



2026.gada 21.septembris.

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Daugavpils pilsētā, Jātnieku ielā 50A,
piespiedu pārdošanas vērtību.

Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa
zvērīnātai tiesu izpildītājam
Anitai Kalniņai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 0500 004 7134, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Jātnieku ielā 50A**, ir reģistrēts Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000167465 un sastāv no:

- zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7134 un kopējo platību 0.0655 ha,
- būves (dzīvojamās mājas - **pamati**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 008 un kopējo platību 65.4 m²,
- būves (šķūņa - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 009 un kopējo platību 9.6 m²,
- būves (atejas - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 010 un kopējo platību 1.4 m²,
- būves (šķūņa - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 011 un kopējo platību 8.2 m²,
- būves (atejas - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 012 un kopējo platību 1.4 m²,
- būves (pagraba - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 013 un kopējo platību 0.8 m²,
- būves (šķūņa - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 014 un kopējo platību 4.5 m²,
- būves (šķūņa - **dabā neeksistē**) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 015 un kopējo platību 5.8 m²;

(turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Apskatot nekustamo īpašumu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā reģistrētās būves ir nojauktas vai nodegušas un dabā ir palikuši tikai dzīvojamās mājas pamati, tādēļ vērtētāji turpmāk vērtējumā nesniedz detalizētu ēku aprakstu (interneta vietnē www.bis.gov.lv nav atrodama būvniecības dokumentācijā šajā īpašumā un vērtētājiem tā netika iesniegta; VZD un zemesgrāmatā nav aktualizēti dati par nekustamā īpašuma sastāva izmaiņām).

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību un paredzēts iesniegšanai **Latgales apgabaltiesas 16. iecirkņa zvērīnātai tiesu izpildītājam Anitai Kalniņai**, izsoles sākuma cenas noteikšanai 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.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrist pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTĪJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Daugavpils pilsētā, Jātnieku ielā 50A**, 2026.gada 09.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

4 200 (četri tūkstoši divi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu
Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

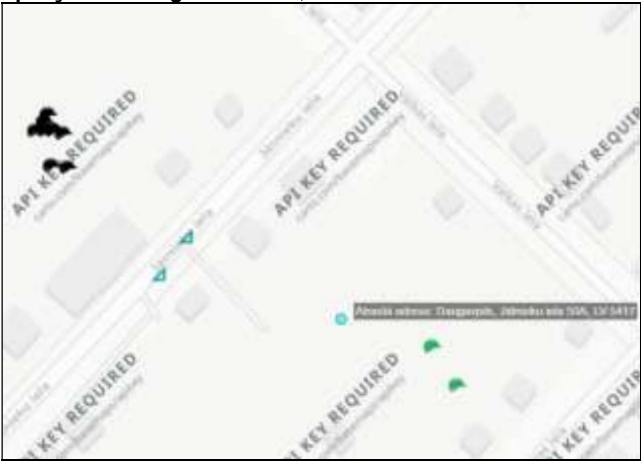
ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

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 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7134 un uz tās esošas pamatu apraksts
 - 4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību
 - 4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes vienības 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 un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 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 Daugavpils pilsētā, Jātnieku ielā 50A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātā tiesu izpildītāja Anīta Kalniņa.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 21.septembris.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona – īpašnieks. Pamats: 2024.gada 18.septembra pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	<p>Apbūvēta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7134 un kopējo platību 0.0655 ha.</p> <p>Būve (dzīvojamā māja - pamati) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 008 un kopējo platību 65.4m².</p> <p>Būve (šķūnis – dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 009 un kopējo platību 9.6 m².</p> <p>Būve (ateja - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 010 un kopējo platību 1.4 m².</p> <p>Būve (šķūnis - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 011 un kopējo platību 8.2 m².</p> <p>Būve (ateja - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 012 un kopējo platību 1.4 m².</p> <p>Būve (pagrabs - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 013 un kopējo platību 0.8 m².</p> <p>Būve (šķūnis - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 014 un kopējo platību 4.5 m².</p> <p>Būve (šķūnis - dabā neeksistē) ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7102 015 un kopējo platību 5.8 m².</p> <p>Apskatot nekustamo īpašumu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā reģistrētās būves ir nojauktas vai nodegušas un dabā ir palikuši tikai dzīvojamās mājas pamati, tādēļ vērtētāji turpmāk vērtējumā nesniedz detalizētu ēku aprakstu (interneta vietnē www.bis.gov.lv nav atrodama būvniecības dokumentācijā šajā īpašumā un vērtētājiem tā netika iesniegta, VZD un zemesgrāmatā nav aktualizēti dati par nekustamā īpašuma sastāva izmaiņām).</p>
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes vienība ar dzīvojamās mājas pamatiem.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	<p>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1).</p> <p>Autentiskas vides apbūves teritorija (TIN4).</p> <p>Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12).</p>
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dzīvojamās mājas būvniecībai piemērota zemes vienība.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	<p>2026.gada 03.augusta Latgales apgabaltiesas iecirkņa Nr.16 zvērinātās tiesu izpildītājas Anītas Kalniņas Pieprasījums Nr.07011/016/2026-NOS.</p> <p>Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000167465 noraksts.</p> <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.</p>
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	<p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - pierobeža – 0.0655 ha; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0.0655 ha.

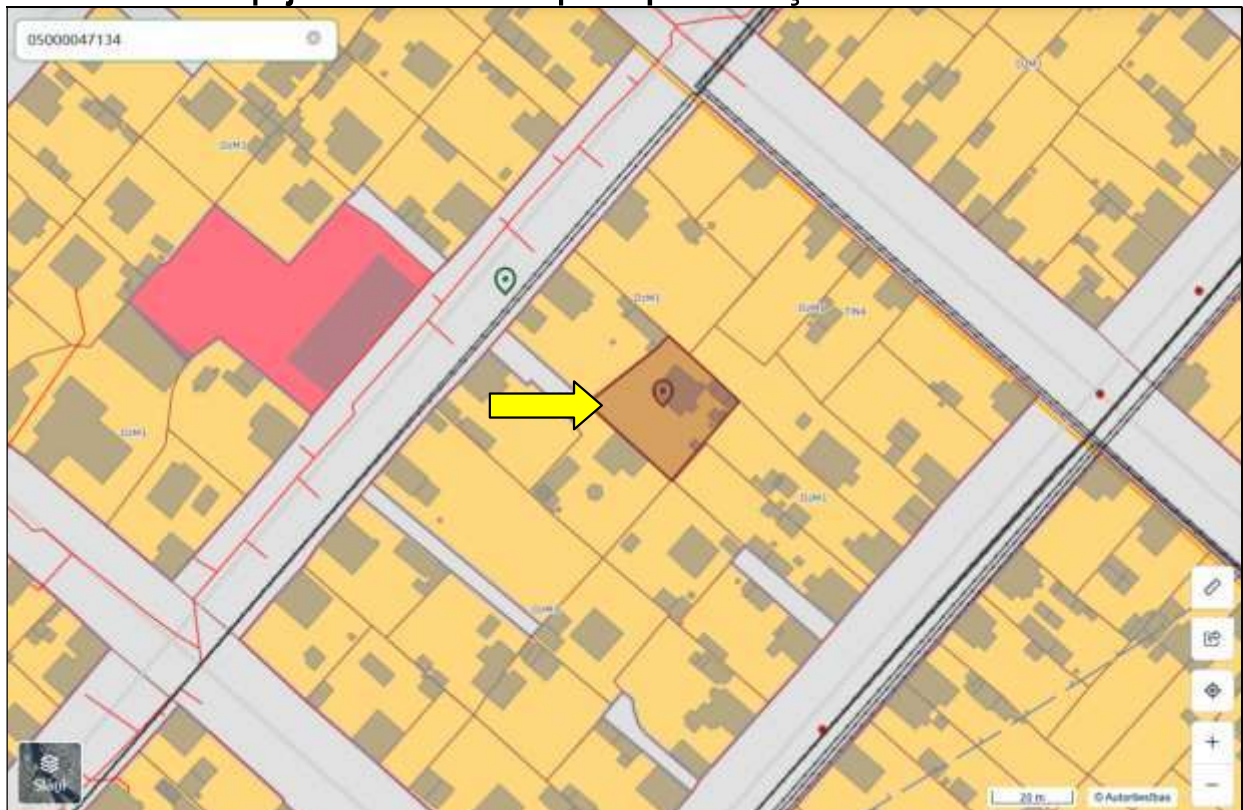
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	<p>Objekts atrodas vietējas nozīmes kultūrvēsturiskajā un dabas teritorijā un teritorijā ar īpašiem noteikumiem (pēc www.geolatiija.lv datiem autentiskas vides apbūves teritorija (TIN4) un teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12), skat. skaidrojums 5.lappusē).</p> <p>Apgrūtinātās teritorijas</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija • Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu <p>VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarīta atzīme- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.0655 ha.</p>
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	<p>Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000167465 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.</p> <p>Daugavpils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000167465 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.</p>
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	<p>- apskatot nekustamo īpašumu un iepazīstoties ar pieejamajiem dokumentiem, tika konstatēts, ka zemesgrāmatā reģistrētās būves ir nojauktas vai nodegušas un dabā ir palikuši tikai dzīvojamās mājas pamati, tādēļ vērtētāji turpmāk vērtējumā nesniedz detalizētu ēku aprakstu (interneta vietnē www.bis.gov.lv nav atrodama būvniecības dokumentācijā šajā īpašumā un vērtētājiem tā netika iesniegta; VZD un zemesgrāmatā nav aktualizēti dati par nekustamā īpašuma sastāva izmaiņām); izdevumi, kas saistīti ar nekustamā īpašuma sastāva izmaiņu reģistrēšanu ir iekļauti aprēķinot tā tirgus vērtību;</p>  <p>Informācijas avots: www.bis.gov.lv</p> <p>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.</p>

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Funkcionālais zonējums un Teritorijas ar īpašiem noteikumiem

- Transporta infrastruktūras teritorija
- Autentiskas vides apbūves teritorija (TIN4)
- Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma (TIN12)

Apgrūtinātās teritorijas

- Eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu – sarkanā līnija
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona
- Pierobeža

5.4. VIETĒJAS NOZĪMES KULTŪRVĒSTURISKĀ UN DABAS TERITORIJA

5.4.1. Autentiskas vides apbūves teritorijas (TIN4)

5.4.1.1. Pamatinformācija

470. Mazstāvu apbūves grupa, kas robežojas ar Avotu, Ventspils, Aglonas, Kauņas, Arodu, Aizpilsētas, Smilšu un Valkas ielām.

5.4.1.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.4.1.3. Citi noteikumi

471. Veicot ēkas pārbūvi, saglabāt esošo apbūves raksturu, būtiski nemainīt ēkas apjomu, kas atšķirtos no esošās apbūves.
472. Ēku ārsienu apdarei nepielietot materiālus, kas nav raksturīgi šī kvartāla apbūvei.
473. Saglabāt fasāžu detaļas – logu slēģus, raksturīgākos ieejas mezglus, frontonus, jumta izbūves elementus un izmantot tos, veicot ēku pārbūvi.
474. Jāaizsargā svarīgākie pilsētībūvniecības elementi:
- 474.1. vēsturiskās apbūves plānojuma struktūra;
 - 474.2. telpiskais izvietojums;
 - 474.3. ainava un tās mērogs;
 - 474.4. siluets;
 - 474.5. reljefs;
 - 474.6. kvartālu telpiskā organizācija.

5.4.3. Autentiskas vides apbūves teritorijas (TIN42)

5.4.3.1. Pamatinformācija

477. Enerģētiku šķērsielas, Smilšu, Jātnieku, Butļerova, Arhitektu un Zeļinskas ielu tipiska 60.gadu beigu apbūve ar 5 stāvu, 9 stāvu dzīvojamu fondu un sabiedriskas un komerciāla rakstura būvēm.

5.4.3.2. Apbūves parametri

Nenosaka

5.4.3.3. Citi noteikumi

478. Jāsaglabā esošās apbūves mērogs un raksturs, esošā iekšpagalmu un apzaļumošanas sistēma.

DTPG noteikta jauna teritorija ar īpašiem noteikumiem – **TIN12** Teritorija, kurā ierīkojama centralizētas ūdensapgādes un kanalizācijas sistēma, atbilstoši MKN Nr.240 prasībām. Daugavpils valstspilsētas apkaimēs **TIN12** teritorijās, veicot jaunu būvju būvniecību, esošo būvju pārbūvi vai atjaunošanu, būves pieslēdz pie pilsētas centralizētajam ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas tīkliem, ja tās atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS), Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzM, DzM1, DzM2, DzM3), Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā (DzD), Publiskās apbūves teritorijās (P, P1) un Jauktas centra apbūves teritorijās (JC), ja gar zemes vienības robežu ir izbūvēti centralizētie ūdensapgādes un sadzīves kanalizācijas tīkli ar atzariem. **TIN12** teritorijas skatīt 4.1.2. attēlā un DTPG tematiskajās kartēs Nr.13 “Centralizētās ūdensapgādes sistēmas” un Nr.14 “Centralizētās sadzīves notekūdeņu kanalizācijas sistēmas”, kur attēlotas arī plānotās ūdensapgādes un sadzīves notekūdeņu kanalizācijas aglomerācijas sistēmas¹³.

Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis#>

3.FOTOATTĒLI

		
Jātņieku iela	Piebraucamais ceļš	Teritorija
		
Teritorija	Teritorija	Teritorija
		
Teritorija un dzīvojamās mājas pamati	Teritorija un aka	Teritorija
		
Teritorija un aka	Teritorija	

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Daugavpils pilsētā, Jaunbūves mikrorajonā, kvartālā, ko veido Valkas iela, Valmieras iela, Liepājas iela un Jātnieku ielas.

Līdz Daugavpils pilsētas centram ir aptuveni 4.10 km jeb 5 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Daugavpils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un tramvaju maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Jātnieku ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Daugavpils" ir aptuveni 3.28 km.

	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 Daugavpils pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7134 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes vienība ar kopējo platību 655m². Uz zemes vienības atrodas pamati, nav zināms, vai tie var tikt izmantoti jaunas ēkas būvniecībai.

4.2.1 Zemes vienības pieejamība, uzlabojumi pie zemes vienības, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes vienību

Piebraukšana zemes vienības pa Jātnieku ielu, kas klāta ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 40 metri pa zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 0500 004 7112, kas ir rezerves zemes fonda zeme 161m² platībā ar lietošanas mērķi- [zeme dzelzceļa infrastruktūras zemes nodalījuma joslā un ceļu zemes nodalījuma joslā](#). Autotransporta plūsma un gājēju kustība Jātnieku ielā ir intensīva, gar īpašumu nav iespējama, jo tas atrodas kvartāla iekšpusē. Kopumā piebraukšana zemes vienības ar personīgo autotransportu ir ērta.

4.2.2 Zemes vienības konfigurācija un reljefs

Zemes vienības plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes vienības konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas celtniecībai.

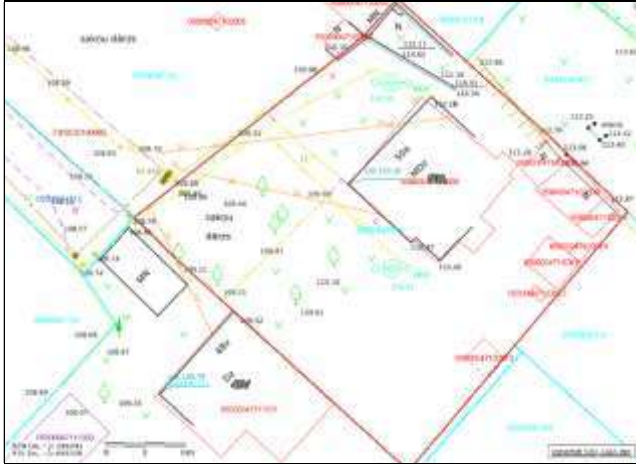
4.2.3 Zemes vienības uzlabojumi

Zemes vienības lielāko daļu aizņem dzīvojamā mājas pamati, dabīgs zālājs, divas akas. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir daļēji norobežots ar metāla stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs/slikts.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	-	-
Siltumapgāde	-	-
Ūdensapgāde		Divas akas
Kanalizācija	-	-
Gāzes apgāde	-	-
Citas izbūves/tīkli	-	-

Pie zemes vienības robežas (ārpus zemes vienības) ir elektrības sadales skapis. Nav zināms, vai īpašumā ir spēkā esošs elektrības pieslēguma līgums. VZD topogrāfijas kartē ir redzams, ka līdz mājas pamatiem ir 2V zemspiediena (zemā sprieguma) elektrolinija, taču elektrības pieslēguma punkts (sadales skapis) atrodas ārpus zemes vienības. Tas nozīmē, ka elektrība tehniski pienāk līdz robežai, bet pieslēguma punkts nav zemes gabalā.



Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Kritērijs	Situācija	Secinājums
Elektrolīnijas uz kartes	Ir (2V)	Tīkla infrastruktūra tuvumā
Sadales skapis	Ārpus zemes vienības	Nav pieslēguma punkta zemes gabalā
Ēka	Nojaukta	Nav aktīva pieslēguma
Līgums ar Sadales tīklu	Nezināms / nav	Nav juridiska pieslēguma