Signature not validated
Digitally signed by DANIELA BĪRIŅA
Date: 2026.10.15 10:27:38 EEST
Signature not validated
Digitally signed by RALFS ENGELBREHTS
Date: 2026.10.15 10:36:32 EEST

newsec

Vērtējuma atskaite

2026-10-15

Cīruļu iela 49A, Jūrmala, LV-2008



Saturs

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI 5

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi 5

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā . 7

Neatkarības apliecinājums 7

Novērtējamā objekta novietojuma shēma 8

Novērtējamā objekta fotogrāfijas 9

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu 10

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi. 10

Zemesgabala (kad.apz. 1300 017 3906) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums. 10

ESG faktoru analīze 12

II Novērtējamā objekta vērtējums 13

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids 13

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums 14

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums 16

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins 21

III Slēdziens 25

Vērtējuma Nr.: LV-26-10-15-8024

Rīgā, 2026.gada 15.oktobris.

Par nekustamā īpašuma ar adresi Cīruļu iela 49A, Jūrmala, LV-2008 novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar adresi Cīruļu iela 49A, Jūrmala, LV-2008. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību novērtēšanas dienā – 2026.gada 12.oktobrī, kad sertificēta vērtētāja asistente Daniela Bīriņa veica īpašuma apskati.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:
viena zemes īpašuma ar adresi Cīruļu iela 49A, Jūrmala, LV-2008, kadastra numurs 1300 017 3906, kas sastāv no viena zemesgabala ar kadastra apzīmējumu 1300 017 3906 un ar kopējo platību 1766 kv.m.

Pašreizējais izmantošanas veids:	Zemesgabals.
Labākais izmantošanas veids:	Apbūve ar vienģimenes savrupmāju vai dārza māju vai zemes īpašuma pievienošana kādam kaimiņu īpašumam, palielinot tā zemes platību.

Īpašuma tiesības:
Raitis Čerkasovs – 1/1 domājamā daļa.
Īpašuma tiesības ir reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1010.

ESG:

Nav kādu īpašu risku (krasta eroziju, karstuma viļņu, savvaļas ugunsgrēku, vētru, īpaši smagu nokrišņu u.c.), kas varētu pasliktināt īpašuma izmantošanas iespējas.
Saskaņā ar Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karti 1/10 gados, ne arī 1/100 gados (abas kartes ir identiskas) novērtējamais objekts neatrodas applūstošā teritorijā.

Apgrūtinājumi:
Zemesgrāmatā reģistrēts:

- ✓ Atzīme - vērsta 258.95 EUR piedziņa.Piedzinējs: "Compensa Vienna Insurance Group" ADB Latvijas filiāle, reģistrācijas numurs 40103942087. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Sandras Rundeles 2024.gada 23.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 20.maija izdotais izpildu raksts Nr.07285037.

- ✓ Atzīme - vērsta 9.00 EUR piedziņa par labu valstij. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Elīnas Balasanjanas 2024.gada 25.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Rīgas rajona tiesas 2023.gada 17.maija izpildu raksts lietā Nr.C33610622.

- ✓ Atzīme - vērsta 1665.98 EUR piedziņa. Piedzinējs: LR Izglītības un zinātnes ministrija, reģistrācijas numurs 90000022399. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Aināra Šusta aizvietotāja zvērināts tiesu izpildītāja Jāņa Lazdāna 2026.gada 28.jūlija nostiprinājuma lūgums, Latgales rajona tiesas 2026.gada 22.jūlija lēmums lietā ar arhīva Nr. 3-12/15587-26/37.

Šajā vērtējumā objekta tirgus vērtība un piespiedu pārdošanas vērtība tiek noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

VZD KR reģistrēts:

- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija – 0,0054 ha;

Minētais apgrūtinājums tiek vērtēts kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors, jo apgrūtinātā zemes platība nav pilnvērtīgi izmantojama.

- ✓ Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0054ha;
- ✓ Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,1766 ha;
- ✓ ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku – 0,1766 ha;
- ✓ Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – 0,0054 ha.

Šajā vērtējumā šie apgrūtinājumi novērtējamā objekta pilnvērtīgas izmantošanas iespējas ietekmē nebūtiski, attiecīgi novērtējamā objekta tirgus vērtību tas neietekmē/nemazina.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:
SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšanai pēc vērtējuma pasūtītāja, **zvērināts tiesu izpildītājs Aināra Šusta** pieprasījuma.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu. Atskaite var tikt publicēta normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vērtējuma pasūtītājs:
Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.86 zvērināts tiesu izpildītājs Ainārs Šusts.

Noteiktā vērtība:

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības:
EUR 34 700 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti eiro).
Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Novērtējamā objekta apskates un vērtību noteikšanas datums:	2026.gada 12.oktobris.
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2026.gada 15.oktobris.

SIA "Newsec Valuations LV"
Sertificēts vērtētājs
Ralfs Engelbrehts

Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202606-01

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.78

Vērtējumu sagatavoja un objekta apskati veica:
SIA "Newsec Valuations LV"
Nekustamā īpašuma vērtētāja asistente
Daniela Bīriņa

IEROBEŽOJOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 14.10.1998. Civilprocesa likumu (Latvijas Vēstnesis, 326/330, 03.11.1998.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 03.12.1998.);
2. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 "Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība" (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
3. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
5. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
6. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2025), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
7. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādām trešajām personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.
No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlūka iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzmērītas patvaļīgas pārbūves, telpu pievienošanai vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.

✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šīs vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.
Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.
✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc

Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.

✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.

✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitei pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:

- vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
- precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).

✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvātajiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvizmaksām. Tirgus situācijas vai būvizmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

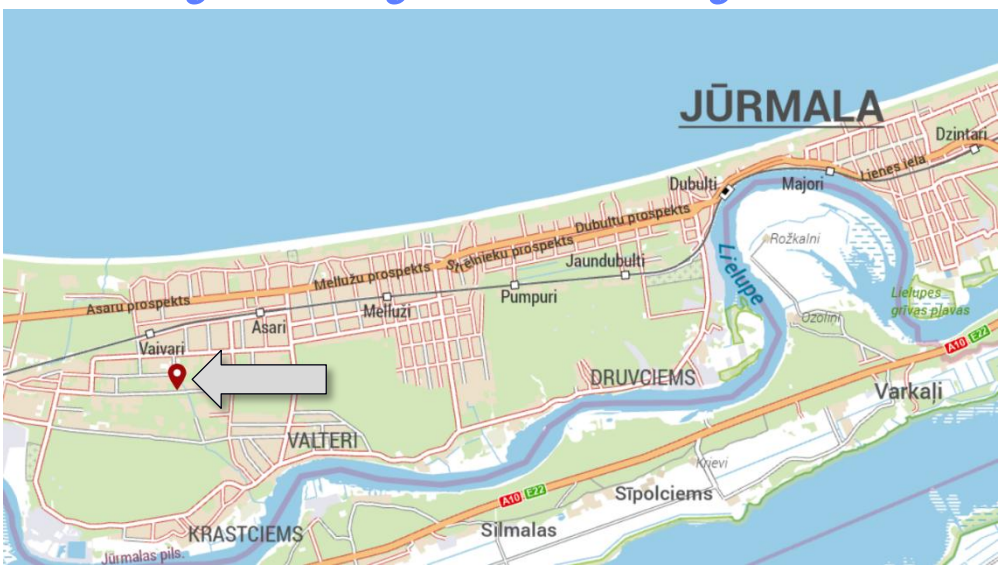
Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

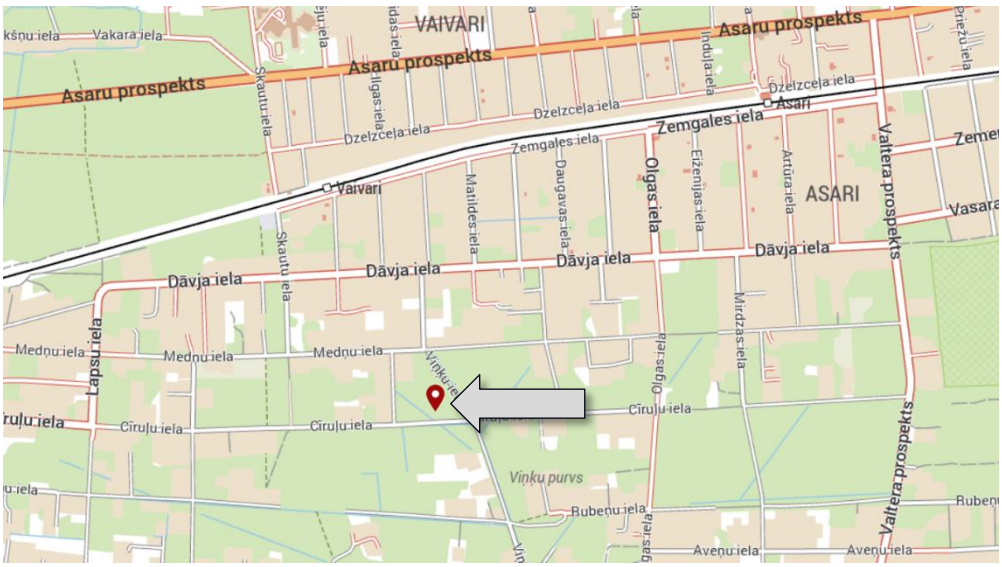
Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārliecību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma

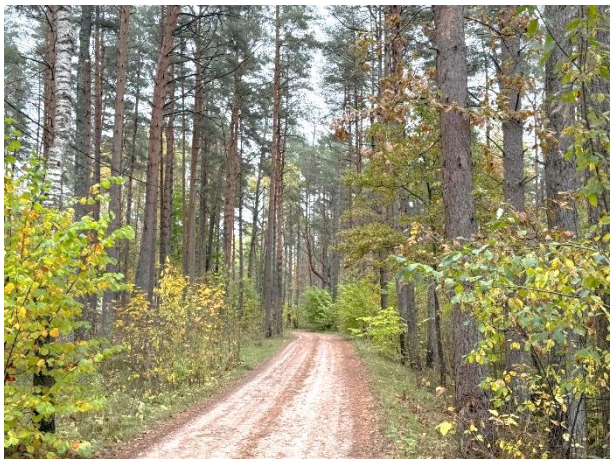






©Jāņa sēta

Novērtējamā objekta fotogrāfijas



Skats uz piebraucamo ceļu un zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu



Skats uz zemes gabalu

I Galvenā informācija par novērtējamo objektu

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi

Īpašums atrodas Jūrmalā, Vaivaru apkaimē. Līdz Jūrmalas pilsētas centram ir aptuveni 7,5 km, savukārt līdz Rīgas pilsētas centrālajai daļai ir aptuveni 32,1 km.

Tuvākajā apkārtnē pārsvarā ir individuālās dzīvojamās mājas, neapbūvētas teritorijas apbūve. Piekļūšana novērtējamajam objektam ir pa zemes seguma ceļiem. Infrastruktūra uzskatāma par labi attīstītu. Sabiedriskā transporta nodrošinājums ir apmierinošs, sabiedriskais transports kursē regulāri, tuvākā pietura atrodas 1,81 km attālumā (autobuss), tuvākā vilciena stacija atrodas aptuveni 1,20 km attālumā. Līdz jūras krastam ir aptuveni 2,20 km.

Tuvākais veikals atrodas aptuveni 1,39 – 1,96 km attālumā – Aibe, Vesko. Tuvākās skola un bērnudārzs atrodas aptuveni 1,62 – 4,45 km attālumā. Automašīnu plūsma šajā ielas posmā ir salīdzinoši neliela.

Piebraukšana nodrošināta no pašvaldības ceļa.



Piebraucamais ceļš un novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv.

Zemesgabala (kad.apz. 1300 017 3906) un teritorijas labiekārtojuma raksturojums.

Zemes robežplāns vērtētājam netika iesniegts. Balstoties uz VZD KR un Zemesgrāmatas datiem novērtējamais objekts sastāv viena zemesgabala 1766 kv.m. platībā. Apkārtnes apbūve ir salīdzinoši reta, neapgūtas teritorijas.
Zemesgabalam ir izstiepta taisnstūra forma, zemes gabala konfigurācija kopumā ir uzskatāma par apmierinošu.
Reljefs ir līdzens.

Zemesgabalam VZD Kadastra reģistrā ir reģistrēti apgrūtinājumi, taču šajā vērtējumā šie apgrūtinājumi novērtējamā objekta pilnvērtīgas izmantošanas iespējas ietekmē nebūtiski, attiecīgi novērtējamā objekta tirgus vērtību tas neietekmē/nemazina. Izņēmums ir sarkanās līnijas apgrūtinājums – 0,0054 ha -kas tiek vērtēts kā novērtējamā objekta tirgus vērtību pazeminošs faktors, jo apgrūtinātā zemes platība nav pilnvērtīgi izmantojama.

Zemesgabals neatrodas plūdu riska un plūdu draudu teritorijā.



Novērtējamā objekta izvietojums – www.kadastrs.lv. Zemesgabals iezīmēts ar sarkanu kontūru.

Teritorijas labiekārtojums vērtējams kā nepilnīgs, jo zemesgabalā nav veikti labiekārtošanas darbi. Teritorijā aug skuju koki un lapu koki, krūmu apauguma nav. Zemesgabals nav nožogots. Iebrauktuve zemesgabalā nav ierīkota.
Saskaņā ar VZD Kadastra reģistra datiem piebraucamajā ceļā – Cīruļu ielā – ir pieejamas centralizētās kanalizācijas un ūdensapgādes komunikācijas. Kanalizācijas tīkli atrodas aptuveni 10 m, bet ūdensapgādes tīkli – aptuveni 9 m attālumā no zemesgabala robežas. Elektrība pieejama uz Viņķu ielas aptuveni 75 m attālumā.



Zemesgabala topogrāfijas plāns saskaņā ar VZD KR datiem – www. kadastrs.lv.



Novērtējamā objekta izvietojums – https://ozols.gov.lv/pub. Zemesgabals iezīmēts ar sarkanu kontūru. Zemesgabalam nav liegumi.

ESG faktoru analīze

Klimata, vides un pārvaldības risku (ESG) apkopojums				
Mitruma ietekme, plūdu draudi/ sausums	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Plūdu riski - pavasara plūdi (reizi 10 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Plūdu risku karte	https://pris.lvgmc.lv
Plūdu riski - vējuzplūdu (reizi 100 gados)	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Plūdu risku karte	https://pris.lvgmc.lv
Plūdu riski Teritorijas plānojumā	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Teritorijas plānojums	https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_27816
Plūdu risku kartes				**Teritorijas plānojums**
				
Plūdu riski - lietusgāzes	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Ūdens un sausuma izraisīti ūdensapgādes traucēj.	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Sausuma noturība (lauksaimn. zeme, mežs)	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Investīciju nepieciešamība, lai mazinātu plūdu riskus	Nav oficiālu datu	-	Nav oficiāla datu avota	
Augsne, grunts apstākļi	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Augsnes erozija	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	Pazīmes nav novērotas
Krasta erozija (jūras, ezera, upju, citi)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Augsnes degradēšanās (pārmērīgas kultivēšanas dēļ)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Investīciju nepieciešamība, augsnes risku novēršanai	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Piesārņojums, piesārņojuma riski, novēršana	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Piesārņojums	Oficiālās DB nav fiksēti	Nav	Piesārņoto vietu pārvaldības sistēma	
Piesārņojums Teritorijas plānojumā	Oficiālās DB nav fiksēti	-	Teritorijas plānojums	https://geolatvija.lv/geo/tapis#document_27816
Ieguves vietu tuvums, t.sk. dabas resursu karjeri	N/z	-	Zemes dzīļu informācijas sistēma	
Piesārņoto vietu karte				**Zemes dzīļu informācijas sistēmas karte**
				
Bīstamu objektu tuvums	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Gaisa piesārņojums	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Investīciju nepieciešamība, piesārņojuma risku novēršanai	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Trokšņa piesārņojums	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Transporta trokšņi (ceļš, dz/c, iela)	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota	
Lidostas trokšņi	Oficiālās DB nav fiksēti	-	RIX Rīgas lidostas trokšņu stratēģiskā karte	
Industriālie trokšņi	Mērījumi nav pieejami	-	Nav oficiāla datu avota	
Vēja un karstuma ietekme:	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Atrašanās karstuma salas efekta teritorijā	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Citi vides faktori	**Dati**	**Ietekme uz vērtību**	**Datu avots**	**Piezīmes**
Aizsargājamās dabas teritorijas, zemes izmantošanas ierobežojumi	N/z	-	Teritorijas plānojums	Skat.labākā un efektīv. izm.veida analīzē
Laikapstākļu ietekme uz īpašuma izmantošanu (piemēram - sezonalitāte, kūrorti utt.)	N/z	-	Nav oficiāla datu avota	
Citi novērojumi	N/z	-		

II Novērtējamā objekta vērtējums

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.)

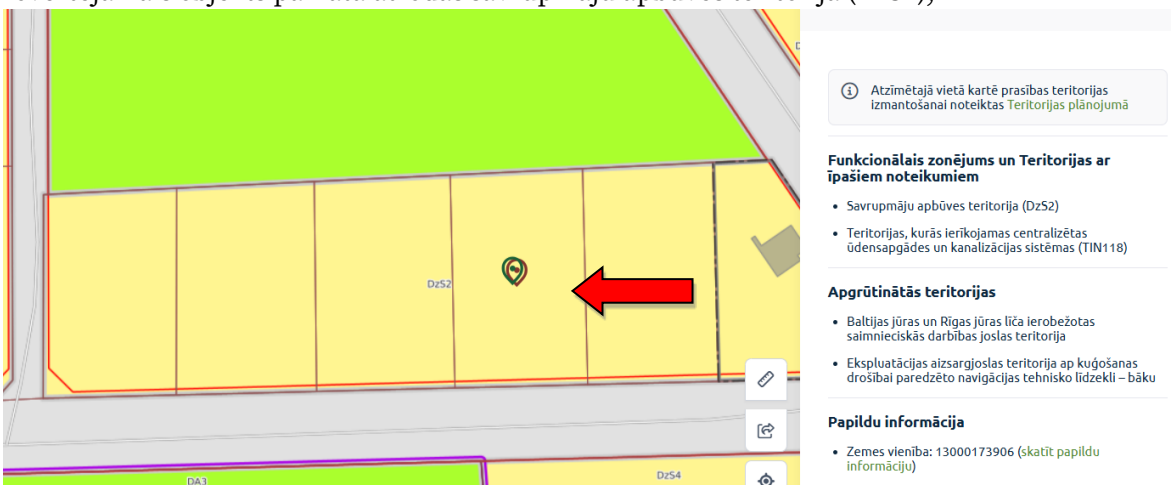
Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

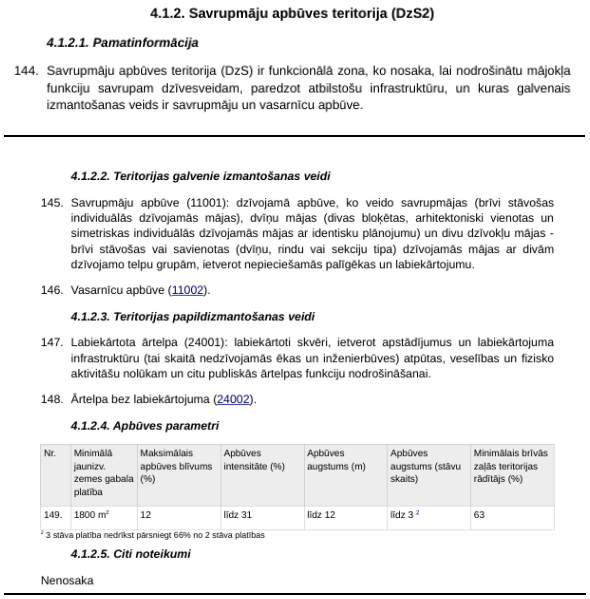
Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

a) lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
b) lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
c) prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

1) zemes atļauto izmantošanu šajā vietā – saskaņā ar Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma karti, novērtējamais objekts pamatā atrodas savrupmāju apbūves teritorijā (DzS2);





4.1.2. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS2)

4.1.2.1. Pamatinformācija

144. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

145. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dviņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dviņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgēkas un labiekārtojumu.

146. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

147. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un inženierbūves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.

148. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.2.4. 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 (%)
149.	1800 m²	12	līdz 31	līdz 12	līdz 3 [1]	63

[1] 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

4.1.2.5. Citi noteikumi

Nenosaka

2) piekļūšanas iespējas;
3) apkārtējo apbūvi – individuālās dzīvojamās mājas un neapbūvētas teritorijas;
4) nelielo zemes platību;

vērtētājs secina, ka visa nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir apbūve ar vienģimenes savrupmāju vai dārza māju vai zemes īpašuma pievienošana kādam kaimiņu īpašumam, palielinot tā zemes platību.

Zemesgabals ir apaudzis ar kokiem. Koku apaugums izvietots dažādās gruntsgabala daļās un var ierobežot potenciālās dzīvojamās apbūves izvietošanu, radot nepieciešamību daļu koku izcirst.

Saskaņā ar Ministru kabineta noteikumiem Nr. 309 "Noteikumi par koku ciršanu ārpus meža" un Jūrmalas valstspilsētas pašvaldības saistošajiem noteikumiem Nr. 28 "Par koku ciršanu ārpus meža un apstādījumu aizsardzību Jūrmalas valstspilsētā" koku ciršanai ārpus meža noteiktajos gadījumos nepieciešama pašvaldības atļauja. Atbilstoši vispārējai kārtībai pašvaldības atļauja nepieciešama arī pilsētas teritorijā augošu koku ciršanai; izņēmumi noteikti normatīvajos aktos. Jūrmalā ciršanas ieceri izvērtē Koku vērtēšanas komisija, kas nepieciešamības gadījumā nosaka arī zaudējumu atlīdzību par dabas daudzveidības samazināšanu. Tādēļ konkrēto koku ciršanas pieļaujamība un ar to saistītās izmaksas ir precizējamas pašvaldībā.

Vērtēšanā pieņemts, ka nepastāv šķēršļi daļējai koku izciršanai, plānojot apbūves izvietošanu gruntsgabalā.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)
Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)
Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums"). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšana s datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūt u izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:
i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas:

- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja
- Izmaksu pieeja
- Ienākumu pieeja.

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)
Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksas. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)
Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot.

Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)
Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)
Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

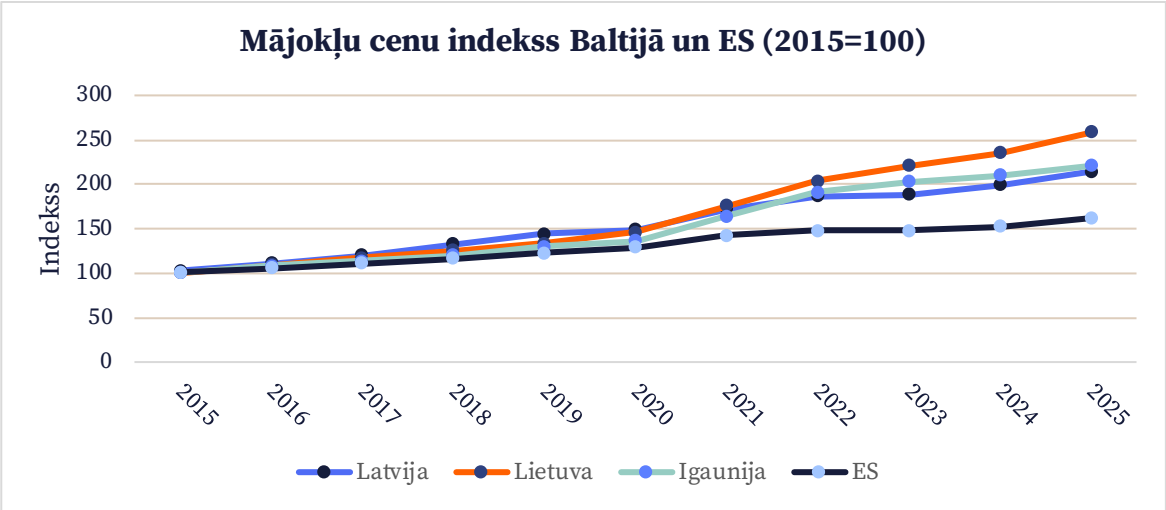
Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota:
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Tās pamatprincips saka, ka saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Šīs metodes praktiskā pielietošana ir saistīta ar tirgus datu apkopošanu, salīdzināšanu. Vērtētāja uzdevums ir atlasīt pēc iespējas līdzīgākus objektus un veikt to salīdzināšanu ar novērtējamo objektu, atsevišķi aplūkojot dažādus īpašuma vērtību iespaidojošus faktorus.

Izmaksu pieeja netiek pielietota, jo apbūve nav jauna, turklāt novērtējamais objekts nav viss nekustamais īpašuma, bet tā daļa, un ir izmantojamas citas pieejas.
Ienākumu pieeja šajā vērtējumā netiek piemērota, jo šādi nekustami īpašumi šādā vietā pārsvarā tiek izmantoti personīgai dzīvošanai, nevis ienākumu gūšanai, tas ir, šādiem nekustamiem īpašumiem nav komerciāls raksturs.

3. Nekustamā īpašuma tirgus raksturojums

Galvenie secinājumi: 2025. gadā un 2026. gada sākumā dzīvojamo platību tirgus aktivitāti noteica finansēšanas nosacījumu pakāpeniska uzlabošanās, augstais būvniecības izmaksu līmenis un pircēju piesardzība. Tirgus joprojām saglabājas nevienmērīgs: pieprasījums koncentrējas kvalitatīvos un energoefektīvos īpašumos, savukārt pieejamākajos segmentos pircēju lēmumus būtiski ietekmē kopējās iegādes un uzturēšanas izmaksas.

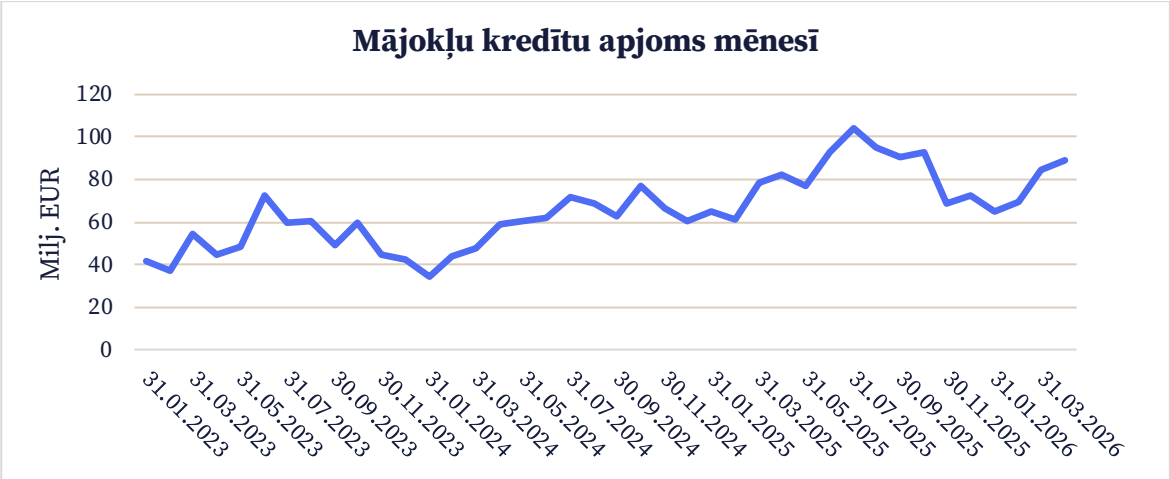


Avots: Eurostat

Līdz 2025. gada beigām mājokļu cenu indekss Baltijas valstīs saglabājās būtiski virs Eiropas Savienības vidējā līmeņa. Salīdzinot ar 2015. gadu, mājokļu cenas Latvijā bija pieaugušas par 114%, Igaunijā par 121%, bet Lietuvā par 158%, kamēr Eiropas Savienībā vidējais pieaugums bija 62%.
Jaunākie dati rāda, ka cenu pieauguma temps Baltijas valstīs joprojām pārsniedz Eiropas Savienības vidējo dinamiku, tomēr tirgus attīstību arvien vairāk nosaka finansējuma pieejamība, pircēju maksātspēja un jauno projektu piedāvājuma struktūra.

Kreditēšanas aktivitāte

Kreditēšanas aktivitāte 2025. gadā būtiski uzlabojās: izsniegto mājokļu kredītu apjoms sasniedza 982,9 milj. EUR, savukārt 2026. gada janvārī-aprīlī tas bija 307,6 milj. EUR. Zemākas finansēšanas izmaksas un EURIBOR likmju samazināšanās gaidas pakāpeniski uzlaboja pircēju spēju atgriezties tirgū.



Avots: Latvijas Banka

Mājokļu kreditēšana joprojām koncentrējas Rīgā un Pierīgā, kur tiek izsniegti teju 80% no visiem jaunajiem mājokļu kredītiem. Starp reģioniem ārpus Rīgas un Pierīgas lielākais intereses kāpums par mājokļa iegādi ar bankas atbalstu ir Jūrmalas, Liepājas un Ogres novados. Kreditēšanas apjomi kopumā seko ekonomiskās aktivitātes līmenim reģionos – vietās ar augstākiem iedzīvotāju ienākumiem, lielāku nodarbinātību un aktīvāku nekustamā īpašuma tirgu pieprasījums pēc mājokļu finansējuma ir izteiktāks.

Mājokļu kreditēšana Latvijā turpina atkopšanos pēc iepriekšējo gadu augsto procentu likmju perioda. Šī gada pirmajos piecos mēnešos no jauna izsniegto mājokļu kredītu apjoms pieauga par 14,3%, salīdzinājumā ar attiecīgo periodu pērn. Šī izaugsme seko īpaši spēcīgam 2025. gadam, kad, pēc Latvijas Bankas apkopotajiem

datiem, gada laikā izsniegto jauno mājokļu kredītu apjoms palielinājās par 39,9%, bet kopējais mājsaimniecību kredītportfelis mājokļa iegādei, kā liecina Eiropas Centrālās bankas (ECB) dati, pieauga par 9,6%.

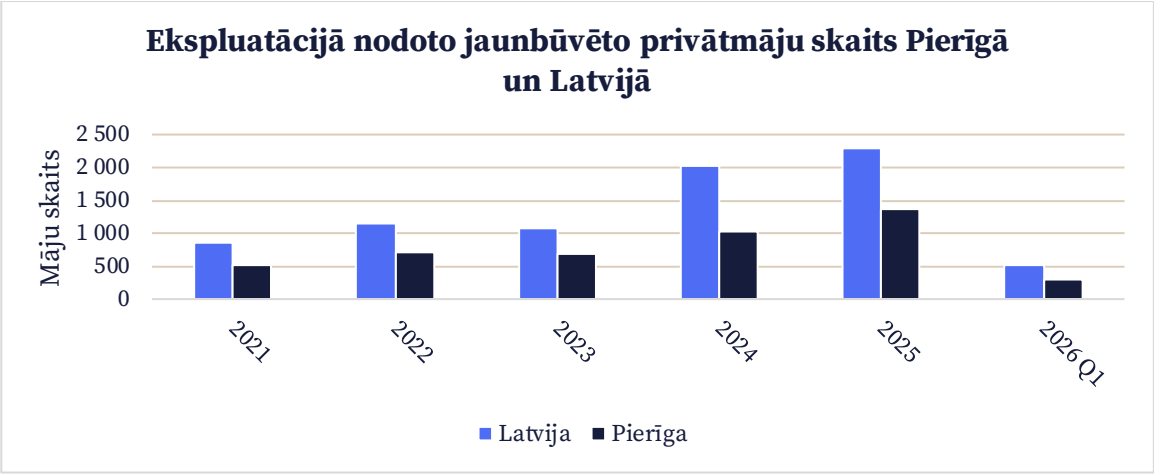
Finanšu nozares asociācijas apkopotie dati par četrām lielākajām bankām Latvijā liecina, ka 2025. gadā Latvijas iedzīvotāji mājokļa iegādei daudz aktīvāk izmantoja banku finansējumu. Gada laikā tika noslēgti 11 532 jauni mājokļu kredīta līgumi par kopējo summu 1,1 miljards eiro. Salīdzinājumā ar iepriekšējo gadu jauno līgumu skaits pieauga par 32,2%, savukārt izsniegto kredītu kopējā summa – par 45,9%. Tas norāda uz būtisku aktivitātes pieaugumu mājokļu tirgū un apliecina, ka zemāku procentu likmju apstākļos iedzīvotāji aktīvāk pieņēma lēmumus par mājokļa iegādi.

Pieaugot būvniecības izmaksām un mājokļu cenām, kā arī saglabājoties aktīvākai interesei par mājokļu iegādi, palielinājās arī vidējā aizdevuma summa. 2025. gadā vidējais mājokļa kredīts sasniedza 95 tūkstošus eiro, kas ir par 10% vairāk nekā gadu iepriekš. Tas atspoguļo gan nekustamā īpašuma cenu izmaiņas, gan pircēju spēju mājokļa iegādei aizņemties lielākas summas.

Privātmāju segments
Privātmāju segmentā 2025. gadā aktivitāte saglabājās augsta: Latvijā ekspluatācijā tika pieņemtas 2 296 viena dzīvokļa mājas, no kurām 1 279 atradās Rīgas statistiskajā reģionā. 2026. gada 1. ceturksnī ekspluatācijā tika pieņemtas 528 viena dzīvokļa mājas Latvijā, tostarp 287 Rīgas statistiskajā reģionā.

Lielākais privātmāju būvniecības lietu apjoms koncentrējas Pierīgas pašvaldībās. Tas, visticamāk, atspoguļo iedzīvotāju pārcelšanos uz Pierīgu, kam seko arī intensīva privātmāju būvniecība.

Pierīgas aktivitāte iet kopā ar iedzīvotāju skaita palielināšanos šajā reģionā. Būtiski, ka par krietni mazāku cenu, ārpus Rīgas, bet relatīvi tuvu tai, var atļauties lielāku gan dzīvojamo, gan pieguļošās zemes platību. Ļoti svarīga ir arī brīvāka un veselīgāka vide – tīrāks gaiss, vairāk apzaļumotas teritorijas, mazāk trokšņu un cilvēku, kā arī būtisks faktors par labu Pierīgai ir noteikta sociālā vide un dzīves kvalitāte šajā reģionā.



Avots: Latvijas oficiālā statistika

Rīgā privātmāju būvniecība kopumā ir ierobežota, tomēr pēdējos gados aktivitāte atsevišķos periodos bijusi augstāka nekā vairākos citos Latvijas reģionos. To galvenokārt ietekmē zemes cenu līmenis, zemes pieejamība, blīvāka pilsētvide, automašīnu skaits, trokšņu līmenis un citi faktori.

Jaunākie dati apliecina, ka Pierīgas un plašāka Rīgas reģiona nozīme privātmāju segmentā joprojām ir ļoti augsta. Šo tendenci veicina gan pieprasījums pēc lielākas dzīvojamās platības ārpus blīvākās pilsētvides, gan zemes un mājokļu pieejamība salīdzinājumā ar Rīgas pilsētu.

Tam ir vairāki iemesli, tai skaitā pašvaldību spiediens un draudi ar augstāku īpašuma nodokli par ekspluatācijā nepieņemtu apbūvi, kā arī kredītiestāžu un apdrošinātāju prasība pēc ekspluatācijā pieņemtas apbūves kreditētajiem īpašumiem.

2025. gadā Latvijā tika reģistrēti 6376 māju darījumi, tostarp Rīgā – 395 darījumi. Māju tirgus aktivitāte vērtējama kā stabila.

Privātmāju segmentā pircēju lēmumus joprojām būtiski ietekmē īpašuma uzturēšanas izmaksas, energoefektivitāte un nepieciešamo ieguldījumu apjoms. Tādēļ pieprasījums koncentrējas īpašumos ar labu tehnisko stāvokli vai skaidri prognozējamām renovācijas izmaksām.

Māju darījumu skaits

	Latvija	Rīga	Daugavpils	Liepāja	Jūrmala	Jelgava
2010	4,745	320	170	63	204	159
2011	6,133	425	193	77	316	196
2012	6,461	388	211	71	316	248
2013	7,194	473	196	86	310	253
2014	7,148	539	199	58	349	247
2015	7,337	506	222	88	241	253
2016	7,544	541	253	94	234	258
2017	7,504	526	192	90	271	235
2018	7,029	493	204	70	226	232
2019	6,932	460	237	67	215	231
2020	7,145	443	229	62	225	214
2021	8,011	479	249	76	305	207
2022	6,918	412	186	72	255	203
2023	5,709	327	189	49	205	158
2024	6,040	405	182	57	211	199
2025	6,376	395	166	67		

Avots: Cenubanka

2025. gadā jaunu viena dzīvokļa māju būvniecībai Latvijā tika izsniegtas 2 754 būvatļaujas, no tām Rīgā – 218 un Pierīgā – 1304. Šie dati norāda uz augstu privātmāju būvniecības ieceru aktivitāti, īpaši Pierīgā.

Privātmājas pamatā būvē dzīvošanai sev, nevis spekulatīvos nolūkos. Tomēr Pierīgā pēdējo gadu laikā aizvien populārāka tendence kļūst būvēt privātmāju "ciematus", kur privātmāju skaits var pārsniegt desmitus. Pārdošanas cenas šādām mājām būtiski svārstās atkarībā no atrašanās vietas, pieguļošās zemes platības, mājas platības, apdares un materiāliem, vidēji sastādot 1 400 līdz 2 600 EUR/m². Neskatoties uz augošo piedāvājumu, šādu māju apjoms kopējā būvēto privātmāju apjomā nav liels.

Moduļu koka mājas ir vēl viens privātmāju veids, kas kļūst arvien populārāks Latvijā. Šīs mājas ir iepriekš sagatavotas konstrukcijas, kuras tiek uzstādītas uz pircēja zemes jebkurā vietā Latvijā. Atkarībā no izvēlētās komplektācijas, dizaina, materiāliem un mājas lieluma, cenas variē no 650 līdz 1200 EUR par kvadrātmetru. Papildus pircējam parasti jāsedz izmaksas par montāžu, pamatiem, būvatļaujas saņemšanu, iekšējo apdari un citām saistītām izmaksām. Šo moduļu māju pārdevēji piedāvā dažādus dizainus, bieži uzsverot lielu piemājas terašu priekšrocības, kas ir viens no populārākajiem elementiem šāda veida mājās.

Būvniecības izmaksas arī 2025. gadā saglabājās augstā līmenī: būvniecības izmaksu indekss svārstījās no 125,0 līdz 131,3 punktiem, bet 2026. gada 1. ceturksnī sasniedza 129,8 punktus. Tas nozīmē, ka jaunas būvniecības izmaksu slogs joprojām būtiski ietekmē gan attīstītāju, gan individuālo būvētāju lēmumus.

Privātmāju otrreizējais tirgus ir visaktīvākais. Mājas cena ir atkarīga no rajona, mājas stāvokļa, zemes platības u.tml. Atsevišķos Pierīgas īpašumos kopējā darījuma cena var būt salīdzināma ar Rīgas līmeni vai to pārsniegt, galvenokārt lielākas pieguļošās zemes platības, lokācijas kvalitātes un citu faktoru dēļ.

Otrreizējā tirgus mājas ar tipveida zemes gabalu ap 600 - 2 400 m^2 Rīgā maksā vidēji sākot no 1 050 līdz 1 900 EUR/m^2, Pierīgā ar tipveida pieguļošas zemes platību ap 1 200 - 2 400 m^2 maksā no 900 līdz 1 600 EUR/m^2 un vairāk.

Jāatzīmē, ka pircēju interese par jaunbūvētām mājām Pierīgā cenu diapazonā līdz 250 000 EUR ir ļoti liela. Tāpat ir labs pieprasījums pēc privātmāju īpašumiem, kuru cenas ir robežās no 250 000 līdz 300 000 EUR, savukārt interese par īpašumiem, kuru cena pārsniedz 320 000 EUR, ir salīdzinoši zema, tomēr inflācijas ietekmē šai augšējai cenu robežai pamazām pieaugot.
Attiecībā uz otrreizējā tirgū pieejamajām mājām, kurās ir nepieciešami ieguldījumi renovācijā, pircējiem vispievilcīgākais cenu diapazons ir līdz 150 000 EUR, tomēr piedāvājums šajā cenu diapazonā ir niecīgs. Ja mājas cena ir robežās virs 250 000 EUR, pircēji parasti izvēlas tādu māju, kurai vairs nav nepieciešami būtiski uzlabojumi.

Tipveida savrupmāju apbūvei domātu zemes gabalu cenas

Rīgā privātmāju apbūves zeme Rīgas apkaimēs parasti maksā 50 līdz 100 EUR/m^2, savukārt pievilcīgākos rajonos kā, piemēram, Mežaparks un lokācijās tuvāk centram vai ar novietojumu pie ūdenstilpēm, cenas parasti svārstās no 100 līdz 200 EUR/m^2.

Pierīgā zemes cena ir ļoti atkarīga no Rīgas tuvuma un lokācijas pievilcības, infrastruktūras, citu privātmāju esamības un/vai būvniecības intensitātes apkārtnē. Parasti - jo apbūvētāka kļūst atrašanās vieta, jo augstāka kļūst cena.

Tā zemes cena platībām no 1 200 līdz 2 500 m^2 tuvu Rīgai (ap 10 km attālumā) maksā ap 30-60 EUR/m^2, vidēji tuvu Rīgai (10-20 km attālumā) maksā ap 20-40 EUR/m^2, tālāk no Rīgas, bet pieejamā attālumā (20-40 km) 15-30 EUR/m^2. Vienlaikus, pievilcīgajās vietās, piemēram, Mārupē zemes cena var sasniegt arī 70-80 EUR/m^2.

Zemes cenas pilsētās un ciemos ap Rīgu ir ievērojami augstākas nekā vietās, kurās nav attīstīta infrastruktūra. Piemēram, Siguldā zemes cena variē no 25 līdz 45 EUR/m^2, kamēr ārpus pilsētas, vietās ar mazāk attīstītu infrastruktūru, privātapbūves zemes cena parasti ir ievērojami zemāka, bieži nepārsniedzot 15 līdz 25 EUR/m^2.

Tāpat Rīgas pilsētas administratīvā teritorijā, pie Rīgas administratīvās robežas zemes tirgus cenas var būt zemākas nekā blakus esošajās Pierīgas apkaimēs. To varētu skaidrot ar konkrētās Rīgas apkaimes mazāk attīstīto infrastruktūru un ar inženierkomunikāciju neesamību, kā arī ar NĪ nodokļa atšķirībām. Šāds kontrasts ir vērojams Jaunciemā salīdzinājumā ar Ādažiem; Kleistos un daļēji Spilvē salīdzinājumā ar Babīti, Rumbulā salīdzinājumā ar Salaspili, tālajā Ziepniekkalnā (Dienvidu tilta pēdējās kārtas apkaime) salīdzinājumā ar Ķekavas novadu un citviet.

SITUĀCIJA Jūrmalā, Vaivaru un salīdzināmās apkaimēs

Kopš 2025. gada 1. janvāra Jūrmalā, Vaivaru un salīdzināmās apkaimēs ir notikuši 29 darījumi ar neapbūvētiem zemes gabaliem platībā no 1000 - 3000 kv.m., kur darījuma cenas vidēji robežojas no 25 000 EUR līdz pat 45 000 EUR jeb no 20 EUR/kv.m. līdz 39 EUR/kv.m., kas ir atkarīgs no novietojuma, inženierkomunikāciju pieejamības, platības, piekļūšanas iespējām un citiem faktoriem.

Savukārt interneta vietnē ss.lv ir pieejami daži apbūves zemes piedāvājumi Jūrmalā, Vaivaru un salīdzināmās apkamēs, kas ir paltībā no 1000 - 2000 kv.m. Zemes gabaliem platībā no 1000 - 2000 kv.m. piedāvājuma cenas ir no 59 000 līdz 63 000 EUR jeb no 34 EUR/kv.m. līdz 51 EUR/kv.m. Jāmin, ka šo piedāvājumu cenas ir samērā augstas un neatspoguļo reālo situāciju konkrētajā apkaimē.

4. Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana. Lai noteiktu novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, vispirms jānosaka īpašuma tirgus vērtība, no kuras atvasina novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību.

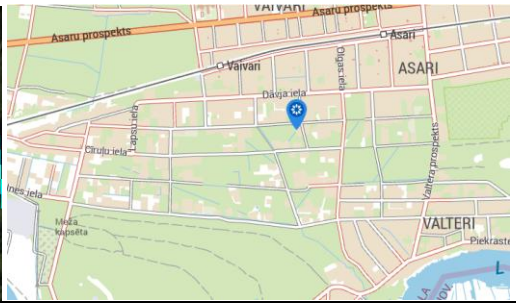
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināšanai tiek izvēlēti vairāki pārdevumi un piedāvājums ar nekustamiem īpašumiem novērtējamam objektam pielīdzināmās atrašanās vietās.

Par aprēķina vienību izvēlēta zemesgabala kopējā platība 1766 kv.m apmērā.

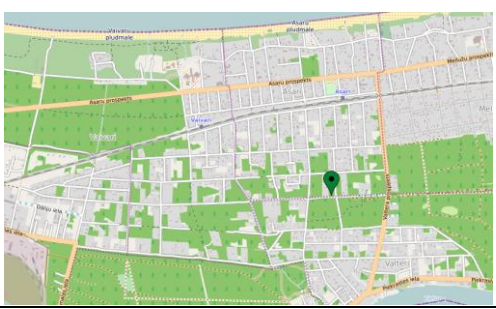
Salīdzināmais īpašums Nr.1
Pārdots zemesgabals Daugavas iela 26, Jūrmala (kad.nr. 13000160250). Nedaudz labāka atrašanās vieta. Zemesgabala platība 2100 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemesgabala. Zemesgabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Nedaudz labāks komunikāciju nodrošinājums uz piebraucamās ielas. Īpašums neatrodas sarkanās līnijas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija. Zemesgabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Teritorijas labiekārtojums nedaudz labāks. Pārdošanas cena 2025.gada oktobrī – 71 000 EUR. CB ID: 2214104





Salīdzināmais īpašums Nr.2
Piedāvājumā zemesgabals Cīruļu iela 47C, Jūrmala (kad.nr. 13000164752). Līdzīga atrašanās vieta. Zemesgabala platība 1834 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemesgabala. Zemesgabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Nedaudz labāks komunikāciju nodrošinājums uz piebraucamās ielas. Īpašums neatrodas sarkanās līnijas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija. Zemesgabals neatrodas potencionāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Piedāvājuma cena 2026.gada septembrī – 63 000 EUR.

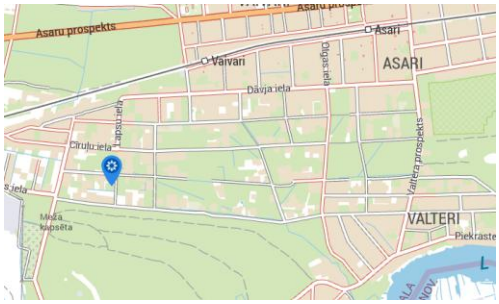




Salīdzināmais īpašums Nr.3

Pārdots zemesgabals Rubeņu iela 65, Jūrmala (kad.nr. 13000210161). Nedaudz sliktāka atrašanās vieta. Zemesgabala platība 2200 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemesgabala. Zemesgabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Līdzīgs komunikāciju stāvoklis. Īpašums neatrodas sarkanās līnijas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija. Zemesgabals neatrodas potenciāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Pārdošanas cena 2025.gada jūlijā – 59 000 EUR. CB ID: 2151773

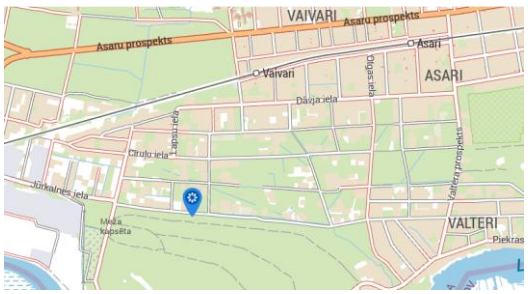




Salīdzināmais īpašums Nr.4

Pārdots zemesgabals Gulbju iela 73F, Jūrmala (kad.nr. 13000170265). Līdzīga atrašanās vieta. Zemesgabala platība 1200 kv.m., novērtējamais objekts sastāv no viena zemesgabala. Zemesgabala konfigurācija līdzīga. Līdzīgas piekļūšanas iespējas. Nedaudz labāks komunikāciju nodrošinājums uz piebraucamās ielas. Īpašums neatrodas sarkanās līnijas ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija. Zemesgabals neatrodas potenciāli applūstošā vai plūdu riska teritorijā. Teritorijas labiekārtojums nedaudz labāks. Pārdošanas cena 2025.gada maijā – 31 000 EUR. CB ID: 2129580





Salīdzināmie īpašumi	**Novērtējamais objekts**	**Nr.1**		**Nr.2**		**Nr.3**		**Nr.4**	
Darījuma laiks		10.2025.		09.2026.		07.2025.		05.2025.	
Kopējā cena, EUR		71 000		63 000		59 000		31 000	
Zemes kopējā platība, kv.m.	1 766	2 100		1 834		2 200		1 200	
Cena, EUR/kv.m.		**33,81**		**34,35**		**26,82**		**25,83**	
Īpašuma tiesības		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		33,81		34,35		26,82		25,83	
Finansējuma apstākļi		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		33,81		34,35		26,82		25,83	
Darījuma apstākļi		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		33,81		34,35		26,82		25,83	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma		0%		0%		0%		0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		33,81		34,35		26,82		25,83	
Darījuma veikšanas laiks		1%		-10%		3%		3%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.		**34,15**		**30,78**		**27,62**		**26,61**	
Atrašanās vieta un citi parametri		**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**	**%**	**EUR**
Atrašanās vieta		-3%	-1,02	0%	0,00	5%	1,38	0%	0,00
Novietojums, infrastruktūra		-3%		0%		5%		0%	
Ceļa tuvums, krustojuma tuvums, dzelzceļa tuvums		0%		0%		0%		0%	
Apkārtējā apbūve, citu objektu tuvums		0%		0%		0%		0%	
Juridiski nodrošināta piekļūšana		0%		0%		0%		0%	
Ūdens tuvums		0%		0%		0%		0%	
Platība		-3,3%	-1,14	-0,7%	-0,21	-4,3%	-1,20	5,7%	1,51
Forma, sadrumstalotība		0,0%	0,00	0,0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Relfjefs		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izmantošanas iespējas		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Inženierkomunikācijas, labierīcības		-3%	-1,02	-2%	-0,62	0%	0,00	-2%	-0,53
Teritorijas labiekārtojums		-4%	-1,37	0%	0,00	0%	0,00	-5%	-1,33
Mazēkas, cita apbūve		0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi		-1%	-0,34	-1%	-0,31	-1%	-0,28	-1%	-0,27
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.			**29,25**		**29,65**		**27,53**		**25,99**
Kopējā neto korekcija		-14%		-4%		0%		-2%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.	**28,10**								
Starpsumma, EUR	**49 630**								

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Nekustamā īpašuma piespiedu pārdošana paredz īpašuma realizēšanu netipiskos apstākļos, ko parasti raksturo nepietiekams mārketings atbilstoši tirgus vērtības definīcijai un nepietiekams ekspozīcijas laiks tirgū, bet reizēm arī nelabprātīgs pārdevējs un realizācija piespiedu apstākļos. Minēto iemeslu dēļ šādos apstākļos realizēta īpašuma cena tiek saukta par piespiedu pārdošanas vērtību un tā nevar tikt uzskatīta par īpašuma tirgus vērtību.

Realizējot paātrināti nekustamo īpašumu, darbojas vairāki riska faktori, kas negatīvi ietekmē īpašuma vērtību:

- ✓ tirgus ekspozīcijas risks – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju;
- ✓ finansēšanas faktors – cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā laikā, kas būtiski apgrūtina iespējas īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- ✓ pastāvošā tirgus tendenču faktors – augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas ietekmi uz īpašuma vērtību, bet lejupejoša vai stagnējoša tirgus apstākļos - būtiski pasliktina;
- ✓ nekustamā īpašuma tehniskā stāvokļa pasliktināšanās risks.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā augstāk minēto riska faktoru summāro ietekmi, varētu būt 70% apjomā no īpašuma tirgus vērtības.

Novērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtība, ņemot vērā visus apstākļus, tiek noteikta 70% apmērā no aprēķinātās novērtējamā objekta tirgus vērtības un, matemātiski aprēķinot, sastāda:

49 630 EUR × 0,70 = 34 741 EUR, noapaļojot 34 700 EUR.

III Slēdziens

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta ar adresi Cīruļu iela 49A, Jūrmala, LV-2008 piespiedu pārdošanas vērtība ar pārdošanas termiņu 6 mēneši novērtēšanas dienā, tas ir, 2026.gada 12.oktobrī noapaļojot sastāda:

EUR 34 700 EUR (trīsdesmit četri tūkstoši septiņi simti eiro).

SIA "Newsec Valuations LV"
Sertificēts vērtētājs
Ralfs Engelbrehts

_____
Pamatojoties uz komercpilnvaru Nr.5PL-202606-01

Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācijas
profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.78

Vērtētāja asistente
Daniela Bīriņa
(Tel. 25 127 062)