

2022.gada 24.augusts

Pielikums 2021.gada 01.novembra Atzinumam  
Par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40**  
tirgus vērtību

## VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma 2021.gada 01.novembrī SIA „INTERBALTIJA” veica nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000084011, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40** un ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4810, novērtēšanu.

Nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000084011, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40** un ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4810, 2021.gada 19.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība bija

**181 900** (simts astoņdesmit viens tūkstošis deviņi simti) **eiro**  
ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12**(divpadsmit) **mēneši**.

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala nosacītā tirgus vērtība bija **178 100** (simts septiņdesmit astoņi tūkstoši simts) **eiro**.

Ar šo apliecinām, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000084011, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40** tirgus vērtība kopš 2021.gada 19.oktobra\* nav būtiski mainījusies.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Pielikums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

A.Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

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

2021.gada 01.novembris

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

Valsts akciju sabiedrība  
"Valsts nekustamie īpašumi"

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000084011, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.4810 un sastāv no zemes gabala, kadastra apzīmējums 13000084011, ar kopējo platību 3821 m<sup>2</sup> un saimniecības ēkas jaunbūves (pamati), kadastra apzīmējums 13000084011001 ar apbūves laukumu 37,2 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību, paredzēts iesniegšanai **Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40**, 2021.gada 19.oktobrī\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**181 900** (simts astoņdesmit viens tūkstošis deviņi simti) eiro.

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpstošā zemes gabala nosacītā tirgus vērtība ir **178 100** (simts septiņdesmit astoņi tūkstoši simti) EUR.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

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

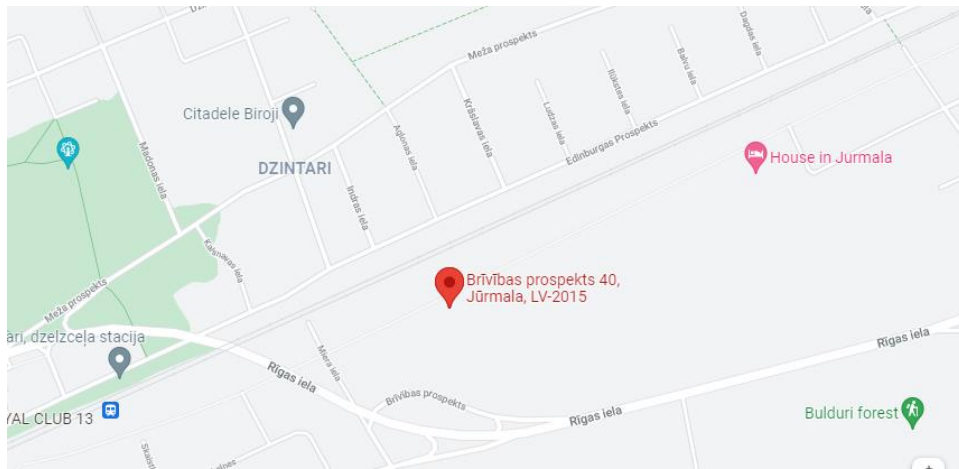
## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 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 gabala apraksts
    - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
    - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
    - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
    - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

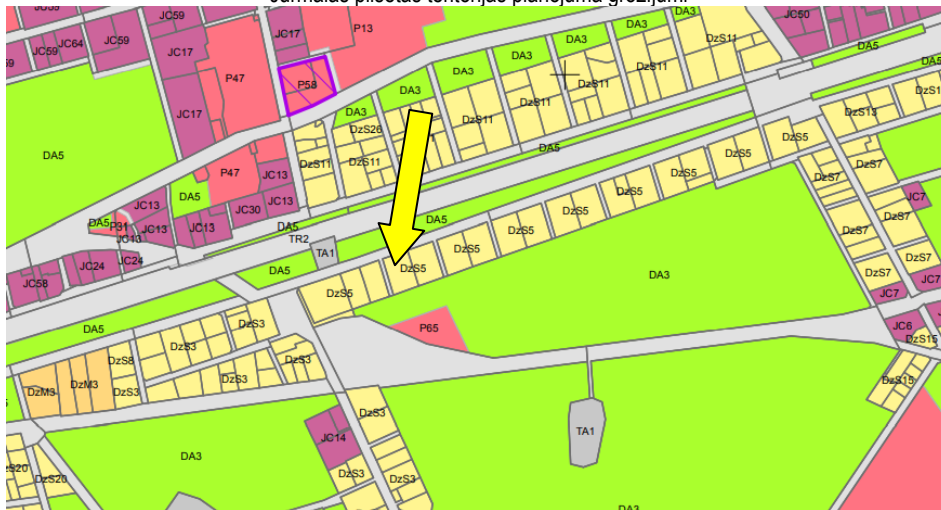
## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1	Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas <b>Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40.</b>																														
1.2	Vērtējuma pasūtītājs	Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi".																														
1.3	Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																														
1.4	Vērtēšanas datums	2021.gada 19.oktobris.																														
1.5	Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Atzinums paredzēts iesniegšanai <b>Valsts akciju sabiedrība "Valsts nekustamie īpašumi"</b> un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.																														
1.6	Īpašumtiesības	LATVIJAS VALSTS FINANSU MINISTRIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000014724. Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi. Pamats: 1998.gada 10.jūlija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas lēmums Nr.1219, 1998.gada 7.decembra Latvijas Republikas Finanšu ministrijas Uzziņa par Nr.03-4/10505 par zemes gabalu Jūrmalas pilsētā, Dzintaros, Brīvības prospektā 40. Pamats nekustamā īpašuma pievienošanai: Finanšu ministrijas 2019.gada 18.oktobra nostiprinājuma lūgums.																														
1.7	Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals, kadastra apzīmējums 13000084011 ar kopējo platību 3821 m <sup>2</sup> . Saimniecības ēkas jaunbūve (pamati), kadastra apzīmējums 13000084011001 ar apbūves laukumu 37,2 m <sup>2</sup> .																														
1.8	Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals uz kura atrodas celtnes pamati, sliktā tehniskā stāvoklī.																														
1.9	Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS).																														
1.10	Labākais izmantošanas veids	Savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.																														
1.11	Vērtējumā izmantotā informācija	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.4810, datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) izsniegtā Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. <a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.jurmala.lv">www.jurmala.lv</a> , <a href="http://www.bank.lv">www.bank.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> .																														
1.12	Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4810 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti : Nr.2.1.Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju - 3821 m <sup>2</sup> . Nr.3.1.Zemesgabals saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības plānu atrodas "Priežu parka" rajonā ar apbūvi - 3821 m <sup>2</sup> . VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <b>Apgrūtinājumi</b>																														
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Nr.</th> <th>Noteikšanas datums</th> <th>Tips</th> <th>Apraksts</th> <th>Platība</th> <th>Mērv.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>10.07.1998</td> <td>061001</td> <td>Saglabāt esošo Brīvības prospekta braucamo daļu līdz tā rekonstrukcijai</td> <td>0,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>10.07.1998</td> <td>061001</td> <td>Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā</td> <td>0,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>08.05.2001</td> <td>7312030100</td> <td>ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0,0039</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>16.10.2001</td> <td>120304</td> <td>aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu</td> <td>0,1228</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	10.07.1998	061001	Saglabāt esošo Brīvības prospekta braucamo daļu līdz tā rekonstrukcijai	0,00	-	2	10.07.1998	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0,00	-	4	08.05.2001	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0039	ha	5	16.10.2001	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0,1228	ha
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																											
1	10.07.1998	061001	Saglabāt esošo Brīvības prospekta braucamo daļu līdz tā rekonstrukcijai	0,00	-																											
2	10.07.1998	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0,00	-																											
4	08.05.2001	7312030100	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0039	ha																											
5	16.10.2001	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0,1228	ha																											
1.13	Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.4810 III.daļas 1.iedaļā izdarīti ieraksti : Nr.1.1.Saglabāt esošo Brīvības prospekta braucamo daļu līdz tā rekonstrukcijai - 3821m <sup>2</sup> .																														
1.14	Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														
1.15	Papildus informācija	Vērtētāji nesniedz detalizētu Saimniecības ēkas jaunbūve (pamati), kadastra apzīmējums 13000084011001 tehniskā stāvokļa aprakstu (saskaņā ar VZD nolietojums 60%); to vērtība ņemta vērā tirgus vērtības aprēķinā.																														

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Funkcionālais zonējums  
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS	TERRITORĻAR ĪPAŠĒM NOTEKUMIEM
<ul style="list-style-type: none"> <li>Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)</li> <li>Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)</li> <li>Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)</li> <li>Publiskās apbūves teritorija (P)</li> <li>Jauktas centra apbūves teritorija (JC)</li> <li>Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)</li> <li>Tehniskās apbūves teritorija (TA)</li> <li>Transporta infrastruktūras teritorija (TR)</li> <li>Dabas un apstādījumu teritorija (DA)</li> <li>Ūdeņu teritorija (Ū)</li> <li>Lauksaimniecības teritorija (L)</li> <li>Zemes vienības robeža</li> <li>Laivu pierīstāne (stieķis)</li> <li>Mols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Kapšītas</li> <li>Ūdensmalas teritorija</li> <li>Jaunā ostmaļa</li> <li>Saikmes infrastruktūrai rezervētā teritorija</li> <li>Mikroieguma teritorija</li> <li>Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija</li> <li>Kūrorta teritorija</li> <li>Jauktā kūrorta teritorija</li> <li>Piemēģas vietu teritorija</li> <li>Vasariņu apbūve priežu parkā</li> <li>Kjemeni - kūrorta parks</li> <li>Jaundzimušu atpūtas teritorija</li> <li>Nacionālas nozīmes infrastruktūras atpūtas teritorija</li> <li>Pudmales apkalpes teritorija</li> <li>Lietupes mola teritorija</li> <li>Vēsturiskais Kjemeni parks</li> </ul>

PASŪTĪTAIS:	Jūrmalas pilsētas dome Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ Nr. LV9000056357	Amats:	Vārds, Uzvārds:	Paraksts:	Datums:	JŪRMALAS PILSĒTAS TERRITORĻAR ĪPAŠĒM NOTEKUMIEM	
	FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS						
IZPILDĪTĀIS:	<b>SIA GRUPA 93</b> Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālr. 67217043, e-pasts: info@grup93.lv, www.grupa93.lv	Projekta vadītājs: Plānotāja: Kartogrāfs:	Neils Balgaļis Lolita Čače Viesturs Laiviņš			Mērogs 1:20 000	Karte: 1
							Kopējais karšu skaits: 7

### 3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals, kadastra apzīmējums 13000084011



Saimniecības ēkas jaunbūves (pamati), kadastra apzīmējums 13000084011001



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzintaru mikrorajonā, kvartālā, ko veido Brīvības prospekts, Miera iela, Rīgas iela un Balvu iela. Līdz Rīgas jūras līča piekrastei ~ 800 m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram - Majoriem ir aptuveni 1 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz Rīgas ielas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Dzintari" ir aptuveni 500 m.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-		X			
Atpūtas vietu pieejamība-				X	
Labiekārtojuma atbilstība-				X	
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-				X	
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kopējo platību 3821 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 13000084011. Zemes gabala brīva lietošana ir daļēji apgrūtināta ar esošo Brīvības prospekta brauktuves daļu, kas klāta ar asfaltbetona ceļa segumu un ir saglabājama līdz Brīvības prospekta rekonstrukcijai.

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

Piebraukšana zemes gabalam no Brīvības prospekta puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Brīvības prospektā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

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

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots savrupmāju apbūvei.

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dabīgs zālājs jauktu koku/krūmu audze.

Zemes gabalā atrodas celtnes pamati, sliktā tehniskā stāvoklī.

Zemes gabals nav norobežots, nav labiekārtots.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, ieņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieeja zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;



- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo Jūrmalas pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas Savrupmāju apbūves teritorijā (DzS).

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālo dzīvojamo māju apbūves zemes, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir savrupmāju apbūvei piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

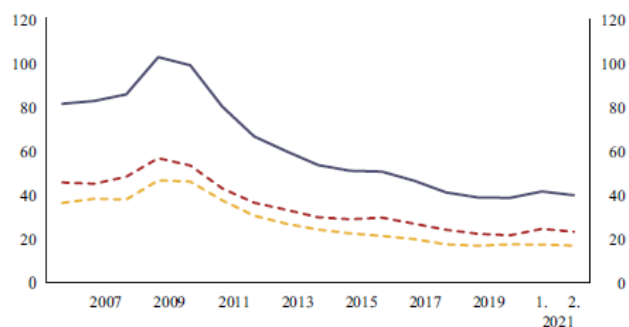
## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Pēdējos mēnešos nedaudz pieaugusi kredītēšanas aktivitāte: mērens kāpums vērojams mājokļa kredītēšanā, pamazām atjaunojās arī patēriņa kredītēšana. Savukārt uzņēmumiem izsniegto kredītu portfelis bijis svārstīgs, tomēr no jauna izsniegto kredītu augošais apjoms liecina par pozitīvu dinamiku arī šajā sektorā. Nefinanšu uzņēmumu un mājsaimniecību kredītportfelis 2021. gada martā–augustā pieauga par 1.5%, tomēr divas trešdaļas kāpuma noteica vienreizējs faktors – jūlijā tika pabeigta darījuma pirmā daļa starp AS "Citadele banka" un likvidējamo ABLV Bank AS par tai piederošā hipotekāro kredītu portfeļa lielākās daļas iegādi, AS "Citadele banka" hipotekāro kredītu portfeli papildinot ar vairākiem tūkstošiem hipotekāro kredītu līgumu 112 milj. eiro apjomā. Nefinanšu sabiedrībām izsniegto kredītu atlikums 2021. gada pirmajos sešos mēnešos saruka par 2.9%, bet mājsaimniecībām izsniegto – pieauga par 4.1%, t.sk. kredīti mājokļa iegādei – par 4.6% un patēriņa kredīti – par 4.4%. Iekšzemes kredītu atlikuma gada pieauguma temps augustā sasniedza 7.5%, tomēr, izslēdzot banku sektora strukturālo un ar institucionālo sektoru klasifikācijas pārmaiņām saistīto pārmaiņu un vienreizējo faktoru ietekmi, tas saglabājās tuvs nullei (+0.1%; -3.3% kredītiem nefinanšu sabiedrībām un +2.0% kredītiem mājsaimniecībām). Kredītu atlikuma attiecība pret IKP 2021.gadā mazliet uzlabojusies (2. ceturksnī 39.4%), tomēr joprojām ir viena no zemākajām ES. Par stabilizēšanos mājsaimniecību kredītēšanas jomā liecināja stabila no jauna izsniegto kredītu apjoma palielināšanās – pēdējos sešos mēnešos (no marta līdz augustam) mājsaimniecībām no jauna izsniegto kredītu apjoms bija par 32.4% lielāks nekā iepriekšējā sešu mēnešu periodā (2020. gada septembris–2021. gada februāris). Savukārt nefinanšu sabiedrībām izsniegto jauno kredītu mēneša apjoms joprojām bija ļoti svārstīgs. Pozitīvs atkal kļuvis nebanku sektora ieguldījums kredītēšanā: jūnijā kredītu atlikuma gada kāpuma temps kopumā bija 6.1%, t.sk. līzings sabiedrību izsniegtajiem kredītiem – 1.5%.

### 8. attēls

#### IEKŠZEMES KREDĪTI (atlikums perioda beigās; % no IKP)

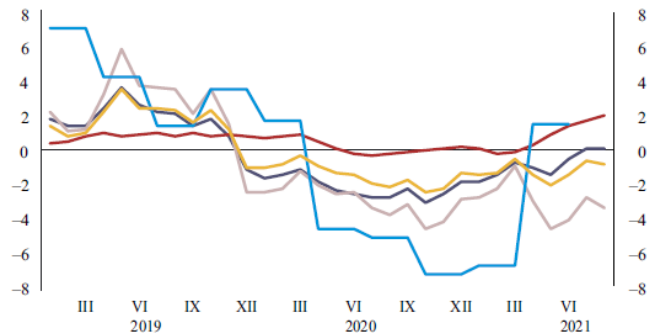
— Kopā (neietverot valdību)  
- - - Finanšu iestādes un nefinanšu sabiedrības  
- - - Mājsaimniecības



9. attēls

**IEKŠZEMES KREDĪTI**  
(atlikums; gada pārmaiņas\*, %)

- Kopā (neietverot valdību)
- Nefinanšu sabiedrības un mājsaimniecības
- Nefinanšu sabiedrības
- Mājsaimniecības
- Līzingsabiedrību izsniegtie kredīti



\* Izslēdzot kredītiestāžu sektora strukturālo pārmaiņu ietekmi.

Procentu likmes lieliem aizdevumiem uzņēmumiem un nodrošinātajiem aizdevumiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei samazinājās, turpretī par riskantākiem uzskatītajiem maziem un vidējiem aizdevumiem uzņēmumiem, pārējiem aizdevumiem mājsaimniecībām, kā arī aizdevumiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei, kuri nebija nodrošināti ar garantijām, procentu likmēs tika iecenota augstāka kredītriska prēmija. Uzņēmumiem izsniegto aizdevumu procentu likmju kopējo līmeni janvārī–augustā noteica lielo aizdevumu procentu likmju lejupvērstā dinamika. Aizdevumiem ar apjomu virs 1 milj. eiro, kā ierasts, ir dominējošā loma kopējā uzņēmumu jauno eiro darījumu plūsmā. Tautsaimniecībai atveseļojoties, Latvijas kredītiestādes 2021. gada 1. pusgadā bija labvēlīgākas pret lielajiem uzņēmumiem, gan biežāk atvieglojot tiem kredītu standartus, gan samazinot pievienotās procentu likmes parastiem aizdevumiem un paaugstinot pievienotās procentu likmes riskantajiem aizdevumiem. Pievienoto procentu likmju pazemināšanu parastiem aizdevumiem lielajiem uzņēmumiem saskaņā ar kredītiestāžu vērtējumu noteica kredītiestāžu savstarpējā konkurence, tomēr pozitīva ietekme uz minēto rādītāju varētu būt arī lielo uzņēmumu iespējām piesaistīt finanšu resursus ārpus kredītiestāžu sistēmas ar izdevīgākiem nosacījumiem. Saskaņā ar eiro zonas banku veiktās kredīšanas apsekojumā pausto kredītiestāžu labvēlīgāko kredīšanas politiku pret lieliem uzņēmumiem ietekmēja arī augstāka kredītiestāžu riska tolerance un vēlme vairāk kreditēt finansiāli spēcīgākus un perspektīvākus uzņēmumus ar zemāku kredītrisku.

Nefinanšu sabiedrībām izsniegto aizdevumu (jauno darījumu eiro) procentu likme pārskata periodā saruka par 0.8 procentu punktiem (2021. gada augustā – 2.2%; janvārī – 3.0%). Lieliem aizdevumiem (virs 1 milj. eiro) attiecīgā procentu likme saruka par 0.9 procentu punktiem (2021. gada augustā – 2.0%; janvārī – 2.9%), turpretī maziem un vidējiem aizdevumiem (līdz 1 milj. eiro) pieauga par 0.4 procentu punktiem (2021. gada augustā – 4.2%; janvārī – 3.8%). Gaidāms, ka nefinanšu sabiedrībām izsniegto aizdevumu procentu likmes arī 2021. gada 2. pusgadā vēl varētu mazliet samazināties. To sekmētu Latvijas kredītiestāžu savstarpējā konkurence un zemāks pieprasījums pēc aizdevumiem. Procentu likmju pazemināšanos maziem un vidējiem aizdevumiem varētu kavēt kredītiestāžu pielaidīgāka attieksme pret augstāka riska aizdevumu izsniegšanu.

Aizdevumiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei 2021. gada janvārī–augustā procentu likmes būtiski nemainījās. Nodrošinātajiem aizdevumiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei, kas parasti tiek izsniegti ar ilgu termiņu pret ķīlu, procentu likme, palielinoties kredītiestāžu savstarpējai konkurencei, pārskata periodā nedaudz samazinājās gandrīz visās nozīmīgākajās kredītiestādēs un tirgus segmentā kopumā. Attiecīgās procentu likmes saglabāšanos zemā līmenī noteica arī AS "Attīstības finanšu institūcija Altum" mājokļu garantiju programmas atbalsts. Tomēr procentu likmju kritumu palēnināja augošais pieprasījums pēc aizdevumiem mājsaimniecībām mājokļa iegādei: saskaņā ar eiro zonas banku veiktās kredīšanas apsekojuma rezultātiem 2021. gada 1. pusgadā pieprasījums palielinājās (trijās no četrām aptaujātajām Latvijas kredītiestādēm), pieaugot mājsaimniecību konfidencei, iekšējam finansējumam, kā arī mājsaimniecībām pozitīvi novērtējot mājokļu tirgus attīstības perspektīvas un nākotnē gaidot mājokļa cenu kāpumu.

Papildus tam procentu likmju līmenis janvārī–augustā nedaudz pieauga mājokļa aizdevumiem bez nodrošinājuma, kas tiek izsniegti uz īsu termiņu (visbiežāk – nekustamā īpašuma remontam). Gaidītais procentu likmes kāpums sakarā ar iepriekš izsniegto mājokļa aizdevumu kvalitātes pasliktināšanos un moratorija beigšanos ir veicinājis pārskatīto procentu likmju kāpumu vien augustā. Kopumā nodrošināto un nenodrošināto jauno darījumu eiro procentu likme aizdevumiem iekšzemes mājsaimniecībām mājokļa iegādei 2021. gada janvārī–augustā pakāpās par 0.1 procentu punktu (2021. gada augustā 2.5%). Nākamajā pusgadā procentu likmes aizdevumiem mājokļa iegādei joprojām ietekmēs Covid-19 pandēmijas nākamo vilņu apjoms un ilgums, un, situācijai attīstoties nelabvēlīgāk, var pasliktināties iepriekš izsniegto aizdevumu mājokļa iegādei kvalitāte un rasties augšupvērsti riski šā segmenta aizdevumu procentu likmēm.

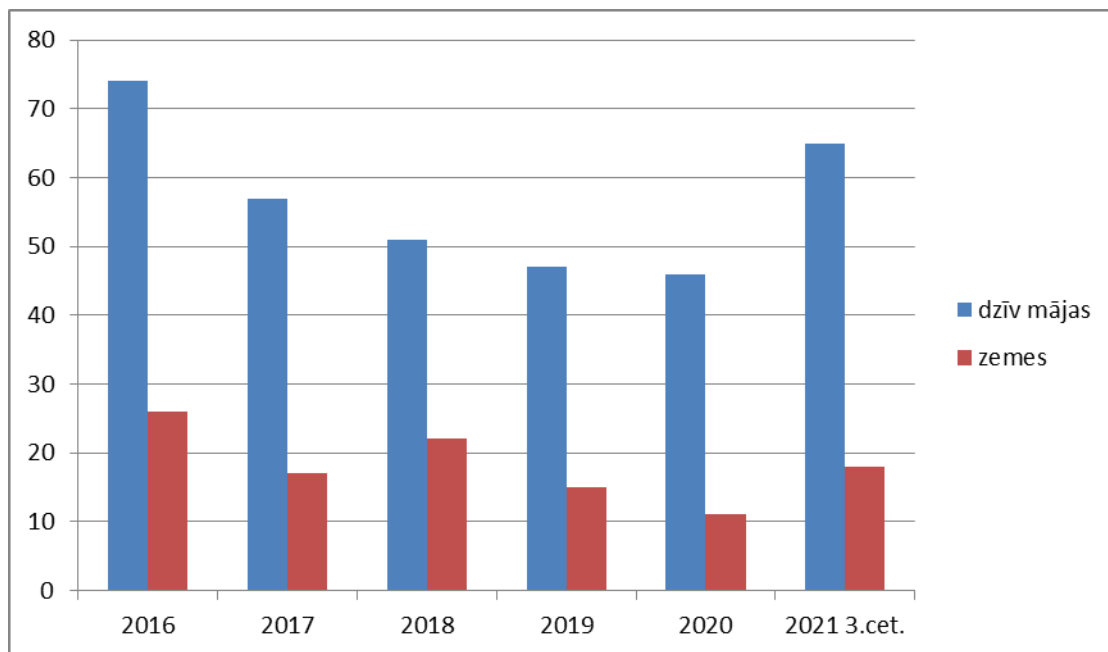
Vienlaikus kredītēšanas apjoma kāpums stabila pieprasījuma apstākļos var veicināt dārgāku mājokļa aizdevumu izsniegšanu māsaimniecībām ar augstāku kredītrisku. Turpinājās arī Covid-19 pandēmijas ietekmē radušos māsaimniecību uzkrājumu veidošanas paradumu pārmaiņu (piespiedu uzkrājumu veidošana ierobežojumu dēļ un piesardzības rezervju uzkrāšana nenoteiktības dēļ) lejupvērstā ietekme. Būtiski augot kredītiestādēm pieejamam finansējumam, mazinājās nepieciešamība konkurēt par papildu resursiem iekšzemes noguldījumu tirgū un piedāvāt izdevīgākus nosacījumus. Turklāt vēl lielāks māsaimniecību un nefinanšu sabiedrību uzkrājumu īpatsvars tika izvietots vieglāk pieejamos, taču mazāk ienesīgajos pieprasījuma noguldījumos. Zemais noguldījumu procentu likmju līmenis Latvijas kredītiestādēm ļauj piedāvāt iekšzemes māsaimniecībām un nefinanšu sabiedrībām aizdevumus ar izdevīgākiem nosacījumiem, tomēr noteicošas ir banku kredītēšanas politikas un kredītņēmēju pieprasījuma pārmaiņas, valsts atbalsts kredītu garantijām, kā arī kredītņēmēju riska līmenis.

Ja izdosies sekmīgi pārvarēt Covid-19 pandēmijas izraisīto krīzi, augošs ārējais un iekšējais pieprasījums un ekonomiskā noskaņojuma rādītāju uzlabošanās varētu pakāpeniski pozitīvi ietekmēt kredītēšanas izaugsmi. Noguldījumu atlikuma palielinājums kļūs arvien mērenāks, plašāk atveroties tautsaimniecībai un augot patēriņa iespējām. Tomēr maz ticams, ka, saglabājoties zema vakcinācijas aptverei un tuvojoties pandēmijas nākamajam vilnim, uzņēmēju un iedzīvotāju piesardzība tuvākajos mēnešos mazināsies, tāpēc pagaidām uzkrājumu kāpums turpināsies, bet attieksme pret jaunu aizņemšanos varētu būt visai rezervēta, palielinot plaisu starp tautsaimniecības attīstībai nepieciešamajiem un faktiski ieguldītajiem kredītresursiem.

Pēdējo 6 mēnešu laikā ir novērojams pakāpenisks piedāvājumā esošo dzīvojamo māju un zemes gabalu skaita samazinājums, kas būtībā ir izraisījis īpašumu tirgus cenu kāpumu. Pamatojoties uz veikto analīzi, vērtētāji secina, ka tirgus cenas Jūrmalas pilsētā salīdzinājumā ar pagājušā gada pavasari ir pieaugušas par 3-5%.

Individuālai apbūvei paredzētu zemes gabalu, kas atrodas Majoru – Dzintaru mikrorajonā (aiz dz/c) platības 1m<sup>2</sup> pārdošanas cenas svārstās no 40 – 90 EUR/m<sup>2</sup>.

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



#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

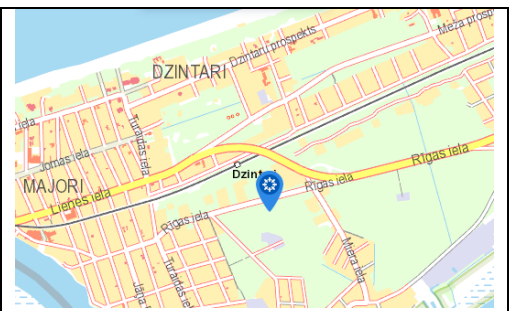
Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Jūrmalas pilsētas rajonā un Jūrmalas pilsētas rajona daļā, piebraukšanas iespējas,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

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

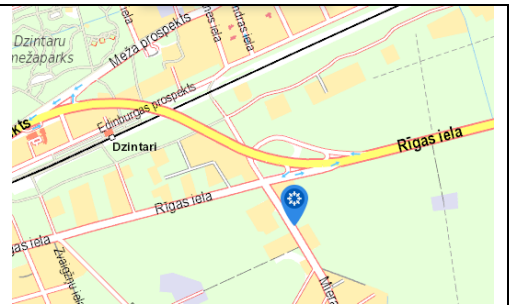
Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

#### Salīdzināmo objektu īss apraksts

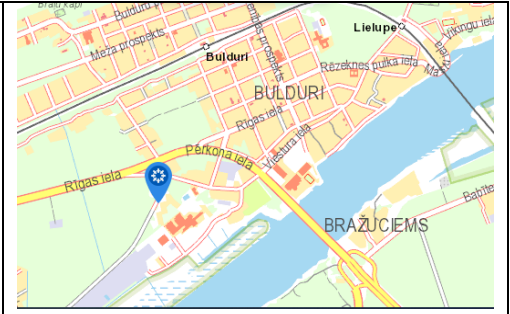
**Objekts Nr.1.** (J-Z-416, ID 1150828) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Rīgas ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 2000 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2019.gada oktobrī pārdošanas cena bija 80 000 EUR jeb 40 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.2.** (J-Z-472, ID 1184149) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Miera ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 3337 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2021.gada martā pārdošanas cena bija 180 000 EUR jeb 54 EUR/m<sup>2</sup>.



**Objekts Nr.3.** (J-Z-438, ID 1330683) Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Viestura ielā sastāvs: zemes gabals ar kopējo platību 1800 m<sup>2</sup> uz kura atrodas sliktā tehniskā stāvoklī esoša 2-stāvu koka dzīvojamā māja ar kopējo platību 132,4 m<sup>2</sup>. Atbilstoši Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojumam īpašums atrodas savrupmāju apbūves teritorijā. Īpašums pārdots 2020.gada septembrī pārdošanas cena bija 90 000 EUR jeb 50EUR/m<sup>2</sup>.



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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	80 000		180 000		90 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2019.gada oktobris	1,15	2021.gada marts	1,00	2020.gada septembris	1,06
Salīdzināmā objekta korigētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	92 000		180 000		95 400	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	2 000		3 337		1 800	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	46,00		53,94		53,00	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,95
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,07	Labāks	0,98	Sliktāks	1,07
3. Piebraukšanas iespējas ...	Labākas	0,99	Labākas	0,99	Labākas	0,99
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,93	Mazāks	0,97	Mazāks	0,92
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (esošais Brīvības prospekta asfalta segums, sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97	Mazāki	0,97
10. Papildus uzlabojumi (saimniec. ēkas pamati)...	Sliktāka	1,02	Sliktāka	1,02	Līdzīga	1,00
Kopējais korekcijas koeficients, %	-2,00		-7,00		-10,00	
Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	45,08		50,16		47,70	
Zemes gabalu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā korigētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	47,6					
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m <sup>2</sup>	3 821					
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	181 900					

Piezīme: saimniecības ēkas jaunbūves (pamatu) vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000084011, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Brīvības prospektā 40** un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.4810, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2021.gada 19.oktobrī\* ir

**181 900** (simts astoņdesmit viens tūkstotis deviņi simti) **eiro**.

\* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

## 6. PIELIKUMI

Rīgas rajona tiesa  
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 4810  
Kadastra numurs: **13000084011**  
Nosaukums:  
Adrese/atrašānās vieta: Brīvības prospekts 40, Jūrmala

Ieraksta Nr.	I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 1300-008-4011		3821 m <sup>2</sup>
	<b>Žurn. Nr. 1735, lēmums 25.05.1999., tiesnese Dainida Sarma</b>		
2.1.	Pievienots nekustams īpašums (Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr.100000021419) visā tā sastāvā.		
2.2.	Nekustamā īpašuma sastāvs pēc pievienošanas:		
2.3.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 13000084011).		3821 m <sup>2</sup>
2.4.	Saimniecības ēkas jaunbūve (kadastra apzīmējums 13000084011001).		
	<b>Žurn. Nr. 300005000780, lēmums 12.11.2019., tiesnese Inese Bērzkalne</b>		
Ieraksta Nr.	I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		
Ieraksta Nr.	II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: LATVIJAS VALSTS FINANSU MINISTRIJAS PERSONĀ, nodokļu maksātāja kods 90000014724. <b>Saistīts ar ierakstiem: II daļas 1.iedaļa 2.1, 3.1, 4.1 (231099001735)</b>	1	
2.1.	Īpašuma tiesības nostiprinātas uz zemi.		
3.1.	Pamats: 1998. gada 10. jūlija Jūrmalas pilsētas Zemes komisijas lēmums Nr.1219, 1998. gada 7. decembra Latvijas Republikas Finanšu ministrijas Uzziņa par Nr.03-4/10505 par zemes gabalu Jūrmalas pilsētā, Dzintaros, Brīvības prospektā 40.		
4.1.	Īpašuma kadastrālā vērtība: zeme - Ls 5961.00		
	<b>Žurn. Nr. 1735, lēmums 25.05.1999., tiesnese Dainida Sarma</b>		
5.1.	Pamats nekustamā īpašuma pievienošanai: Finanšu ministrijas 2019.gada 18.oktobra nostiprinājuma lūgums.		
	<b>Žurn. Nr. 300005000780, lēmums 12.11.2019., tiesnese Inese Bērzkalne</b>		



<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi</b>		
	Nav ierakstu		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Saglabāt esošo Brīvības prospekta braucamo daļu līdz tā rekonstrukcijai		3821 m <sup>2</sup>
2.1.	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju		3821 m <sup>2</sup>
3.1.	Zemesgabals saskaņā ar Jūrmalas pilsētas attīstības plānu atrodas "Priežu parka" rajonā ar apbūvi		3821 m <sup>2</sup>
<b>Žurn. Nr. 1735, lēmums 25.05.1999., tiesnese Dainida Sarma</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
	Nav ierakstu		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 1., 2. iedaļa Ķīlas tiesības un tās pamats</b>		<b>Summa</b>
	Nav ierakstu		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 3.iedaļa Ķīlas tiesību pārgrozījumi, pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Summa</b>
	Nav ierakstu		
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>IV daļas 4., 5. iedaļa Ķīlas tiesību dzēsumi</b>		<b>Summa</b>
	Nav ierakstu		

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

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Informācijas prasītājs: Zaiga Bērziņa. Pieprasījums izdarīts 20.10.2021. 19:16:24.

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



**LATVIJAS REPUBLIKA**

JŪRMALAS pilsēta DZINTARI  
Brīvības prospekts 40

Zemes kadastra N° 13000084011

**ZEMES ROBEŽU PLĀNS**

*Robežas noteiktas atbilstoši Jūrmalas pilsētas zemes*

*komisijas 1998.gada 10.jūlija lēmumam Nr.1219*

*Robežu plāns sastādīts pēc 1998. gada kadastrālās uzmērīšanas  
materiāliem, ar precizitāti atbilstoši mērogam 1:500*

*Zemes kopplatība ir 3821 m<sup>2</sup>*

*Zemes īpašums reģistrēts Jūrmalas*

*zemes grāmatu nodaļā 1999 . gada 26. maijā*

*Folijas N° 4810*

*Zemesgrāmatu nodaļas tiesnešis*



*Dainida Sarma*

Dainida Sarma



**VALSTS ZEMES DIENESTS**

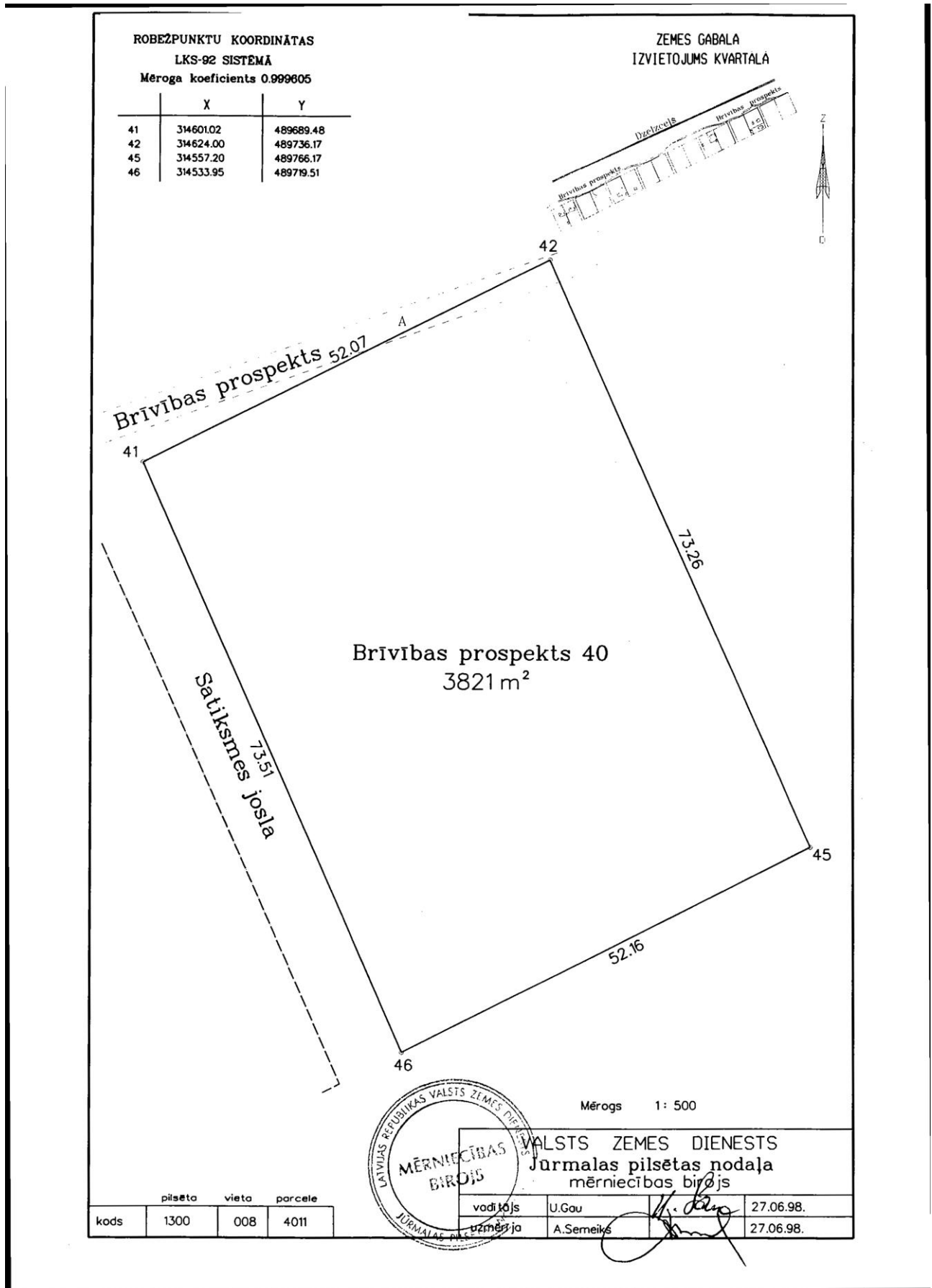
Jūrmalas pilsētas nodaļa

Nodaļas vad.  
vietniece

V. Ozoliņa

*V. Ozoliņa*

20.07.98.





**Informatīvā izdruka no Kadastra Informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastre numurs	Nosaukums	Kadastreālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
1300084011	-	99796	4810	Jūrmala

Nekustamā īpašuma novērtējuma kadastre (EUR):	100612
Kopējība:	0,3821
Īstības mērvienība:	ha
Prognostiskā kadastreālā vērtība (EUR):	99796 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 01.06.2021; ierastotānai no 2022.gada)
Projektētā kadastreālā vērtība (EUR):	137250 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 13.05.2021; ierastotānai no 2025.gada)
Prognostiskā izstrādes novērtējums (EUR):	100645 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 01.06.2021; ierastotānai no 2022.gada)
Projektētās izstrādes novērtējums (EUR):	138048 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 13.05.2021; ierastotānai no 2025.gada)

**Īpašuma sastāvs**

**Zemes vienības**

Kadastre apzīmējums	Drīvokļu īpašumus nesadalītais domājams daļas	Kadastreālā vērtība atbilstoši drīvokļu īpašumus nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese
1300084011	1/1	98340	Brīvības prospektā 40, Jūrmala, LV-2015

Kadastreālā vērtība (EUR):	98340
Kadastreālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0,3821
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvadrātes novērtējums balāris:	-
Starpgājība:	Nē
Prognostiskā kadastreālā vērtība (EUR):	98340 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 01.06.2021; ierastotānai no 2022.gada)
Projektētā kadastreālā vērtība (EUR):	135790 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 13.05.2021; ierastotānai no 2025.gada)

**Būves, kas atrodas uz zemes vienības**

Kadastre apzīmējums	Drīvokļu īpašumus nesadalītais domājams daļas	Kadastreālā vērtība atbilstoši drīvokļu īpašumus nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
1300084011001	1/1	1456	Brīvības prospektā 40, Jūrmala, LV-2015	Salmniecības ēkas pamati

**Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem**

Platība:	0,3821
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0,0000
Laik. Aramzemes platība:	0,0000
Laik. Augļu dārzu platība:	0,0000
Laik. Pļavu platība:	0,0000
Laik. Ģarbu platība:	0,0000
no šīm meklētās lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0,0000

Mehū platība:	0,3300
Laik. Jaunaudžu celtnis:	0,0000
Ķirāmju platība:	0,0000
Purvu platība:	0,0000
Ūdens objektu zeme:	0,0000
Laik. Zeme zem ūdensiem:	0,0000
Laik. Zeme zem sūkņu ūdensiem:	0,0000
Zemes zem būvēm platība:	0,0000
Zemes zem ceļiem platība:	0,0000
Pārējās zemes platība:	0,0321

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Indivīdālā dzīvojamā ēnija apbūve	0601	0,3821	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	10.07.1998	061001	Sējējtiķis esot Brīvības prospektā braucamo daļu līnī tīrīšanas darbiem	0,00	-
2	10.07.1998	061001	Atbilst par visu pazemes un virszemes mēģinājumus saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā	0,00	-
4	08.25.2001	7312030100	piegādātājam atbilstošās teritorijas gar līnī vai caur - sarkana līnī	0,0039	ha
5	16.10.2001	120304	uzsargātājam teritorijā gar dīķmalu	0,1228	ha

**Mērniecība**

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
Instrumentālā uzmērīšana	Artūrs Šermiķis	23.04.2001

**Būves**

Kadastre apzīmējums	Drīvokļu īpašumus nesadalītais domājams daļas	Kadastreālā vērtība atbilstoši drīvokļu īpašumus nesadalītajai domājams daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
1300084011001	1/1	1456	Brīvības prospektā 40, Jūrmala, LV-2015	Salmniecības ēkas pamati

Kadastreālā vērtība (EUR):	1456
Kadastreālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Prognostiskā kadastreālā vērtība (EUR):	1456 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 01.06.2021; ierastotānai no 2022.gada)
Projektētā kadastreālā vērtība (EUR):	1440 (pēc kadastre datu atsvieķis uz 13.05.2021; ierastotānai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kvadr.):	37,2
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, īpašībā nekvalificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Koka ar krogu celtnis līdz 60 m2 (bezkatnā), salmniecības ēkas, pagrabu un sabiedrības tualetes
Eksploatacijas uzskaites gads:	2001
Projektētājam pabeigšanas gads:	-
Kadastreālās uzmērīšanas datums:	04.05.2001

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem	
Kopējā platība (kvadr.):	37,2

Lietderīgā platība (kv.m.):	37,2
Darbovītu kopējā platība (kv.m.):	0
Darbovītu platība (kv.m.):	0
Darbovītu platība (kv.m.):	0
Darbovītu platība (kv.m.):	0
Darbovītu platība (kv.m.):	0
Nedzīvokļu telpu platība (kv.m.):	37,2
Nedzīvokļu iekšējās platība (kv.m.):	0
Nedzīvokļu ārējās platība (kv.m.):	37,2
Koplietošanas telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējās platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējās platība (kv.m.):	0
<b>Būves kadastrālā uzmēršana</b>	
Telpu grupu skaits:	1
Uzmēršanas akta skaits:	1
Pasvērtes akta skaits:	0
Nedzīvokļu (%):	60
Nedzīvokļu apraksta datums:	-
<b>Telpu grupas</b>	
<b>Kadastra apzīmējums</b>	<b>Adrese</b>
1300008401001001	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	1456
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Prognostiskā kadastrālā vērtība (EUR):	1456 (pēc kadastra datu atbilstoši uz 01.01.2021; izmantotais no 2023.gada)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1440 (pēc kadastra datu atbilstoši uz 13.05.2021; izmantotais no 2023.gada)
Nosaukums:	Salmiņciņš ēka
Lietotāšanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvu (pamātnes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmēršanas datums:	04.05.2001
Telpu grupas ekspluatācijas pieņemšanas gads(-i):	-
<b>Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem</b>	
Kopējā platība (kv.m.):	37,2
Dzīvokļu telpu platība (kv.m.):	0
Darbovītu platība (kv.m.):	0
Darbovītu darbovītu platība (kv.m.):	0
Darbovītu palīgplatība (kv.m.):	0
Darbovītu ārējās platība (kv.m.):	0
Nedzīvokļu telpu platība (kv.m.):	37,2
Nedzīvokļu iekšējās platība (kv.m.):	0
Nedzīvokļu ārējās platība (kv.m.):	37,2
Koplietošanas telpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekšējās platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārējās platība (kv.m.):	0

Telpas (kvadrātmetru) telpu grupas	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Eksploatacija pieņemšanas gads(-i)
1	1. stāvs	Nedzīvokļu ārējās	1	-	-	-	37,2	-

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves jukums	-	37,2 apbūves jukuma kv.m.	-	-
Būvējums	-	115,0 kub.m.	-	-

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatacijas uzsākšanas gads	Eksploatacija pieņemšanas gads(-i)	Noļaujums (%)
Pamati	Dzelzbetons	-	2001	-	0
Arzonas un kārkasi	Kokmateriāli	-	2001	-	100
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	2001	-	100
Ķieģis (segums)	Ķieģi, ķieģu materiāli	-	2001	-	100

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājams dalas	Personas statuss	Izpauma kad. nr. / būves kods, apz.	Adrese
9000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	13000084011	Senājs kēli 1, Rīga, LV-1050

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	12.11.2019	-
Jūrmalas pilsētas zemesgrāmata	25.05.1999	-

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevēj institūcija
Akts par kadastra objekta apraksta došanu un kadastra numuru/apzīmējumu emalžu Nr.VK 15	20.11.2019	11-10-8/8110	VZD Rīgas reģionālās nodalības Jūrmalas birojs
Akts par nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	10.03.2015	1409-R/2751	VZD Rīgas reģionālās nodalības Jūrmalas birojs
Padoņjums par zemes lietošanas veida izmaiņām	12.04.2013	-	VMD Rīgas reģionālā valsts dienestā
Būvvaldes izziņa	16.10.2001	11-1456	Jūrmalas pilsētas domes būvvalde
Būvvaldes izziņa	08.05.2001	11-162	Jūrmalas pilsētas domes būvvalde
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	23.04.2001	-	LR Valsts Zemes dienests
Lēmums par zemes gabala izveidošanu	18.07.1998	1219	Jūrmalas pilsētas Zemes komiteja
Zemes robežu plāns mērogā 1:500	27.05.1998	-	LR Valsts Zemes dienests
Cita veida dokuments	15.05.1998	160,16	Jūrmalas pilsētas Zemes komiteja

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

