



2026.gada 29.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Meža prospektā 40
tirgus vērtību

Jūrmalas valstspilsētas pašvaldībai

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 004 5401, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Meža prospektā 40**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000559070 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības, kadastra apzīmējums 1300 004 5401, ar kopējo platību 2794 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, Meža prospektā 40**, 2026.gada 16.jūnijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

347 000 (trīs simti četrdesmit septiņi 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

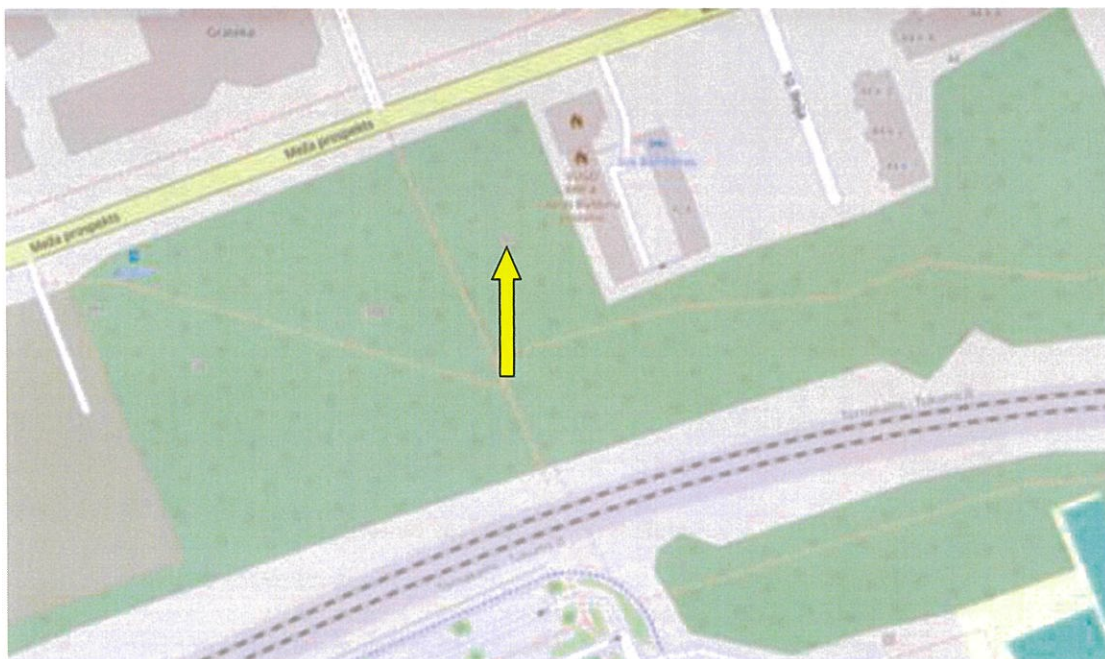
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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, Meža prospektā 40.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Jūrmalas valstspilsētas pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 16.jūnijs.
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 2016.gada 10.augusta uzziņa par nekustamu īpašumu Nr.1.1-24/3889. Īpašuma tiesības uz zemesgabalu Jūrmalas pilsētas pašvaldībai nostiprinātas 2016.gada 29.augustā Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000559070.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 004 5401 ar kopējo platību 2794 m ² . Saskaņā ar nekustamā īpašuma valsts kadastra datiem zemes vienībā ir reģistrēta meža zeme 2794 m ² platībā.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība.
1.9 Plānotā/aļautā 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 Jauktas centra apbūves teritorijā (JC34) , kā arī zemes vienība atrodas: - teritorijā ar īpašiem nosacījumiem: Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118) , - aizsargjoslā (aizsardzības zonā) ap valsts aizsargājamo kultūras pieminekli.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēta zemes vienība, kas piemērota jauktai centra apbūvei.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	11.06.2026. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtais Darba uzdevums Nr.45, Nr.8.2-13/73, kopija. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000559070 datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. 10.06.2026.g. Jūrmalas valstspilsētas administrācijas izsniegtā Izziņa Nr.14-2/29 Par zemes vienību Meža prospektā 40, Jūrmalā, kad.apz.1300 004 5401). VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.cenubanka.lv , www.ss.lv , www.openstreetmap.org , www.geolativija.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.100000559070 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti: Nr.1.1. Atzīme - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0.2794ha. Nr.1.2. Atzīme - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli pilsētās – 0.2794ha. Nr.1.3. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0183ha. Nr.1.4. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju – 0.0003ha.

	Nr.1.5. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam – 0.0027ha. Nr.1.6. Atzīme - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0.0279ha. Nr.1.7. Pamats: Jūrmalas pilsētas domes 2016.gada 10.augusta uzzīņa par nekustamu īpašumu Nr.1.1-24/3889, zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 004 5401apgrūtinājumu plāns. VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti apgrūtinājumi:				
	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0279	ha
	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0279	ha
	14.12.2025	7314020201	individuāli noteikta vides un dabas resursu aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap valsts, reģiona vai vietējās nozīmes kultūras pieminekli	0.2794	ha
	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.2794	ha
	01.02.2025	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0279	ha
	01.02.2025	7312040700	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap pazemes elektronisko sakaru tīklu kabeļu kanalizācijas aku un optisko kabeļu uzdevu grunti	0.0003	ha
	01.02.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kugošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.2794	ha
	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2794	ha
	01.02.2025	7312010102	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas dziļāk par 2 metriem	0.0101	ha
	01.02.2025	7312040100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0201	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>

Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS



Jauktas centra apbūves teritorijā (JC34)

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 (steļņi)

Mols

TERITORIJĀR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Kapsētas
- Ūdensmalas teritorija
- Jaunā ostmala
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
- Mikroleguma teritorija
- Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija
- Kūrorta teritorija
- Jaukta kūrorta teritorija
- Piemieņu vietu teritorija
- Vasarnīcu apbūve priežu parkā
- Ķemeri - kūrorta parks
- Jaundabūtu attīstības teritorija
- Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
- Pludmales apkaimes teritorija
- Lielupes mola teritorija
- Vēsturiskais Ķemeri parks

	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Datums	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI
tājs	Neils Balgalis			FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

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

4.5.33. Jauktas centra apbūves teritorija (JC34)

4.5.33.1. Pamatinformācija

1753. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.33.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1754. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

1755. Rindu māju apbūve (11005).

1756. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

1757. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

1758. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības standi), restorāni, bāri, kafējnīcas, spēļu nami, kazino, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

1759. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmitināšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1760. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1761. Sporta būvju apbūve (12005).

1762. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

1763. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

1764. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

1765. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.33.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

1766. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): ēkas sauszemes, gaisa un ūdens satiksmes pakalpojumu nodrošināšanai, tai skaitā garāžas, atsevišķi iekārtotas atklātās autostāvvietas, stāvparki, daudzstāvu autostāvvietas.

4.5.33.4. 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 (%)
		1500 m ²	30	līdz 105	līdz 15 ¹³⁰	līdz 4 ¹³⁰	40

197. savrupmāju apbūvei līdz 12 m

198. 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības

4.5.33.5. Citi noteikumi

Nenosaka

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.

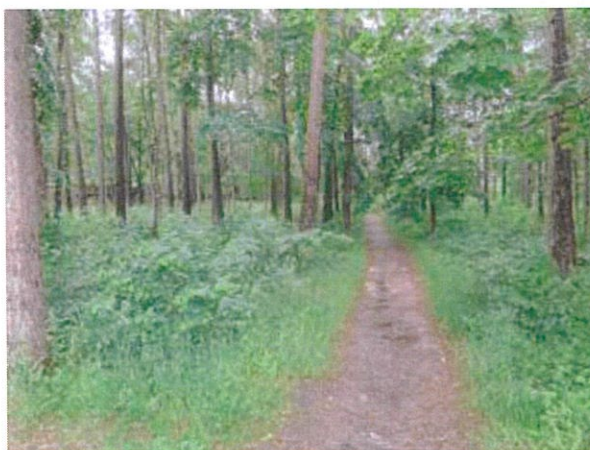
2388. Līdz centralizēto ūdensapgādes tīklu ierīkošanai teritorijā atļauts ierīkot lokālas ūdensņemšanas vietas.

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/I22/x/TIAN_20220818_1756.pdf

3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība, kadastra apzīmējums 1300 004 5401



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Bulduru mikrorajonā, kvartālā, ko veido Meža prospekts, Vienības prospekts, 10.līnija un dz/c līnija Rīga – Tukums II. Līdz Rīgas jūras līča piekrastei, pludmalei ~ 400m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 3 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusu, mikroautobusu pieturvietas atrodas uz Meža prospekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Bulduri" 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 labu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 2794 m² un kadastra apzīmējumu 1300 004 5401.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Meža prospekta, kas klāts ar asfaltbetona segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Meža prospektā ir intensīva, ar tendenci palielināties vasaras sezonā. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots jauktai centra apbūvei.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs, 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 piespēšanas.”

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 atzīmēti 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 Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumu, 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 Objekts atrodas:

- Jauktas centra apbūves teritorijā (JC34), kā arī:

- teritorijā ar īpašiem nosacījumiem: **Teritorijas, kurās ierīkojamas centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēmas (TIN118)**

- **Aizsargjoslā (aizsardzības zonā) ap valsts aizsargājamo kultūras pieminekli.**

Nemot vērā apkārtējās teritorijas, ko veido Jauktas centra apbūves teritorijas, dabas un apstādījumu teritorijas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir jauktai centra 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

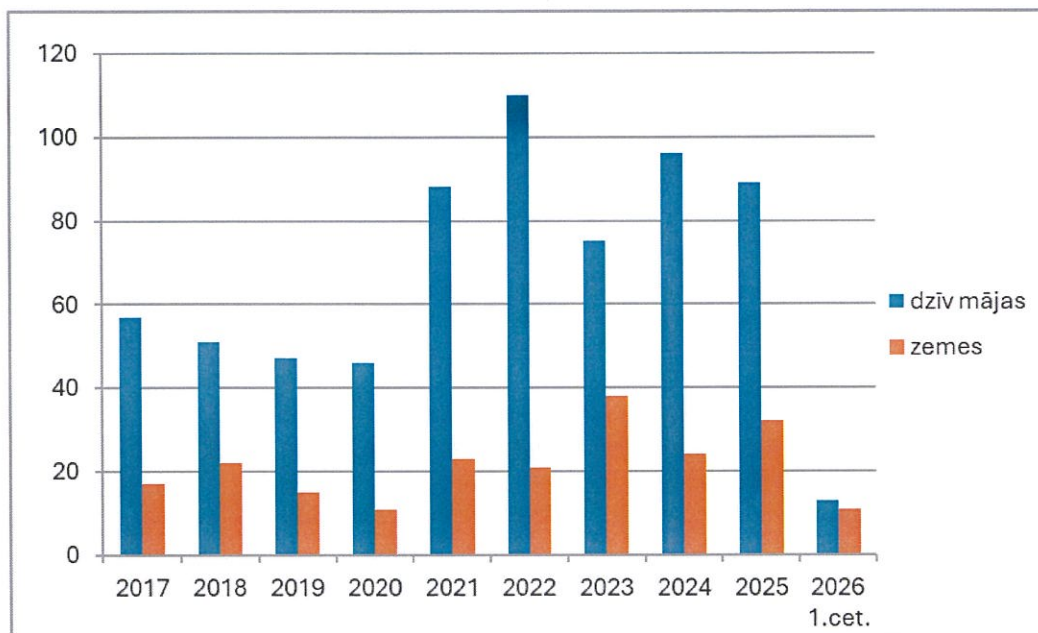
Latvijā patēriņa cenas šogad janvārī salīdzinājumā ar decembri saglabājās nemainīgas, bet gada laikā - šogad janvārī salīdzinājumā ar 2025. gada janvāri - pieauga par 2,9%, kamēr mēnesi iepriekš gada inflācija bija 3,5%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes dati. Statistikas pārvaldē norāda, ka būtiskākā 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 daudzbērnu 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-balstit-investicijas-eksports-un-privaits-paterins>).

Individuālai apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Bulduru - Lielupes mikrorajonā platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 130 – 400 EUR/m², investīcijām un attīstībai piemērotu zemes gabalu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas svārstās no 320 – 550 EUR/m², atsevišķos gadījumos sasniedzot pat 850 EUR/m².

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



5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģisku 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.

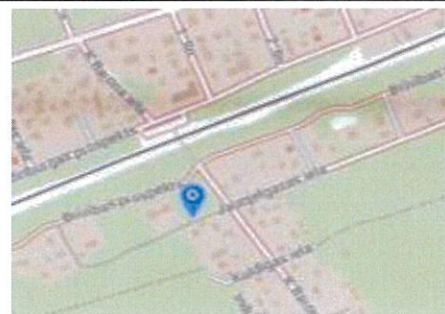
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas,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

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

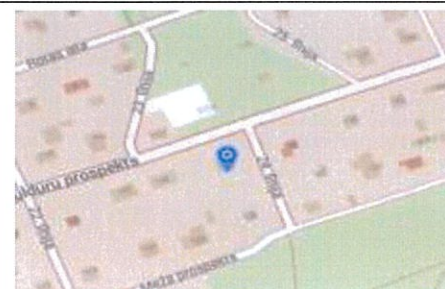
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

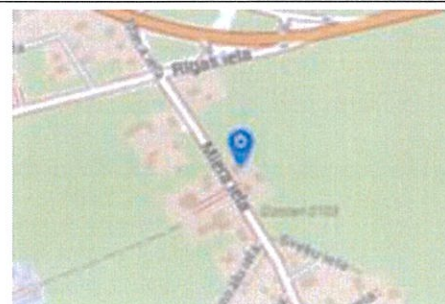
Objekts Nr.1. (J-Z-724, ID 2194370) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2930 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada septembrī, pārdošanas cena bija 290 000 EUR jeb 98,9 EUR/m².



Objekts Nr.2. (J-Z-708, ID 2048538) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Bulduru prospektā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2573m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2025.gada februārī, pārdošanas cena bija 535 000 EUR jeb 207,9 EUR/m².



Objekts Nr.3. (J-Z-754, ID 2323430) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Miera ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1728 m². Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 180 000 EUR jeb 104,2 EUR/m².



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	290 000		535 000		180 000	
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 ...	2025.gada septembris	1,03	2025.gada februāris	1,05	2026.gada aprīlis	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	298 700		561 750		180 000	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m²	2 930		2 573		1 728	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	101,95		218,32		104,17	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,13	Labāks	0,77	Sliktāks	1,18
3. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Lielāks	1,01	Mazāks	0,98	Mazāks	0,90
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.)	Mazāki	0,97	Mazāki	0,90	Mazāki	0,97
10. Īpašuma attīstības potenciāls	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	14,00		-35,00		10,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	116,22		141,91		114,58	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			124,2			
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m²			2 794			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			347 000			

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 apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 004 5401, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Meža prospektā 40 un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000559070, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2026.gada 16.jūnijā* ir

347 000 (trīs simti četrdesmit septiņi 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