī.

2.6. PAŠREIZĒJĀ IZMANTOŠANA

Objekta apskates brīdī ēka un teritorija netika izmantota. Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 11. jūnijā.

NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU

3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā: *visiespējamākais īpašuma izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma tirgus vērtība būs visaugstākā.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir jaunas apbūves veidošana un esošās apbūves uzturēšana.

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekts atrodas Jūrmalas pilsētas Slokā, ielu krustojumā;
- zemes gabals atrodas jauktas centra apbūves teritorijā;
- ir elektrības pieslēgums.

Negatīvie:

- augsts apbūves fiziskais un funkcionālais nolietojums;
- ēkas nav reģistrētas ZG.

4. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

4.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas.

Ņemot vērā pieejamo informāciju un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

4.2. TIRGUS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 24 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar līdzīgas nozīmes objektiem, un šādu īpašumu piedāvājumu Jūrmalas pilsētas Slokā un blakus esošajos rajonos.

Turpinoties karadarbība Ukrainā un tuvu austeros, ir saspringta situācija, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Šobrīd precīzu vērtējumu par ietekmi uz Latvijas tautsaimniecību un nekustamo īpašumu tirgu izteikt ir priekšlaicīgi. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēšies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Pašlaik augstākais pieprasījums ir pēc zemesgabaliem ar pievadītām inženierkomunikācijām, izbūvētiem pievedceļiem un labu infrastruktūru. Arī ūdenskrātuvju tuvums tiek uzskatīts par priekšrocību zemesgabalu iegādei. Praktiski nav pieprasījuma pēc zemesgabaliem bez pievadītām inženierkomunikācijām un pievedceļiem, izņemot gadījumus, ja tie ir salīdzinoši lēti. Minimāls zemes cenu pieaugums ir novērojams tikai kvalitatīviem zemesgabaliem. Zemesgabalu tirgus situāciju galvenokārt ietekmē banku īstenotā kredīšanas politika, kas ir piesardzīga, kredītējot zemesgabalu iegādi, kā arī ir samazināties spekulatīvo darījumu skaits; galvenokārt zemesgabalus iegādājas gala patērētājs savām vajadzībām. Potenciālo pircēju galvenie ietekmējošie faktori, iegādājoties zemesgabalu īpašumā, ir tā izmantošanas iespējas, inženierkomunikāciju pieejamība, piebraucamo ceļu esamība un to kvalitāte, infrastruktūras objekti (bērnudārzi, slimnīcas, tirdzniecības centri un citi), ūdenstilpņu tuvums, sabiedriskā transporta tuvums, zemesgabala platība.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Apbūves zemes gabalu tirgū cenas ir stabilizējušās. Lielāka pircēju aktivitāte un pieprasījums ir pēc īpašumiem, kas tiek piedāvāti tirgū par zemāku cenu, nekā vidēji piedāvājumā. Neapbūvētu mazas un vidējas platības, apbūvei paredzētu, zemes gabalu cenu amplitūda Jūrmalas pilsētas Slokā un blakus esošajos rajonos, vērtējamā Objekta apkārtnē, ir no ~ 25,0 EUR/m² (neregulāras formas zemes gabali, apmierinošs novietojums) līdz 70,0 EUR/m² (regulāras formas zemes gabali ļoti labās vietās, ar ērtu piebraucamo ceļu). Darījumi notiek robežās no ~ 20,0 EUR/m² līdz ~ 40,0 EUR/m².

Zemes gabalu cenas ir atkarīgas no zemes platības, atrašanās vietas, konfigurācijas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

4.3. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

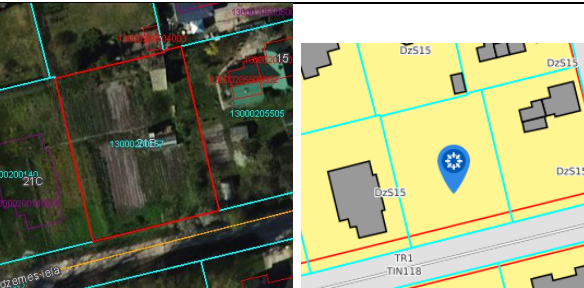
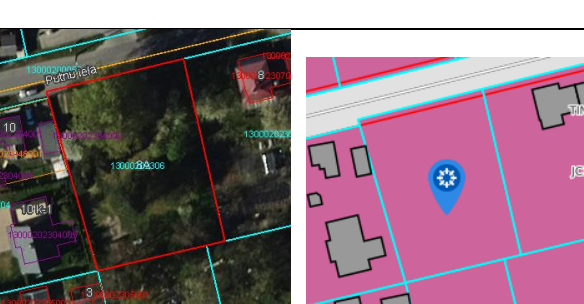
- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Pamatojoties uz nekustamo īpašumu tirgus stāvokli, Objekta tirgus vērtības noteikšanā tika izmantota salīdzināšana ar piedāvātiem un pārdotiem nekustamajiem īpašumiem. Tiek izmantoti salīdzināmu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumi, ievērojot atšķirības starp šiem objektiem un vērtējamo īpašumu. Koriģētās pārdošanas cenas dod tiešus norādījumus vērtējamā īpašuma tirgus vērtības iegūšanai. Pārdotie nekustamie īpašumi tiek salīdzināti, balstoties uz pārdošanas cenu ietekmējošiem faktoriem, piemēram, ēkas novietojums,

tehniskā stāvokļa raksturojums, labiekārtojums u.c.. Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas, kā arī tas, ka informācijas par līdzīga apjoma un izmantošanas veida ēkām vērtējamā nekustamā īpašuma tuvumā, vērtētāju rīcībā ir salīdzinoši maz. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu atrašanās vietas, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem nekustamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

zemes gabalu Hercoga Jēkaba iela 3, Jūrmala (Sloka). Zemes gabala platība ir 711 m². Īpašums pārdots 05.2026. par 23 290 EUR, jeb 32,76 EUR/m²; Īpašuma kadastra nr. 13000216518	
zemes gabalu Ventspils šoseja 46, Jūrmala (Sloka). Zemes gabala platība ir 1 076 m². Īpašums pārdots 01.2025. par 31 000 EUR, jeb 28,81 EUR/m²; Īpašuma kadastra nr. 13000216301	
zemes gabalu Vidzemes iela 21B, Jūrmala (Kauguri). Zemes gabala platība ir 1 261 m². Īpašums pārdots 07.2025. par 30 000 EUR, jeb 23,79 EUR/m²; Īpašuma kadastra nr. 13000205507	
zemes gabalu Putnu iela 8A, Jūrmala (Kauguri). Zemes gabala platība ir 1 438 m². Īpašums pārdots 10.2023. par 54 000 EUR, jeb 37,55 EUR/m²; Īpašuma kadastra nr. 13000202306	

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	Dzirnavu iela 43, Jūrmala (Sloka)	Hercoga Jēkaba iela 3, Jūrmala (Sloka)		Ventspils šoseja 46, Jūrmala (Sloka)		Vidzemes iela 21B, Jūrmala (Kauguri)		Putnu iela 8A, Jūrmala (Kauguri)	
Zemes gabala platība, m²	583	711		1076		1261		1438	
Pārdevuma cena, EUR		23290		31000		30000		54000	
Darījuma laiks		05.2026.		01.2025.		07.2025.		10.2023.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		32,76		28,81		23,79		37,55	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 32,76		EUR 28,81		EUR 23,79		EUR 37,55	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 32,8		EUR 28,8		EUR 23,8		EUR 37,6	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%	sliktāk	1%	sliktāk	5%
		EUR 32,76		EUR 29,39		EUR 24,03		EUR 39,43	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
		EUR 32,76		EUR 27,92		EUR 24,03		EUR 35,49	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	1%	lielāks	3%	lielāks	5%	lielāks	6%
- izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	7%	sliktāk	7%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- uz zemes gabala esošā apbūve		sliktāk	10%	sliktāk	10%	sliktāk	10%	sliktāk	10%
- apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			16%		25%		27%		16%
		EUR 38,00		EUR 34,90		EUR 30,52		EUR 41,16	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		16%		21%		28%		10%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 5,24		EUR 6,09		EUR 6,73		EUR 3,61	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 38,00		EUR 34,90		EUR 30,52		EUR 41,16	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		27016		37549		38481		59195	
6. Citi faktori:									
- nojaucama apbūve vai citi īpaši apstākļi		0		0		0		0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		27016		37549		38481		59195	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		38,00		34,90		30,52		41,16	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,3		0,3		0,3		0,1	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena		35,14							
Objekta tirgus vērtība		EUR 20 486							
Ēku reģistrēšanas ZG izmaksas		EUR 500							
Vērtējamā zemes gabala kopējā tirgus vērtība		EUR 19 986							

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir **EUR 19 986**.

4.4. ĪPAŠUMA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu tirgus vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Tāpat jāņem vērā, ka apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst īpašuma labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Ņemot vērā apstākli, ka uz zemesgabala esošā ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, līdz ar to zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu, pieklūšanas iespējas pie zemesgabala, zemesgabala perspektīvās izmantošanas iespējas teritorijā ar augstu apbūves intensitāti, vērtētājs pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 10% no īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana.			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes gabala vērtība	90.0%	17 988	18 000
Apbūves vērtība	10.0%	1 999	2 000
	100%	19 986	20 000

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **18 000 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **2 000 EUR**.

5. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves, kas atrodas Jūrmalā, Dzirnavu ielā 43 un 10A, ar kad.nr. 0100 076 2120, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība, kas 2026. gada 11. jūnijā ir
20 000 EUR** (divdesmit tūkstoši eiro),

tai skaitā zemes gabala noteiktā vērtība ir **18 000 EUR**,
apbūves noteiktā vērtība ir **2 000 EUR**.

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

6. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemamies atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds vērtējumā tiek dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu.
6. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
7. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
8. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
9. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
10. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
11. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
12. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
13. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

7. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicētbu un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- mēs esam veikuši vērtētā īpašuma apskati klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr 26)

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
13000218714	-	0.0583 ha	100000544807	-	Jūrmala

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3194	25.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	3498	25.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Prognozētā kadastrālā vērtība	3194	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3194	25.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3498	25.12.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8). Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Prognozētais īpašuma novērtējums Kadastrā	3194	01.06.2026	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu. Šī vērtība ir prognozētā fiskālā kadastrālā vērtība 2027.gadam

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000218714	1/1	Dzirnavu iela 43, Jūrmala, LV-2011
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.0583
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		-

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
13000218714001	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		-
Nosaukums:		Ēka
Galvenais lietošanas veids:		0 - Nav noteikts
Būves tips:		-
Uzbūvēšanas gads:		-

Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Pirmsreģistrēta būve	
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

13000218714006

1/1

Dzirnavu iela 43, Jūrmala, LV-2011

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	48.0
Nosaukums:	Pagrabs
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710103 - Saldētavas un pagrabi
Uzbūvēšanas gads:	1938
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	12.12.1999
Reģistrētie dati nav izmantojami ierakstīšanai zemesgrāmatā	

Būves masveida apsekošana

Ārsienu materiāls:	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
Virszemes stāvu skaits:	1
Apbūves laukums (kv.m.):	52.0
Būvtilpums:	99.0
Kopējā platība (kv.m.):	48.0
Nolietojums:	-
Tehniskās inventarizācijas lietas numurs:	13000218714006-01

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	52.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Laukums	-	48.0 kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	99.0 kub.m.	-	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0583
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0583
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000

Pārējās zemes platība:

0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts aizsardzības nozīmes objektu, drošības, policijas, ugunsdzēsības un glābšanas, robežsardzes un soda izciešanas iestāžu apbūve	0906	0.0583	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0583	ha
-	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.0583	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.0583	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0583	ha
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0034	ha
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0060	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.0583	ha

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	09.08.2017	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	30.06.2016	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	15.05.2015	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	16.03.2016	-	Latvijas Republikas Iekšlietu Ministrija
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	26.02.2016	-	Sertificēts mērnieks Edgars Bričonoks
Apgrūtinājumu plāns	26.02.2016	-	Sertificēts mērnieks Edgars Bričonoks
Situācijas plāns	26.02.2016	-	Sertificēts mērnieks Edgars Bričonoks
Robežas noteikšanas akts	26.02.2016	-	Sertificēts mērnieks Edgars Bričonoks
Robežas apsekošanas akts	25.02.2016	-	Sertificēts mērnieks Edgars Bričonoks
Ministru kabineta rīkojums	20.01.2016	28	Ministru kabinets
Akts par zemes vienības iekļaušanu rezerves zemes fondā	20.11.2015	11-12-R/318	VZD Rīgas reģionālās nodaļas Jūrmalas birojs
Lēmums par zemes lietošanas mērķa noteikšanu vai izmaiņšanu	23.10.2015	8-2.1	Jūrmalas pilsētas Zemes komisija
Cita veida dokuments	23.10.2015	8-2.1	Jūrmalas pilsētas Zemes komisija
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	27.01.2015	9-01/414558-1	Valsts zemes dienests

Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	02.11.1995	1366	Jūrmalas pilsētas dome
---	------------	------	------------------------

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Nodalījuma noraksts

Rīgas rajona tiesa

Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000544807

Kadastra numurs: 13000218714

Dzirnavu iela 43, Jūrmala

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Būve (kadastra apzīmējums 13000218714002). <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)</i>		
1.2. Atzīme - būve saistīta ar zemes gabalu (zemes vienības kadastra apzīmējums 13000218714). <i>Žurn. Nr. 300003849366, lēmums 15.05.2015., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		645 m²
<i>Aizstāts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300004133538)</i>		
2.1. Atzīmi Nr. 1.2 (žurnāla Nr. 300003849366, 29.04.2015) aizstāt ar ierakstu:		
2.2. Pievienota zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000218714). <i>Žurn. Nr. 300004133538, lēmums 30.06.2016., tiesnesis Helmutis Naglis</i>		583 m²
3.1. Mainīts īpašuma kadastra numurs no 13005210035 uz 13000218714.		
3.2. Ieraksts izdarīts labojot kļūdu saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 90. pantu. <i>Žurn. Nr. 300004407410, lēmums 09.08.2017., tiesnesis Helmutis Naglis</i>		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Dzēsts 1. iedaļas ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300003849366, 29.04.2015).Pamats: Jūrmalas Būvvaldes 2025.gada 23.decembra izziņa par būves neesamību NR. BIS-BV-23.1-2025-2757 (4665). <i>Žurn. Nr. 300008595453, lēmums 15.06.2026., tiesnese Sandra Zeire</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Latvijas Republikas Iekšlietu ministrijas personā, reģistrācijas kods 90000282046.	1	
1.2. Pamats: Iekšlietu ministrijas 2015.gada 16.aprīļa izziņa Nr.1-89/999 par nekustamo īpašumu Jūrmalā, Dzirnavu ielā 43. <i>Žurn. Nr. 300003849366, lēmums 15.05.2015., tiesnese Ināra Jaunzeme</i>		
2.1. Pamats: Iekšlietu ministrijas 2016.gada 15.jūnija Uzziņa Nr. 1-89/1526. <i>Žurn. Nr. 300004133538, lēmums 30.06.2016., tiesnesis Helmutis Naglis</i>		
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)</i>		0.0035 ha
1.2. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)</i>		0.0134 ha
1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju. <i>Dzēsts</i>		0.0011 ha

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	
1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	0.0103 ha
1.5. Atzīme - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	0.0583 ha
1.6. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	0.0583 ha
1.7. Atzīme - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	0.0583 ha
1.8. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija. <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	0.0583 ha
1.9. Pamats: Iekšlietu ministrijas 2016.gada 15.jūnija Uzziņa Nr. 1-89/1526. <i>Žurn. Nr. 300004133538, lēmums 30.06.2016., tiesnesis Helmutis Naglis</i> <i>Dzēsts</i> Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008595453)	
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēstas 1.iedaļas atzīmes Nr.1.1, 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9 (žurnāls Nr.300004133538, 21.06.2016).Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. <i>Žurn. Nr. 300008595453, lēmums 15.06.2026., tiesnese Sandra Zeire</i>	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Mārtiņš Reķis. Pieprasījums izdarīts 21.07.2026 16:26:04.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.