

VĒRTĒJUMS

Vikingu iela 35, Jūrmala, LV-2010





Rīga, 2026. gada 02. februārī.

Reģ. Nr. V/26-335

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas

Vikingu iela 35, Jūrmala, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Sandrai Rundelei

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 13000021517, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 6792 un atrodas **Vikingu iela 35, Jūrmala**, kas sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 5855 m² (kadastra apzīmējums 13000021517) (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas uzdevums un mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 19. janvārī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 454 000 (četri simti piecdesmit četri tūkstoši eiro).**

Vērtība ir spēkā, ja vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēršanas atzīmēm un ķīlas tiesības prasības nodrošināšanai.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts

sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

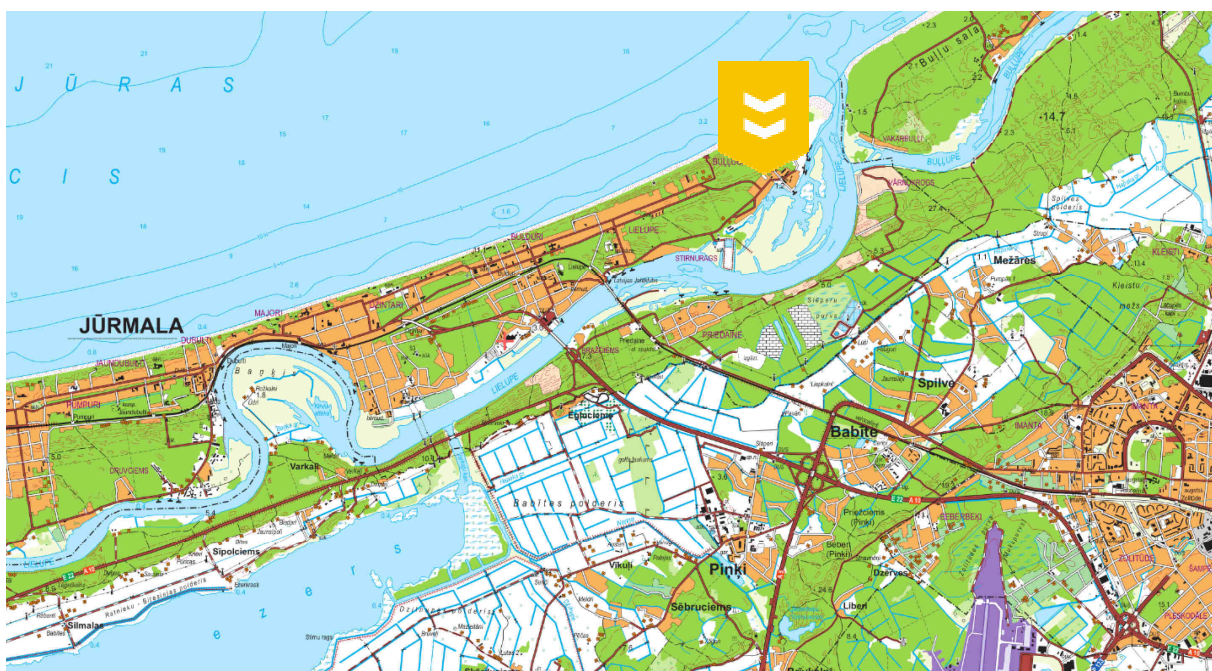
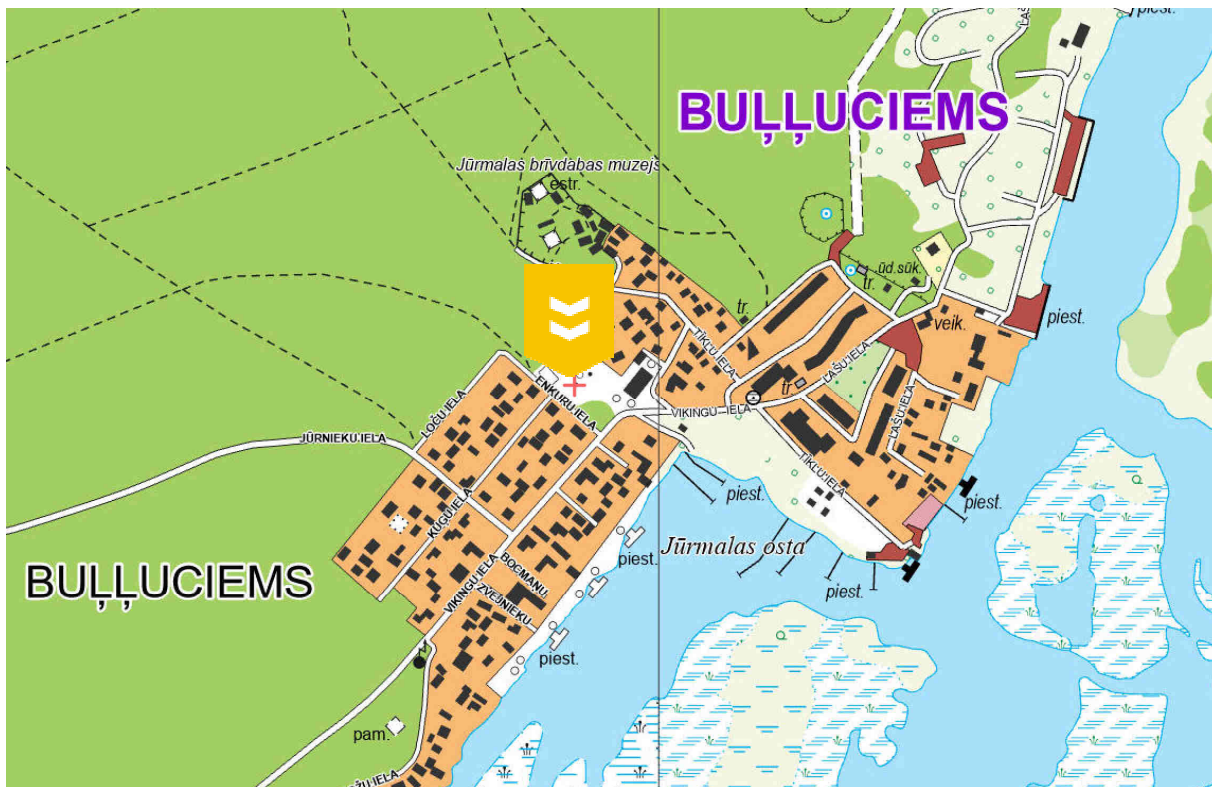
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	7
4. Vērtēšanas objekts.....	10
5. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	10
6. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	10
7. Vērtību definīcijas	12
8. Tirgus situācijas raksturojums	14
9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	15
10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	17
11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	17
12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	19
13. Neatkarības apliecinājums	23
14. Slēdziens	23

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <https://kartes.lgja.gov.lv>

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz zemes gabalu no Enkuru ielas



Skats uz zemes gabalu no Enkuru ielas



Inženiertehnisko komunikāciju pieslēgumi zemes gabalā



Skats uz zemes gabalu no Enkuru ielas



Skats uz zemes gabalu no Vikingu ielas puses



Skats uz zemes gabalu no Vikingu ielas puses



Skats uz zemes gabalu no Vīķu ielas puses



Piebraucamā Enkuru iela



Piebraucamā Enkuru iela



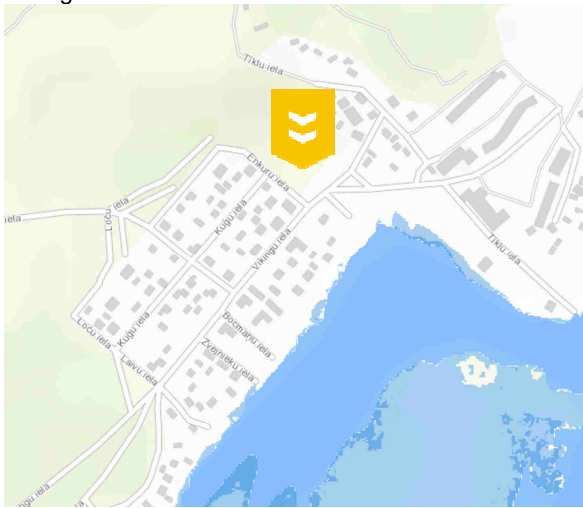
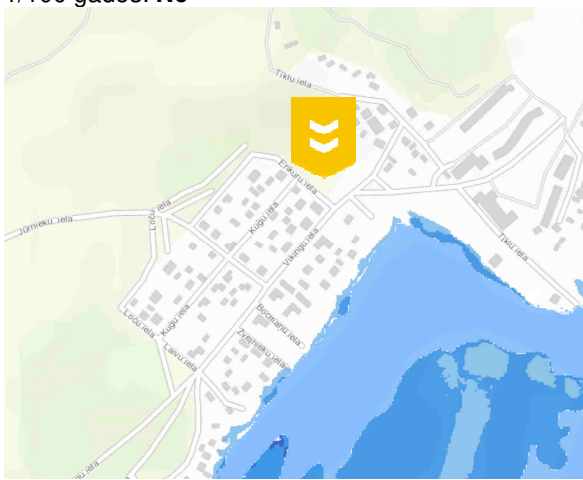
Piebraucamā Vīķu iela



Piebraucamā Vīķu iela

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Neapbūvēts zemesgabals
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām
Īpašuma adrese	Vikingu iela 35, Jūrmala
Kadastra numurs	13000021517
Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemesgabals (kadastra apz. 13000021517)	5855
Apskates un vērtības noteikšanas datums	19.01.2026.
Atskaides sagatavošanas datums	02.02.2026.
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo Objektu ir reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 6792 uz SIA "TUKUMA MĀJA", reģistrācijas numurs 40103606539, vārda.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatā un LR Valsts zemes dienestā	Zemesgrāmatā reģistrētie: - Atzīme - Atzīme - vērsta 982684,93 EUR piedziņa.Piedzinējs: Envestio SI OŪ, reģistrācijas Nr.14433607 Igaunijā - <i>tiek pieņemts, ka dzēsts;</i> - Atzīme - vērsta 6636.04 EUR piedziņa.Piedzinējs: Jūrmalas valstspilsētas administrācija, reģistrācijas numurs 90000056357 - <i>tiek pieņemts, ka dzēsts;</i> - Atzīme - ķīlas tiesība prasības nodrošināšanai.Prasītājs: Envestio SI OŪ, reģistrācijas Nr.14433607 Igaunijā - <i>tiek pieņemts, ka dzēsts.</i> VZD kadastra informācijas sistēmā reģistrētie apgrūtinājumi: Vērtību būtiski neietekmējoši: - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija 0.5855 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0199 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0150 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0150 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.5855 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.5855 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0048 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku 0.5855 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko

	sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0249 ha. Vērtību negatīvi ietekmējoši: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0150 ha. Citi apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Klimata pārmaiņu riski: -krasta erozija -karstuma viļņu risks -savvaļas ugunsgrēku risks -vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.
Plūdu riska un plūdu draudu karte Avots: https://pris.lvgmc.lv/slani	Vērtētāji konstatē, ka vērtējamais objekts neatrodas plūdu riska zonā. 1/10 gados: Nē  1/100 gados: Nē 
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabala apbūve, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojuma nosacījumiem – Jauktas centra apbūves teritorija (JC62).
Esošais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemesgabals
Tirgus vērtība	698 000 EUR

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	454 000 EUR
Pieņēmumi	Vērtība noteikta pieņemot, ka vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēšanas atzīmēm un kīlas tiesības prasības nodrošināšanai.
Īpašie pieņēmumi	--

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 13000021517, kas reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 6792 un atrodas **Vikingu iela 35, Jūrmala**.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

zemes gabals 5855 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 13000021517), kā arī ar zemes gabalu nesaraunami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Vērtējumā izmantotā informācija:

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojums – grafiskā daļa un paskaidrojuma raksts.

6. Vērtēšanas objekta raksturojums

6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtējamā objekta novietojums Jūrmalas pilsētā.

Nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas daļā Buļļuciems. Attālums no vērtēšanas objekta līdz tuvākajai dzelzceļa stacijai - apmēram 5 km; attālums līdz jūrai - apmēram 1 km.

Līdz Rīgas pilsētas centram ir apmēram 30 minūšu brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgas centru nodrošina piepilsētas dzelzceļa maršruts un autobusi. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru nodrošina pilsētas autobusu maršruta līnija Nr. 1, kas kursē garām dzelzceļa stacijai "Lielupe". Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Jūrmalā ir uzskatāms par labu.

Vērtējamā objekta novietojums Jūrmalas pilsētas daļā.

Vērtējamais Objekts atrodas Vikingu un Enkuru ielu stūrī.

Apkārtnē apbūve - dzīvojamo māju rajons, ko veido 60-100 gadu vecas ēkas, gan pēdējos gados celtas un rekonstruētas ēkas, kā arī pagājušā gadsimta 60.–80.gados celto daudzdzīvokļu ēku mikrorajons, kā arī vairākas jauno projektu daudzdzīvokļu ēkas. Šajā Jūrmalas pilsētas Buļļuciema daļā ir salīdzinoši vāji attīstīta vietējā infrastruktūra.

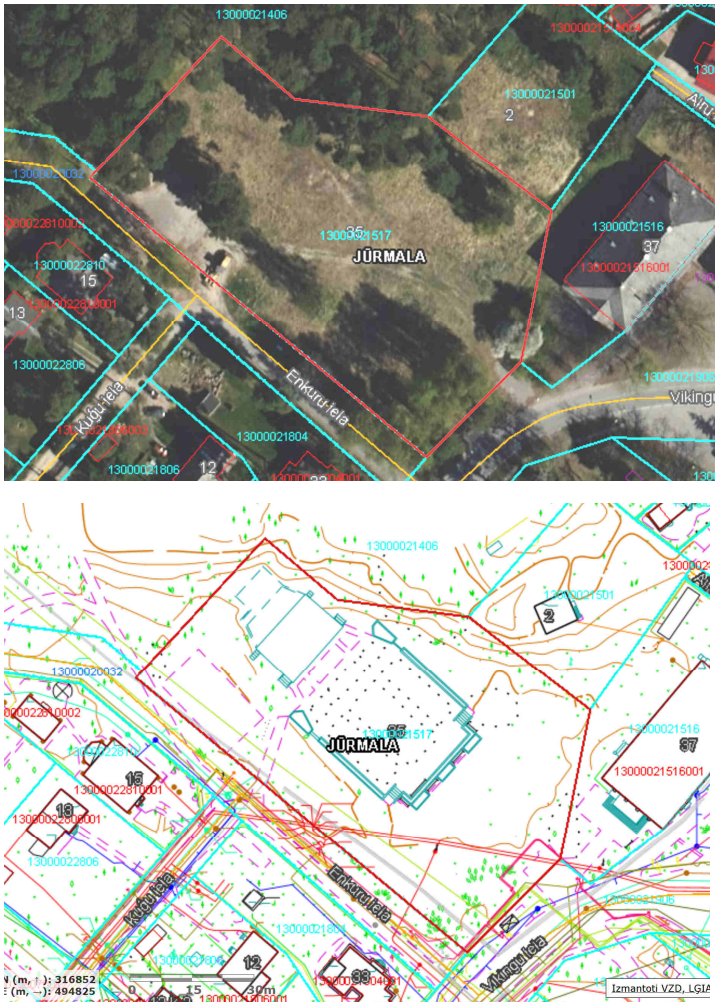
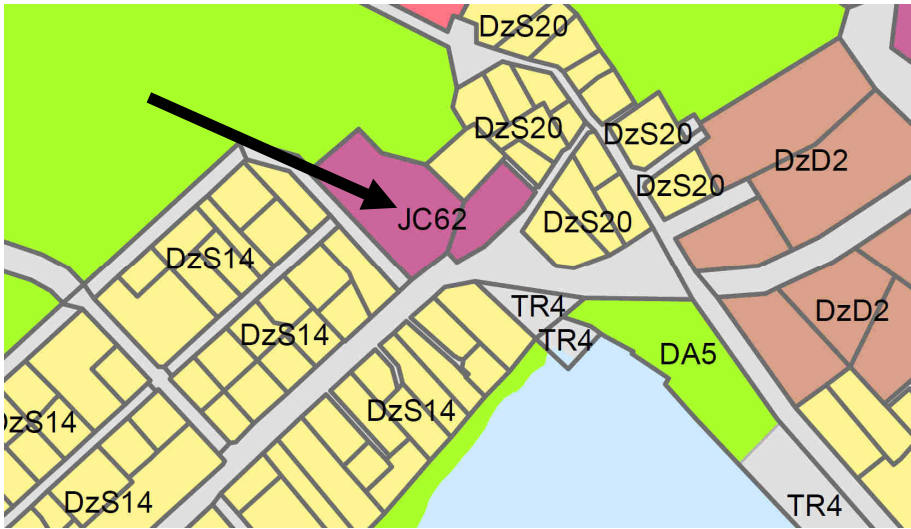
Vērtējamai objekts izvietots blakus Ragakāpas dabas lieguma teritorijai – priežu koku meža / parkam bez apbūves tiesībām, kas lieliski nodrošina apkārtnes zaļo zonu un atpūtas iespējas sakārtotā vidē.

Kopumā nekustamo īpašumu novietojums Jūrmalas pilsētas daļā Buļļuciems ir uzskatāms par teicamu.

Vērtējamā objekta pieejamība.

Piebraukšana pa Vikingu ielu, kas ir klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu. No otras zemes gabala puses (garākā zemes gabala mala) piekļūšana pa grants seguma Enkuru ielu. Abas ielas ir pašvaldības īpašumā. Apkārtnē ielās autotransporta plūsma ir salīdzinoši nelielas intensitātes un gājēju kustības praktiski nav – pa tām pārsvarā pārvietojas apkārtējo māju iedzīvotāji; vasarā gājēju un autotransporta plūsmas palielinās. Kopumā piebraukšana pie vērtēšanas objekta ir ērta.

6.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, m² Orto foto un topografiskā karte www.kadastrs.lv	5855 
Zemesgabala atļautā izmantošana	

	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)
Piebraukšana	Piebraukšana pa Vikingu ielu, kas ir klāta ar labas kvalitātes asfalta segumu. No otras zemes gabala puses (garākā zemes gabala mala) piekļūšana pa grants seguma Enkuru ielu. Abas ielas ir pašvaldības īpašumā
Forma, izvietojums	Salīdzinoši regulāras formas daudzstūra zemes gabals. Ar DA un DR mālām robežojas ar piebraucamām ielām – Vikingu ielu un Enkuru ielu, ar ZR un ZA malu ar neapbūvējamu Ragakāpas dabas lieguma teritoriju – priežu koku mežu / parku bez apbūves tiesībām, ZA un A ar mēpabūvētu savrupmāju apbūves zemes gabalu un apbūvētu zemes gabalu, uz kura atrodas pamesta nedzīvojamā ēka – bijušā kluba ēka
Reljefs un apaugums	Līdzens. Zemes gabala brīvo no apbūves teritoriju klāj savvaļas zālājs un reti koki, krūmāji.
Labiekārtojums	Zemes gabals nav nožogots, bez labiekārtojuma
Inženiertehniskie tīkli	Zemes gabalam ir centralizētā ūdens, kanalizācijas, gāzes un elektrības pieslēgums.
Apgrūtinājumi	- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija 0.5855 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gāzesvadu ar spiedienu līdz 0,4 megapaskāliem 0.0199 ha; - Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0150 ha; - Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam 0.0150 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.5855 ha; - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.5855 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0048 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – būku 0.5855 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju 0.0249 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija 0.0150 ha.

7. Vērtību definīcijas

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 piespiešanas. /LVS 401-2013/

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma

vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - 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.

LZTI un MNA Izsoles raksturojošie apstākļi

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604.panta 1.punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Piespiedu pārdošanas gadījumos, kad tiek rīkota izsole darbojas vairāki specifiskie riski, kas neļauj izsoles Objektu pārdot par tirgus vērtību:

- Ierobežots mārketinga (tirgus ekspozīcijas risks) – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu. Izsoles sludinājumi tiek publicēti laikrakstā Latvijas vēstnesis un portālā <https://izsoles.ta.gov.lv>, aptuveni vienu mēnesi pirms izsoles norises, kā arī potenciāliem pircējiem fiziski nav iespējams iepazīties ar iekšējo tehnisko stāvokli.
- Fiziskā stāvokļa risks – risks, kas saistīts ar apgrūtināto im ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli vai patieso ienesīgumu vēl pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties. Tā kā šo risku uzņemas pircējs, kas vēl darbojas ierobežotā laika perioda ietvaros, viņš parasti gatavs maksāt ievērojami zemāku summu par tādu pirkumu, kura vērtību viņš skaidri neapzinās.
- Laika un nenoteiktības faktors (īpašuma valdījuma tiesības) – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana var ielgt un pēc izsolē iegūtā objekta īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā īpašuma valdījuma tiesības var netikt nodotas Civillikumā paredzētajā kārtībā
- Finansēšanas faktors (iegādes nosacījumi) - īpašuma ieķīlāšana iespējama tikai pēc nosolītās summas pārskaitīšanas izsoles rīkotājam, izsoles akta apstiprināšanas un īpašuma tiesību nostiprināšanas Zemesgrāmatā. Tas samazina iespēju iegādāties konkrēto īpašumu, izmantojot aizņēmumu kredītiestādēs. Izsoles uzvarētājam pilna samaksa par nosolīto īpašumu parasti jāveic viena mēneša laikā.
- Papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Riska faktoru uzskaitījums ir orientējošs un katrā konkrētā gadījumā var būt atšķirīgs. Tātad – risks ir tie faktori, kas argumentē par labu tam, ka nekustamā īpašuma objekta piespiedu pārdošanas vērtībai izsoles vajadzībai ir jābūt zemākai par tā tirgus vērtību.

8. Tirgus situācijas raksturojums

Latvijas Bankas makroekonomiskās prognozes (2025. gada decembrī)

Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieaugums šogad gaidāms 1.7 % apmērā. Turpmāko tautsaimniecības atveseļošanas virzīs investīcijas, aizvien spēcīgāks privātais patēriņš un eksports.

Saskaņā ar jaunākajām Eiropas Centrālās bankas (ECB) prognozēm gaidāms, ka gan inflācija, gan tautsaimniecības izaugsme Eirozonā nākamgad būs nedaudz augstāka, nekā prognozēts iepriekš. Inflācija Eirozonā šogad būs 2.1 %, bet 2026. gadā tā samazināsies līdz 1.9 % (2025. gada septembra prognozes bija attiecīgi 2.1 % un 1.7 %).

Inflācijas samazināšanos nosaka enerģijas cenu krituma ietekme, kas turpināsies vēl 2027. gadā, savukārt 2028. gadā inflācija sasniegs vidēja termiņa inflācijas mērķi, proti, 2 %. Šāda virzība ļāva ECB Padomei 18. decembrī atkal saglabāt galvenās eiro procentu likmes nemainīgas. Noguldījumu iespējas uz nakti, galveno refinansēšanas operāciju un aizdevumu iespējas uz nakti procentu likmes joprojām būs attiecīgi 2 %, 2.15 % un 2.4 %. ECB Padome arī turpmāk pieņems lēmumus par procentu likmēm, pamatojoties uz inflācijas perspektīvas un to apdraudošo risku novērtējumu un ņemot vērā saņemtos tautsaimniecības un finanšu datus, kā arī pamatinflācijas dinamiku un monetārās politikas transmisijas spēku.

Inflācija

Iekšzemes cenu kāpumu uztur atalgojuma palielināšana un noturīgi augstas pārtikas cenas. Algu pieaugums (3,2 %) palielina patēriņu un uzņēmēju izmaksas un kļūst par galveno inflāciju palielinošo faktoru.

Inflācijas dati pārsniedz jūnija prognozes un algas pieaug straujāk, nekā iepriekš gaidīts, tāpēc Latvijas Banka inflācijas prognozi 2025. gadam palielinājusi uz 3.9 %. Turpmākajos trijos gados inflācija tiek prognozēta 3–4 % līmenī (2026. gadā – 3.2 %, 2027. gadā – 2.9 % un 2028. gadā – 3.6 %). 2025. gada jūnija prognozēs inflācija 2025. gadā tika paredzēta 3.4 %, 2026. gadā – 2.1 %, bet 2027. gadā – 2.8 %. Inflāciju paaugstinošais noteicošais faktors ir spēcīgāks algu kāpums, kā arī administratīvi regulējamo tarifu pārskatīšana un valdības lēmumi, to skaitā par akcīzes nodokļu palielināšanu. 2028. gadā papildu spiedienu uz cenām veidos otrās emisiju kvotu tirdzniecības sistēmas (ETS2) ieviešana.

IKP

Iepriekšējo gadu vājās aktivitātes periodu nomainīs spēcīgāka izaugsme. Investīcijas drošības stiprināšanā (2026. gadā – 2,8%), ES fondi un kredītēšana spēcina IKP izaugsmi.

IKP izaugsmes prognoze pārskatīta un koriģēta uz augšu, šim gadam paredzot 1.7 % IKP kāpumu, ko galvenokārt nosaka saņemtie jaunie dati. Nākotnes redzējums nav būtiski mainīts, bet, koriģējot dažu lielo investīciju projektu īstenošanas perspektīvu, straujāka izaugsme paredzama nevis 2027., bet 2028. gadā.

Patērētāju noskaņojumam un rocībai uzlabojoties, privātais patēriņš kļūst spēcīgāks. Tas vidējā termiņā noteiks mājaisaimniecību uzkrājumu mērenāku veidošanos.

Stabils tautsaimniecības balsts ir valsts un privātās investīcijas, ko sekmē arī strauji augošā kredītēšana. Ieguldījumi attīstībā veicina pārmaiņas apstrādes rūpniecībā, kas paaugstina ražošanas kapacitāti.

Turpmākajos gados situācija uzlabosies, stiprinoties iekšzemes un ārējam pieprasījumam. Tādējādi 2026. gadā gaidāms IKP pieaugums par 2.8 %, 2027. gadā – par 2.9 %, un 2028. gadā – par 3.2 %. 2025. gada jūnija prognozēs IKP pieaugums 2025. gadā tika paredzēts 1.2 %, 2026. gadā 2.8 %, bet 2027. gadā 3.2 % līmenī.

Uz tautsaimniecības atveseļošanas norāda arī ekonomikas sentimenta rādītājs, kas atspoguļo uzņēmēju un patērētāju noskaņojuma pārmaiņas. Biznesa cikla ietvaros augšupejošā fāzē šobrīd ir rūpniecības, mazumtirdzniecības un pakalpojumu nozares, kā arī patērētāju noskaņojums.

Mazinoties globālajai nenoteiktībai par tarifu ietekmi un straujāk atjaunojoties ārējam pieprasījumam, gaidāma spēcīgāka eksporta izaugsme. Savukārt izaicinājumus rada straujais darbaspēka izmaksu pieaugums Latvijā, kā arī militārie konflikti un ar tiem saistītā nenoteiktība ārējā vidē.

Fiskālā politika joprojām būs atbalstoša un patēriņu un investīcijas veicinoša. Patēriņu sekmēs valdības jaunie lēmumi par papildu izdevumiem aizsardzībai un demogrāfijai un algu palielināšana skolotājiem.

Valsts investīciju plūsma perioda beigās pieaugs militāro piegāžu un Rail Baltica ietekmē.

Budžeta deficīts vidējā termiņā palielināsies, un to būtiski ietekmēs aizsardzības izdevumu kāpums, īpaši nākamgad. Deficīts tiek prognozēts virs 3 % no IKP. Eiropas Savienības Padome ir apstiprinājusi Latvijas pieteikumu valsts izņēmuma klauzulas aktivizēšanai, kas ļauj atkāpties no iepriekš noteiktā izdevumu pieauguma nosacījuma un aizsardzības izdevumus palielināt straujāk, nekā prognozēts iepriekš.

Straujāka aizsardzības izdevumu finansēšana notiks uz aizņemšanās rēķina, tāpēc valsts parāds arī turpmākajos gados turpinās augt un prognožu perioda beigās nedaudz pārsniegs 50 % no IKP.

Avots: www.bank.lv

Pašlaik Jūrmalā mazstāvu dzīvojamai apbūvei paredzēti zemes gabali Buļļuciemā, Bulduros un Stirnurgā esošie zemes gabali, kas atrodas Lielupes tuvumā, tiek piedāvāti tirgū par 100 – 250 EUR/m². Zemesgabali, kas neatrodas tiešā Lielupes krasta tuvumā ir ievērojami zemākā cenu kategorijā – no 50 – 100 eiro/m².

Analizējot datus gada griezumā, secināms, ka tirgus aktivitāte ir bijusi mērena savrupmāju un jauktai apbūvei paredzētiem zemesgabaliem. Zemesgabala vērtību galvenokārt nosaka atrašanās vieta, vietas ainaviskums un apkārtnē apbūves raksturs un kvalitāte, zemesgabala fiziskie parametri un komunikāciju nodrošinājums. Pēdējo 2 gadu laikā Buļļuciemā un Stirnurgā ir reģistrēti tikai divi darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem. Nelielais darījumu skaits izskaidrojams ar piedāvājuma trūkumu neapbūvētiem zemes gabaliem minētajās Jūrmalas pilsētas vietās un tirgus aktivitātes trūkumu. Darījumi ar privātmājām minētajā rajonā ir vairāk, pēdējo 2 gadu laikā aptuveni 10 darījumi, cenu kategorijā no 70 000 eur līdz pat 2 640 000 eur.

9. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: neapbūvēts zemes gabals.

Zemes gabala atļautais izmantošanas veids ir Jauktas centra apbūves teritorija (JC).

4.5.58. Jauktas centra apbūves teritorija (JC62)

4.5.58.1. Pamatinformācija

2104. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionāla zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkārtības centrs, kā arī apbūves teritorijas, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.58.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

2105. Savrupmāju apbūve (11001): apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālas 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.

2106. Rindu māju apbūve (11005).

2107. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

2108. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomatiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

2109. 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, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, pludmales centri, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

2110. 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.

2111. 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.

2112. Sporta būvju apbūve (12005).

2113. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

2114. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

2115. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

2116. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.58.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.58.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zaļās teritorijas rādītājs (%)
2117.	1800 m ²	30	līdz 105	līdz 15 ²³⁷	līdz 4 ²³⁸	40

²³⁷ savrupmāju apbūvei līdz 12 m

²³⁸ 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības

4.5.58.5. Citi noteikumi

Nenosaka

Analizējot tirgus situāciju, atrašanās vietu, zemesgabala atļauto izmantošanas veidu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir zemes gabala apbūve, atbilstoši pilsētas teritorijas plānojuma nosacījumiem – **Jauktas centra apbūves teritorija (JC62)**.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- Plaša spektra zemes gabala izmantošanas (apbūves) iespējas, iespējama gan zemes gabala dalīšana mazākos individuālās apbūves zemes gabalos, gan zemes gabala apbūve daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas / rindu māju / dvīņu mājas / komerciāla rakstura apbūves mērķiem;
- Labas piebraukšanas iespējas pie īpašuma;
- Īpašums atrodas ekoloģiski pievilcīgā vietā, tuvu Lielupes piekrastei un samērā tuvu jūras piekrastei;
- Īpašums atrodas salīdzinoši prestižā Jūrmalas pilsētas apkaimē, labs apkārtējās apbūves fons;
- Zemes gabalam ir centralizēto inženiertehnisko komunikāciju nodrošinājums;
- Regulāra zemes gabala konfigurācija.

Negatīvie:

- Tiešais piebraucamais ceļš pie zemes gabala, daļēji, grants seguma;
- Ierobežots potenciālo pircēju loks, ņemot vērā zemes gabala cenas kategoriju / platību.

10. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētām piedziņas vērsšanas atzīmēm;

Vērtētāji vērs uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

11. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

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

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībam no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot šo ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Nēmot vērā tendences Rīgas nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas Pierīgā iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;

- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem.

12. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību visprecīzāk ir iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo ar vērtējamo objektu salīdzināmi īpašumi pārsvarā netiek izmantoti kā ienākumus ģenerējoši aktīvi.

Izmaksu pieeja zemes gabalu vērtības noteikšanā nav piemērojama.

Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētāji apkopojuši informāciju par līdzvērtīgu apbūves zemesgabalu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem Jūrmalas pilsētā, ar vērtējamo īpašumu salīdzināmās vietās. Par salīdzināmiem objektiem vērtētāji ir izvēlējušies laikā trīs pēdējā gada pārdotus īpašumus un vienu piedāvājumā esošu. Aprēķini veikti, izmantojot vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala un salīdzināmo īpašumu zemes gabalu esošo lietderīgo platību, atskaitot zemes platību sarkanajās līnijās un zemi zem ūdeņiem, ja tādas ir.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1		
Adrese	Vikingu iela 70; 70A; 72, Jūrmala	
Pārdošanas laiks	10.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	500 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	3 547	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	3 535	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	12	
Īss objekta raksturojums	Darījums ar trīs savstarpēji funkcionāli saistītiem īpašumiem - neapbūvēts zemes gabals, apbūvēta zemes gabala domājamās daļas (ar noslēgtu lietošanas kārtības līgumu) un sliktā tehniskā stāvoklī esošā (nojaucama) nedzīvojamā ēka - kļieģļu mūra veikals-kafejnīca, 204 m2, celta 1984.gadā, kas izvietota pie pašas Vikingu ielas. Zemes gabals kopumā veido neregulāru formu ar tiešu izeju uz Lielupes tauvas joslas pašvaldības zemes gabalu. Ir ilgtermiņa tauvas joslas un ūdenstilpnes nomas līgums ar Jūrmalas ostu. Jahtu piestātne (koka pontons) upes krastā īpašumā. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS14). Tiešā piebraukšana no asfalta seguma Vikingu ielas. Applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija 126 m2.	
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.	
Objekts Nr.2		
Adrese	Lašu iela 22A, Jūrmala	
Pārdošanas laiks	08.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	1 100 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	6 217	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	6 206	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	11	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals sastāv no 2 zemes vienībām, kas savstarpēji robežojas. Īpašums atrodas jaunveidojama ekskluzīva privātmāju ciemata teritorijā, apkārtnē apbūve vēl nav izveidojusies. Zemes gabals robežojas ar Lielupi. Starp upes krastu un zemes gabalu pašvaldības tauvas joslas zemes gabals. Piebraukšana pa jaunizbūvētu apgaismotu bruģa seguma ielu, kas ir juridiskas personas (ciemata attīstītāja) īpašumā. Visā piebraucamā ceļa zemes gabala teritorijā reģistrēta ceļa servitūta teritorija. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Jauktas centra apbūves teritorija (JC35).	
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.	
Objekts Nr.3		
Adrese	Matrožu iela 10, Jūrmala	
Pārdošanas laiks	Piedāvāts	
Pārdošanas cena, EUR	420 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	2 728	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	2 715	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	13	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals kopumā veido regulāru formu. No zemes gabala ainavisks skats uz Lielupi. Starp zemes gabalu un Lielupi neapbūvēts fiziskai personai piederošs, potenciāli apbūvējams zemes gabals Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS14). Tiešā piebraukšana no grants seguma Matrožu ielas. Zemes gabalā vairāki nojaucami koka šķūņi	
Inženierkomunikācijas	Ir pieslēgums pie visām pilsētas komunikācijām, tai skaitā gāzei.	
Objekts Nr.4		
Adrese	Brīvības prospekts 70, Jūrmala	
Pārdošanas laiks	09.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	290 000	
Zemes gabala kopējā platība, m²	2 930	
Zemes gabala lietderīgā platība, m²	2 831	
Zemes platība zeme ceļiem - sarkanajās līnijās, zem ūdeņiem, m2	99	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals kopumā veido regulāru formu. Teritorijā priežu mežs, nepieciešams veikt atmežošanas pasākumus. Teritorijas plānojuma galvenais izmantošanas veids: Savrupmāju apbūve (DzS5). Tiešā piebraukšana no asfalta seguma pašvaldības ielām (no 2 pusēm).	
Inženierkomunikācijas	Ir elektrības pieslēgums. Pie zemes gabala robežām iespējams centralizētās kanalizācijas, ūdensvada un gāzes pieslēgums.	

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

	Vikingu iela 70; 70A; 72, Jūrmala	Lašu iela 22A, Jūrmala	Matrožu iela 10, Jūrmala	Brīvības prospekts 70, Jūrmala	Vikingu iela 35, Jūrmala
Pārdošanas laiks	10.2025.	08.2025.	Piedāvāts	09.2025.	
Pārdošanas cena, EUR	500 000	1 100 000	420 000	290 000	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	-15%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	-15%	0%	
Korigētā pārdošanas cena, EUR	500 000	1 100 000	357 000	290 000	

Zemes gabala kopējā platība, m²	3 547	6 217	2 728	2 930	5 855
Zemes gabala lietderīgā/aprēķinos izmantotā platība, m²	3 535	6 206	2 715	2 831	5 705
Zemes gabala lietderīgās/aprēķinos izmantotās platības 1 m² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m²	141	177	131	102	

Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:

Novietojums pilsētā / attālums līdz centram				-5%	
Novietojums pilsētas daļā - ainaviskums, juras tuvums / apkārtējās apbūves ietekme / maģistrālas ielas tuvums / vietas prestižs / dzelzceļš		-5%		15%	
Robeža ar ūdenskrātuvi / skats uz upi	-20%	-25%	-5%		
Piebraucamā ceļa segums, juridiskais nodrošinājums	-2%	-1%	3%	-2%	
Zemes gabala platības faktors	-7%	2%	-10%	-10%	
Zemes gabala atļautais izmantošanas veids, apbūves iespējas	10%		10%	10%	
Nodrošinājums ar inženierkomunikācijām komunikācijām				2%	
Zemes gabala labiekārtojums / apaugums	-1%				
Zemes gabala konfigurācija/reļjefs	5%				
Zemes gabala apgrūtinājumi / īpašumtiesību veids		-2%	-2%	-2%	
Izmantojama / nojauicama apbūve zemes gabalā	2%		1%		
Atmežošanas nepieciešamība				6%	
Kopējā korekcija, %	-13%	-31%	-3%	14%	
Zemes gabala lietderīgās platības 1 m² korigētā pārdošanas cena, EUR	123	122	128	117	122
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība apskates dienā:					€ 698 000

Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos būtiski atšķiras no brīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļiem. Pārdošanai atvēlētais laiks ir ierobežots, publiskums un tirgus ekspozīcija ir neadekvāta, lai sasniegtu vislabāko cenu tirgū. Specifiskie riski, kas atšķir vērtību piespiedu pārdošanas apstākļus no tirgus apstākļiem, ir:

- **Nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū.** Nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek likumdošanā ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu un īpašnieku iespējamo pretdarbību. Minētie apstākļi būtiski sašaurina potenciālo pircēju loku.
- **Ierobežotas īpašuma apskates iespējas pirms darījuma.** Potenciālajiem pircējiem bieži nav iespējas brīvi apskatīt īpašumu, lai novērtētu tā fizisko un funkcionālo nolietojumu, sagaidāmo ienesīgumu un citus labumus. Minētos riskus pilnībā uzņemas pircēji, tādēļ likumsakarīga ir viņu prasības pēc pazeminātām cenām.
- **Nenoteikts laika periods darījuma pabeigšanai.** Strīdu un tiesāšanās gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var būtiski ieilgt, atsevišķos gadījumos pat nenotikt vispār.

- **Ierobežotas darījuma kreditēšanas iespējas.** Nosolīto cenu pircējiem jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījumu apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas. Tas apgrūtina hipotekāro kredītu saņemšanu. Citi finansēšanas avoti ir dārgāki un stimulē darījumu cenu samazinājumu.
- **Papildus izmaksu riski.** Izmaksas par īpašumu pārņemšanu, juridisko formalitāšu nokārtošanu, apsaimniekošanas uzsākšanu nav precīzi prognozējamas ne apjoma, ne laika ziņā.
- **Nekustamo īpašumu tirgus apstākļu riski.** Tirgus cenu samazināšanās vai stagnācijas periodā piespiedu realizācijas apstākļi negatīvi ietekmē cenu līmeni. Lejupejoša tirgus apstākļos investori ir piesardzīgāki un pieprasa būtiskākas atlaides, salīdzinot ar augšupejoša tirgus periodiem.

Lai noteiktu nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, vērtētāji izanalizēja minēto risku ietekmi uz tipisku pircēju rīcību tirgū.

Vērtēšanas objekta vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos:

Tirgus vērtība EUR	698 000
Risku faktori:	
Ierobežots ekspozīcijas laiks tirgū	15%
Īpašuma apskates ierobežojumi	0%
Darījuma noformēšanas perioda nenoteiktība	5%
Ierobežotas kreditēšanas iespējas	10%
Papildus izmaksu riski	5%
Tirgus apstākļu izmaiņu riski	0%
Izsvērtie riska faktori kopā:	35%
Tirgus vērtības iespējamais samazinājums, EUR	244 300
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, EUR	453 700
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos, noapaļoti, EUR	454 000

13. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2026. gada 19. janvārī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" vērtētājs Ingars Kārklīšs. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.

Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

14. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā, 2026. gada 19. janvārī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 454 000 (četri simti piecdesmit četri tūkstoši eiro).**

Vērtība ir spēkā, ja vērtējamais objekts ir brīvs no zemesgrāmatā reģistrētajām piedziņas vēršanas atzīmēm un ķīlas tiesības prasības nodrošināšanai.

Ingars Kārklīšs

SIA "Latio" nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.129

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts nav apgrūtināts ar hipotēkām, aizņēmumiem, apķīlājumiem un citām finansiālām saistībām, tam nav uzlikts atsavināšanas aizliegums un par to nav strīds, ja vien tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamā objekta likumīgo piederību un platību apliecinoši dokumenti atbilst patiesībai. Ja pastāv kāda neuzrādīta vienošanās vai nomas/īres līgums, tad noteiktā vērtība var būtiski atšķirties.
- Tiek pieņemts, ka vērtējamais objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no ģeodēziskā deklarētām personām.
- Tiek uzskatīts, ka vērtējamais objekts nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.
- Informācija, kas iegūta no citām personām un ir izmantojama vērtējumā, ir pieņemta par ticamu, taču vērtētāji neuzņemas atbildību par šīs informācijas precizitāti un tās ticamību.
- Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās par šādu darbību veikšanu.
- Šajā vērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, radīt pilnīgāku priekšstatu par vērtējamo objektu, vērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Vērtējumu vai kādu tā daļu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots nolūkiem, kas atšķiras no vērtējuma uzdevumā formulētā, bez iepriekšējās vērtētāju un ģeodēziskā rakstveida piekrišanas, kas nepieciešama katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts un konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu ģeodēziskā vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumos noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atzīmēti citādi.
- Vērtējumā iekļauti fakti vērtēšanas brīdī, bet ne pagātnē vai nākotnē.
- Visi pieņēmumi un aprēķini, kas lietoti šajā vērtējumā, attiecas vien uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.