



2025.gada 03.septembris

Atzinums par 3/5 domājamo daļu nekustamā īpašuma, kas atrodas
Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B
piespiedu pārdošanas vērtību.

Rīgas apgabaltiesas 40. iecirkņa
zvērīnātam tiesu izpildītājam
Jānim Strižko

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 3/5 domājamo daļu nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 13000213605, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1063 turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Viss nekustamais īpašums kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B** sastāv no zemes gabala, kadastra apzīmējums 1300 021 3605, ar kopējo platību 2087 m² un dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001 un kopējo platību 1004,9 m².

Ar vērtēšanas Objektu, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B** šī Atzinuma ietvaros tiek saprastas uz 3/5 domājamo daļu īpašnieka vārda Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr.1063 reģistrētas īpašuma tiesības uz zemes gabala ar kadastra numuru 1300 021 3605 daļu un dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001 daļu.

Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, tas paredzēts iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 40. iecirkņa zvērīnātam tiesu izpildītājam Jānim Strižko**, 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 3/5 domājamo daļu nekustamā īpašuma, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B**, 2025.gada 26.augustā* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

45 700 (četrdesmit pieci tūkstoši 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
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
 - 4.3 Dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001 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 Vidējās nosacītās telpu grupas iespējamā nākotnes tehniskā stāvoklī pēc celtniecības darbu pabeigšanas kopējās platības 1m² pārdošanas cenas aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu metodi
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot ieņēmumu pieeju – diskontētās naudas plūsmas metodi
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	3/5 domājamās daļas no nekustamā īpašuma, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B.																																										
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.40 zvērināts tiesu izpildītājs Jānis Strižko.																																										
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																																										
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 26.augusts.																																										
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.																																										
1.6 Īpašumtiesības	SIA "Pūka Priedītes", reģistrācijas numurs 40203257627; - 3/5 domājamās daļas. Pamats: 2021.gada 2.marta nekustamā īpašuma pirkšanas - pārdošanas līgums. Līdzīpašnieks – 2/5 domājamās daļas.																																										
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Ar vērtēšanas Objektu, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Dzirksteles ielā 20B šī Atzinuma ietvaros tiek saprastas uz 3/5 domājamo daļu īpašnieka vārda Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā Nr.1063 reģistrētas īpašuma tiesības uz zemes gabala ar kadastra numuru 1300 021 3605 daļu un dzīvojamās mājas ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001 daļu. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1063 I.daļas 1.iedaļā izdarīts ieraksts: Nr.2.1.Uz zemes gabala atrodas: dzīvojamās mājas jaunbūve (kadastra apzīmējums 1300 021 3605 001). Pamats: 2007.gada 3.jūlija Jūrmalas pilsētas domes Būvvaldes izziņa Nr. 14-12/3203.																																										
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamās mājas jaunbūve ar zemes gabalu.																																										
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamo māju apbūves teritorija (DzM1).																																										
1.10 Labākais izmantošanas veids	Mūdienu prasībām atbilstoša Dzīvojamā māja ar zemes gabalu.																																										
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 25.augusta Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.40 zvērināta tiesu izpildītāja Jāņa Strižko Pieprasījums Nr.07547/040//2024-NOS. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.1063, datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija. 2021.gada 2.marta Nekustamā īpašuma pirkšanas - pārdošanas līguma kopija. LR VZD Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv, www. Kadastrs.lv, www.jurmala.lv, www.cenubanka.lv, www.ss.com, www.openstreetmap.org.																																										
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti” Apgrūtinājumi <table><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>eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija</td><td>0.0213</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0213</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312010300</td><td>eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar pašreizējas kanalizācijas vadu</td><td>0.0007</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļu - bāku</td><td>0.2087</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7311010300</td><td>Iztīrītas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības jomas teritorija</td><td>0.2087</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317020100</td><td>Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.0213</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	7312030100	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0213	ha	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0213	ha	-	01.02.2025	7312010300	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar pašreizējas kanalizācijas vadu	0.0007	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļu - bāku	0.2087	ha	-	01.02.2025	7311010300	Iztīrītas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības jomas teritorija	0.2087	ha	-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0213	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																																						
-	01.02.2025	7312030100	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar ielu vai ceļu - sarkanā līnija	0.0213	ha																																						
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0213	ha																																						
-	01.02.2025	7312010300	eksploataācijas aizsargoslas teritorija gar pašreizējas kanalizācijas vadu	0.0007	ha																																						
-	01.02.2025	7312070101	eksploataācijas aizsargoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekļu - bāku	0.2087	ha																																						
-	01.02.2025	7311010300	Iztīrītas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotās saimnieciskās darbības jomas teritorija	0.2087	ha																																						
-	01.02.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0213	ha																																						
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Dzīvojamā māja nav nodota ekspluatācijā. Nav noslēgts un zemesgrāmatā reģistrēts kopīpašuma lietošanas un apsaimniekošanas līgums.																																										
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.1063 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.																																										

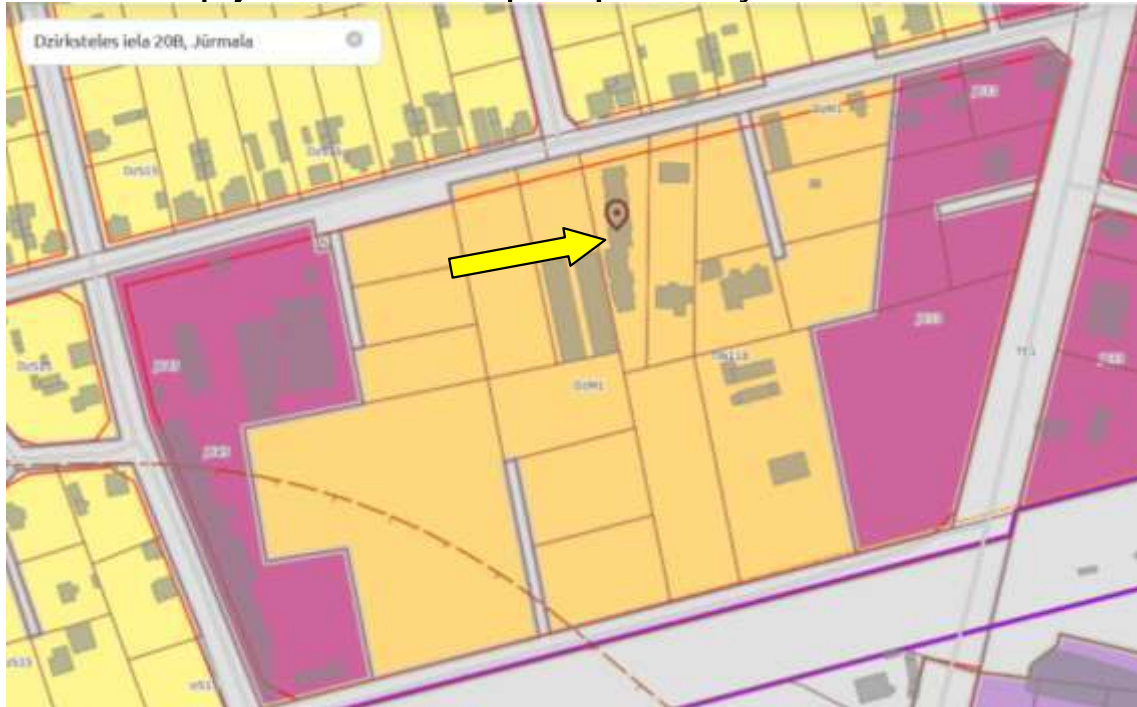
sekojošiem apgrūtinājumiem	
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs ("melnā" apdare); - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org/#map=16/56.94974/23.63198>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS						TERITORIJAS AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM		
Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD) Publiskās apbūves teritorija (P) Jauktās centra apbūves teritorija (JC) Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) Tehniskās apbūves teritorija (TA) Transporta infrastruktūras teritorija (TR) Dabas un apstādījumu teritorija (DA) Ūdeņu teritorija (Ū) Lauksaimniecības teritorija (L) Zemes vienības robeža Laivu pietārne (steki) Mols						Kapsētas Ūdensmalas teritorija Jaunā ostmaļa Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija Mikroiegūmju teritorija Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija Kūrorta teritorija Jaukta kūrorta teritorija Piemieņu vietu teritorija Vasarīcu apbūve priežu parkā Kēmeri - kūrorta parks Jaundubultu attīstības teritorija Nacionālās nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija Pludmales apkalpes teritorija Lielupes mola teritorija Vēsturiskais Kēmeru parks		
PASŪTĪTĀJS:	Jūrmalas pilsētas dome Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ.Nr. LV90000056357	Amats	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Datums	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI		
IZPILDĪTĀJS:	SIA GRUPA 93 Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālr.: 67217043, e-pasts: info@grupa93.lv, www.grupa93.lv	Projekta vadītājs	Neils Balgalis			FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS		
		Plānotāja	Lolita Čače			Mērogs 1:20 000	Karte:	1
		Kartogrāfs	Viesturs Laiviņš				Kopējais karšu skaits:	7

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv>

4.2. MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORIJA

4.2.1. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM1)

4.2.1.1. Pamatinformācija

301. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM) ir funkcionālā zona ar apbūvi, kas nepārsniedz trīs stāvus. To nosaka, lai nodrošinātu mājokļa funkciju, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

4.2.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

302. Savrupmāju apbūve (11001): dzīvojamā apbūve, ko veido savrupmājas (brīvi stāvošas individuālās dzīvojamās mājas), dvīņu mājas (divas bloķētas, arhitektoniski vienotas un simetriskas individuālās dzīvojamās mājas ar identisku plānojumu) un divu dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (dvīņu, rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar divām dzīvojamo telpu grupām, ietverot nepieciešamās palīgbūves un labiekārtojumu.
303. Rindu māju apbūve (11005).
304. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006): triju vai vairāku dzīvokļu mājas - brīvi stāvošas vai savienotas (rindu vai sekciju tipa) dzīvojamās mājas ar trijām vai vairākām dzīvojamo telpu grupām.

4.2.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

305. Biroju ēku apbūve (12001): Ēkas 1.stāvā biroji, pārvaldes objekti.
306. Tirdzniecības vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Ēkas 1.stāvā tirdzniecības objekti, sadzīves pakalpojumu objekti, kafejnīcas un ēdnīcas.
307. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003): Apbūve, ko veido viesu mājas un viesnīcu ēkas - viesnīcas, moteļi, pansijas un citas līdzīgas īslaicīgas apmešanās vietas ar restorānu vai bez tā.
308. Kultūras iestāžu apbūve (12004): Ēkas 1.stāvā bibliotēkas, izstāžu telpas.
309. Sporta būvju apbūve (12005): Ēkas 1.stāvā sporta zāle; sporta laukums bez skatītājiem.
310. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007): Ēkas 1.stāvā pirmsskolas izglītības iestādes, interešu izglītības iestādes.
311. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008): Ēkas 1.stāvā ārstu prakses.
312. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009): Ēkas 1.stāvā sociālās aprūpes iestādes bez izmitināšanas.
313. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010): Ēkas 1.stāvā veterinārās prakses.
314. Labiekārtota ārtelpa (24001): labiekārtoti skvēri, ietverot apstādījumus un labiekārtojuma infrastruktūru (tai skaitā nedzīvojamās ēkas un būves) atpūtas, veselības un fizisko aktivitāšu nolūkam un citu publiskās ārtelpas funkciju nodrošināšanai.
315. Ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.2.1.4. 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 zaļās teritorijas rādītājs (%)
316.		1200 m ²	30	līdz 90 ³⁴	līdz 12	līdz 3 ³⁴	40 ³⁶

34. savrupmājām 3 stāva platība nedrīkst pārsniegt 66% no 2 stāva platības

35. savrupmājām maksimālā intensitāte 78%

36. savrupmājām rādītājs ir 45%

4.2.1.5. Citi noteikumi

317. Ja teritorijā netiek nodrošināta centralizēta ūdensapgāde un sadzīves kanalizācijas notekūdeņu novadīšana, maksimālais atļautais stāvu skaits ir 2 stāvi.

318. Zemes vienībās, kas mazākas par mazstāvu daudzdzīvokļu mājai nepieciešamo minimālo platību, atļauta viena dzīvokļa māja, divu dzīvokļu māja un dvīņu māja.

3.FOTOATTĒLI

Zemes gabals, kadastra apzīmējums 1300 021 3605,
Dzīvojamās mājas jaunbūve ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Slokas mikrorajonā, kvartālā, ko veido Dzirksteles iela, Ventspils šoseja, Lāčplēša iela un Vangažu iela.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram - Majoriem ir aptuveni 10-11 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Satiksmes ielas un Tallinas ielu. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Sloka" ir aptuveni 800m.

	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-					
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-					
Drošība-					
Īpašumu izskats-					
Tirgus pievilcība-					

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala apraksts

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 kopējā platība ir 2087 m².

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

Piebraukšana zemes gabalam no Dzirksteles ielas puses, kas klāta ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Dzirksteles ielā 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 neregulāra forma, ar līdzenu reljefu.

Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem dzīvojamās mājas jaunbūve ar pagalmu.

Zemes gabals nav labiekārtots (iekļūšana teritorijā netika nodrošināta).

Vērtējamais nekustamais īpašums ir norobežots ar metāla stieplu pinuma žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Dzīvojamās mājas jaunbūves ar kadastra apzīmējumu 1300 021 3605 001 apraksts

Ēkas ekspluatācija uzsākta 2007.gadā, ēka nav nodota ekspluatācijā. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir daļēji atbilstoši mūsdienu prasībām. Saskaņā ar VZD datiem – ēka sadalīta piecās sekcijās (1 - 2 stāvi). Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	597,1
Būvtilpums, m ³	3490,0
Nolietojums	V1
Kopējā telpu platība, m ²	1004,9
Dzīvojamā platība, m ²	488,9
Palīgtelpu platība, m ²	460,8
Ārtelpu platība, m ²	55,2

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Telpu grupa 001, m ²	195,5
Telpu grupa 002, m ²	188,2
Telpu grupa 003, m ²	191,6
Telpu grupa 004, m ²	185,8
Telpu grupa 005, m ²	234,8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona konstrukcijas	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Mūra konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Bez apdares, siltinājuma plāksnes vietām nodrupušas	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Divslīpa koka konstrukcija	Apmierinošs
Jumta segums	Metāla loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs
Ārdurvis	Nav zināms	-
Iekšējās durvis	Nav zināms	-
Garāžas vārti	Rulveida paceļamie	Apmierinošs
Kāpnes	Nav zināms	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpās atrodošo sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka tās nav uzstādītas.

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde	X	
Ūdensapgāde	X	
Kanalizācija	X	
Gāzes apgāde	X	
Vājstrāvas tīkli		
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)		