



2025.gada 05.novembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Amulas iela 2A
piespiedu pārdošanas vērtību.

Rīgas apgabaltiesas 81.iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Andrim Sporem

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000111307, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Amulas iela 2A**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.488 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1307 un kopējo platību 1218 m², dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 001 un kopējo platību 389,1 m² un pirts ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 003 un kopējo platību 80,5 m² un zemesgrāmatā neregistrētas, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 un kopējo platību 33,3 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 81.iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Andrim Sporem**, izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

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

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

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Amulas iela 2A**, 2025.gada 30.oktobrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

771 700 (septiņi simti septiņdesmit viens tūkstošis septiņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

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

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
 - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.16 Papildus informācija
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1307 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
 - 4.3 Dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 001 apraksts
 - 4.4 Pirts ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 003 apraksts
 - 4.5 Zemesgrāmatā neregistrētas, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētas saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Amulas iela 2A.																																																												
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.81 zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore.																																																												
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																																																												
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 30.oktobris.																																																												
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																																												
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.																																																												
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1307 un kopējo platību 1218m². Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 13000111307 001 un kopējo platību 389,1 m². Pirts ēka ar kadastra apzīmējumu 13000111307 003 un kopējo platību 80,5 m². Zemesgrāmatā neregistrēta, VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 un kopējo platību 33,3 m².																																																												
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgceltņi un zemes gabalu.																																																												
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Jauktas centra apbūves teritorija (JC36).																																																												
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgceltņi un zemes gabalu.																																																												
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 09.oktobra Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.81 zvērināta tiesu izpildītāja Andra Spores Pieprasījums Nr.16628/081/2025-NOS. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.488, datorizdruka. VZD Ēku kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas. 26.10.2022. Jūrmalas Būvvaldes Akts par pieņemšanu ekspluatācijā Kods VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. Ēkas pagaidu energosertifikāts (derīgs līdz 04.08.2025.). Informācija no BIS sistēmas. Objekta Ģenerālais plāns. Vispārīgi rādītāji. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.ss.com , www.cenubanka.lv , www.geolatvija.lv , www.openstreetmap.org ., www.bis.gov.lv																																																												
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmā norādīts : <table><tr><th colspan="6">Apgrūtinājumi</th></tr><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0002</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0002</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0002</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070202</td><td>naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.1218</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311010300</td><td>Barības jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija</td><td>0.1218</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312050201</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</td><td>0.0082</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku</td><td>0.1218</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312040100</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr></table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha	-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1218	ha	-	01.02.2025	7311010300	Barības jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1218	ha	-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1218	ha	-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0010	ha
Apgrūtinājumi																																																													
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																																								
-	01.02.2025	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0002	ha																																																								
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha																																																								
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamu apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0002	ha																																																								
-	01.02.2025	7312070202	naviģācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.1218	ha																																																								
-	01.02.2025	7311010300	Barības jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.1218	ha																																																								
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0082	ha																																																								
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	0.1218	ha																																																								
-	01.02.2025	7312040100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes elektronisko sakaru tīklu līniju un kabeļu kanalizāciju	0.0010	ha																																																								
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Saimniecības ēka nav reģistrēta zemesgrāmatā, nav nodota ekspluatācijā, vērtētājiem nav ieniesti dokumenti par būves celtniecības likumību. Zemes gabala dienvidu malā ir norobežota ar žogu un tādejādi pievienota vērtēšanas Objektam citām personām piederoša teritorija.																																																												

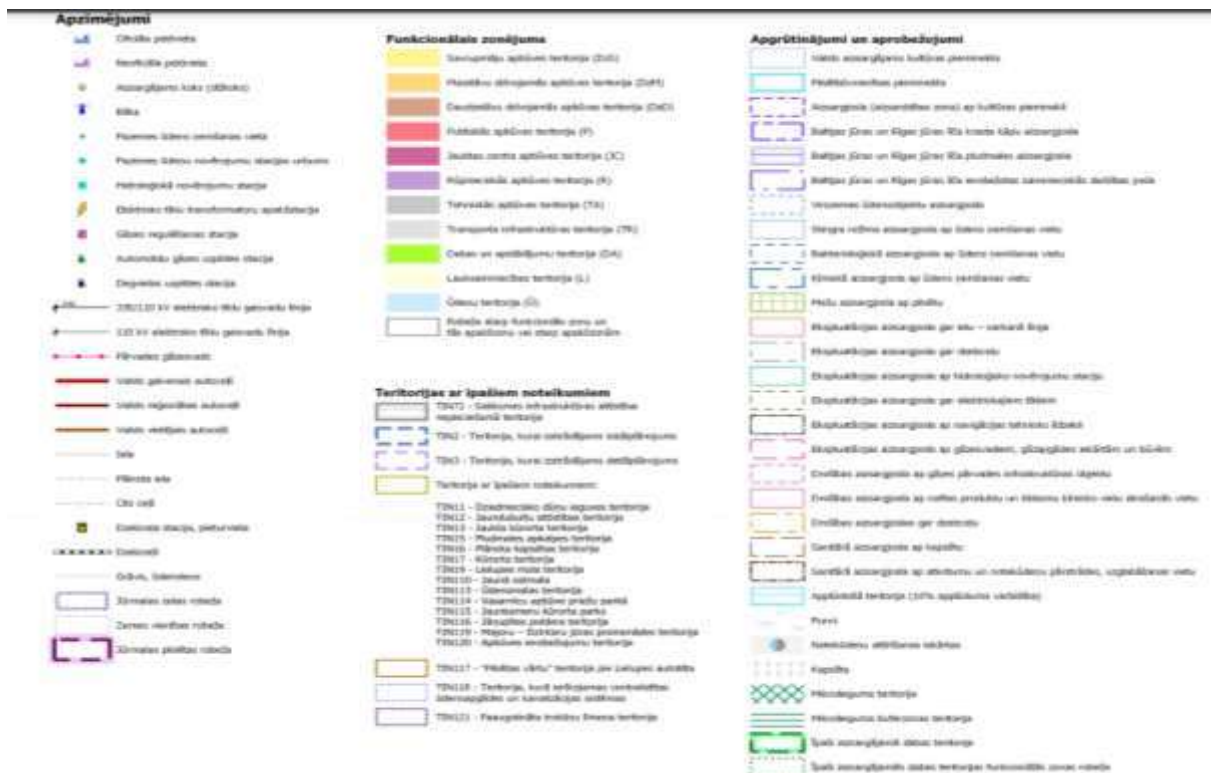
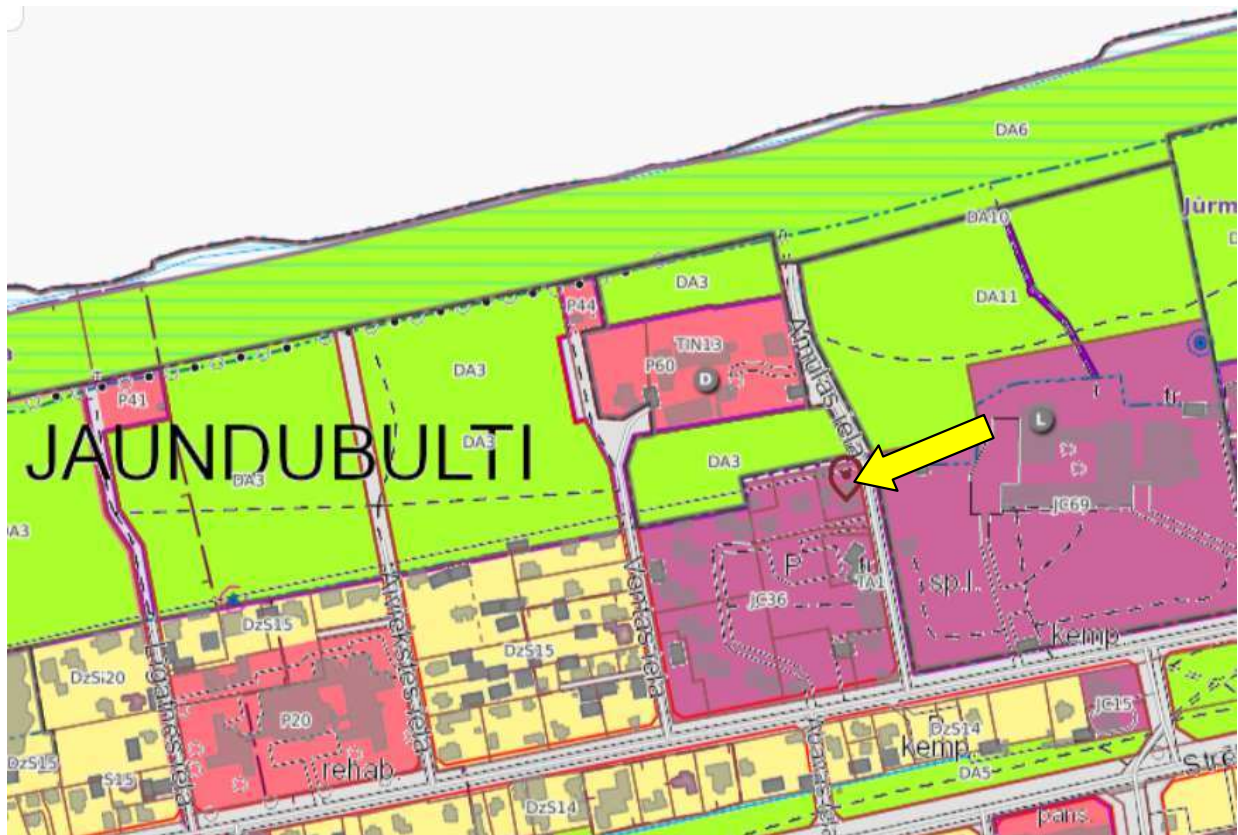
	Vērtētājiem nav iesniegts šīs teritorijas izmantošanas likumību apliecinošs dokuments.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.488 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.488 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Papildus informācija	VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēta (zemesgrāmatā nav reģistrēta) saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 un kopējo platību 33,3 m ² . Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta izsniegta 10.08.2022. Saskaņā ar Ģenerālo plānu – III.kārta, BIS sistēmā norādīts statuss – saimniecības ēka (novietošana) - Uzsākta. Izdevumi, kas saistīti ar saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 legalizāciju vai nojaukšanu, kā arī iespējamo zemes gabala dienvidu malas žoga pārvietošanu atbilstoši zemesgramatā reģistrētā zemes gabala robežām ir ņemti vērā tirgus vērtības aprēķinā.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org/#map=17/56.968290/23.756143>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://geolatvija.lv/main>

Nekustamā īpašuma Jūrmalas pilsētā, Amulas iela 2A piespiedu pārdošanas vērtības noteikšana

4.5.35. Jauktas centra apbūves teritorija (JC36)

4.5.35.1. Pamatinformācija

1775. Jauktas centra apbūves teritorija (JC) ir funkcionālā zona, ko nosaka teritorijai, kurā vēsturiski ir izveidojies plašs jauktu izmantošanu spektrs vai, kas kalpo kā pilsētas, ciema vai apkaimes centrs, kā arī apbūves teritorijās, ko plānots attīstīt par šādiem centriem.

4.5.35.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

1776. Savrupmāju apbūve (11001):) apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.

1777. Rindu māju apbūve (11005).

1778. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

1779. Biroju ēku apbūve (12001): apbūve, ko veido bankas, diplomātiskie dienesti, pašvaldības iestādes, valsts pārvaldes iestādes, tiesu nami, sakaru nodaļas, pasta, radiostaciju un televīzijas centri, studijas un citi uzņēmumi, organizācijas un iestādes.

1780. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): apbūve, ko veido veikali, aptiekas, sabiedriskās ēdināšanas uzņēmumi, tirgus, tirgus paviljoni, sezonas rakstura tirdzniecības vai pakalpojumu objekti (tirdzniecības kioski un segtie tirdzniecības stendi), restorāni, bāri, kafejnīcas, spēļu nami, kazino, kā arī sadzīves un citu pakalpojumu objekti.

1781. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): apbūve, ko veido viesnīcas, moteļi, viesu mājas un cita veida īslaicīgas apmešanās vietas (viesu nami, pansijas) un citi izmītnāšanas pakalpojumu nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1782. Kultūras iestāžu apbūve (12004): apbūve, ko veido ēkas mūzikas, deju un citiem izklaides pasākumiem, kultūras nami, muzeju un bibliotēku ēkas, izstāžu zāles, citas mākslas, izklaides un atpūtas iestādes un to darbības nodrošināšanai nepieciešamie objekti un infrastruktūra.

1783. Sporta būvju apbūve (12005).

1784. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

1785. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

1786. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

1787. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtota publiskā ārtelpa, izņemot kapsētas un dzīvnieku kapsētas.

4.5.35.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

Nenosaka

4.5.35.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizv. zemes gabala platība	Maksimālais apbūves blīvums (%)	Apbūves intensitāte (%)	Apbūves augstums (m)	Apbūves augstums (stāvu skaits)	Minimālais brīvās zāļas teritorijas rādītājs (%)
1788.		800 m ²	30	līdz 105	līdz 15	līdz 4 ¹⁹³	40

193. 4 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 3 stāva platības

4.5.35.5. Citi noteikumi

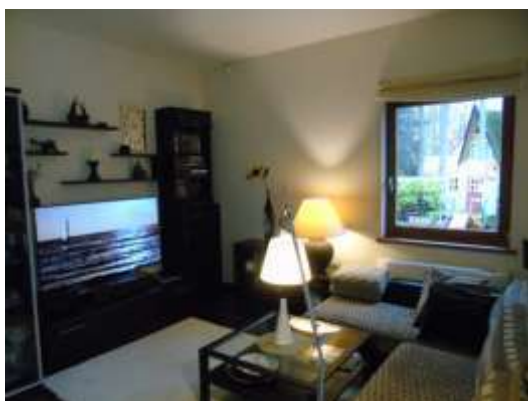
Nenosaka

3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 1300 011 1307
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 13000111307 001











Saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 13000111307 002 (zemesgrāmatā neregistrēta, nav nodota ekspluatācijā)







Pirts ēka ar kadastra apzīmējumu 13000111307 003





Apkārtne pie Objekta



Citām personām piederoša teritorija, kas norobežota ar žogu un pievienota vērtēšanas objektam.

