

2024.gada 14.augusts

Atzinums par 1/24 domājamās daļas no Pazemes autostāvvietas **Nr.1G**, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22** piespiedu pārdošanas vērtību

Rīgas apgabaltiesas 80. iecirkņa
zvērināts tiesu izpildītājs

Baiba Baltā

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši 1/24 domājamās daļas no Pazemes autostāvvietas **Nr.1G**, ar kadastra numuru 13009005383, kura atrodas **Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22**, un reģistrēta Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.5966 - 1G (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu.

Pazemes autostāvvietas **Nr.1G**, ar kadastra numuru 1300 900 5383, kura atrodas **Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22**, kopējā platība ir 609,9 m², tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī 6099/54511 kopīpašuma domājamās daļas no daudzdzīvokļu mājas un zemes, kadastra apzīmējums 1300 004 5710.

Atzinums satur mūsu viedokli par 1/24 domājamās daļas (tiesības lietot stāvvietu **Nr.16**) no Pazemes autostāvvietas piespiedu pārdošanas vērtību. Pazemes autostāvvietā **Nr.1G**, kura atrodas **Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22**, ir izvietota individuāla projekta daudzdzīvokļu ēkas -1.stāvā Jūrmalas pilsētas Lielupes mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 80. iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Baibai Baltai**, 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 1/24 domājamās daļas no Pazemes autostāvvietas **Nr.1G**, atrodas **Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22** (kadastra numurs 13009005383), 2024.gada 14.augustā visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

8 000(astoņi tūkstoši) eiro.

Objekta apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2024.gada 21.jūlijs.

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 nomas līgumiem un 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 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

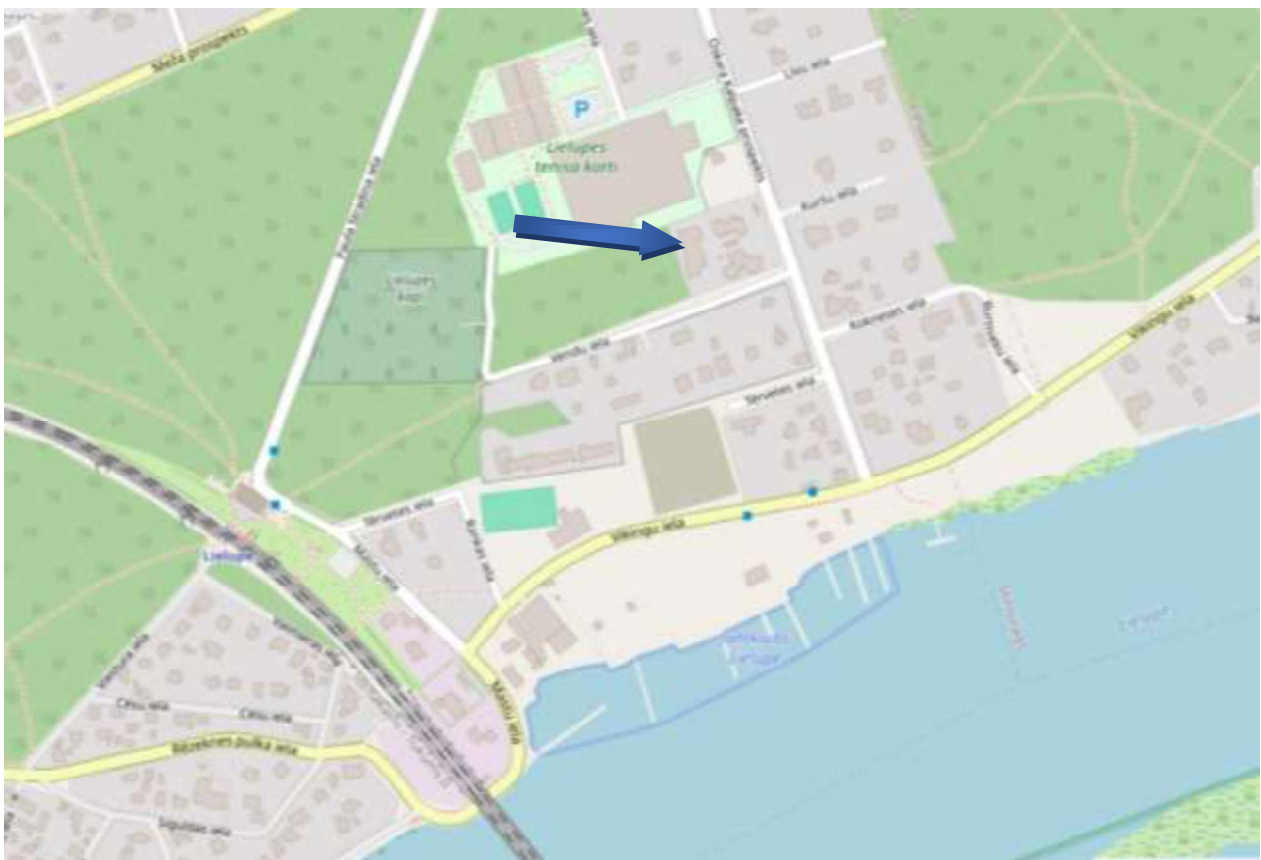
SATURS

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 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
 - 4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
 - 4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts
 - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
 - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
 - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
 - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
 - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	1/24 domājamā daļa no Pazemes autostāvvietas Nr.1G , kuras atrodas Jūrmalas pilsētā, Oskara Kalpaka prospektā 20/22.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.80 zvērināts tiesu izpildītājs Baiba Baltā.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.augusts. Objekta apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums – 2024.gada 21.jūlijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par Objekta piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona; - 1/24 domājamā daļa. Pamats: 2012.gada 13.decembra Nekustamā īpašuma pirkuma līgums; 13.12.2012 Nekustamā īpašuma pirkuma līguma grozījumi. Saskaņā ar 2012.gada 13.decembra Nekustamā īpašuma pirkuma līguma p.1.1.2. Tiesības lietot autostāvvietu Nr.16.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	1/24 domājama daļa no pazemes autostāvvietas (Tiesības lietot autostāvvietu Nr.16), kura izvietotas individuālā projekta daudzdzīvokļu mājas -1.stāvā.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Pazemes autostāvvietā.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmaju apbūves teritorija (DzS12).
1.10 Labākais izmantošanas veids	Pazemes autostāvvietā.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 16.jūlija Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.80 zvērinātas tiesu izpildītājas Baibas Baltas Pieprasījums Nr.07442/080/2024-NOS. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.5966 - 1G, datorizdruka. 2012.gada 13.decembra Nekustamā īpašuma pirkuma līguma kopija (bez autostāvvietu plāna). 13.12.2012.g. Nekustamā īpašuma pirkuma līguma grozījumi, kopija. VZD Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kartes skata izdruka. www.zemesgramata.lv , www.kadastrs.lv , www.jurmala.lv , www.ss.com www.cenubanka.lv , www.openstreetmap.org . LR VZD Būves/telpu grupas tehniskās inventarizācijas lieta/ autostāvvietu plāns vērtētājiem nav iesniegta(-s).
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.5966 - 1G minētie apgrūtinājumi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - 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=18/56.98474/23.87720>

Funkcionālais zonējums
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Maziem dzīvokļiem apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzE)
- 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
- Lielu pēdīme (stetj)
- Muls

TERITORIJĀRĀRĪPĀŠĒM NOTEIKUMIEM

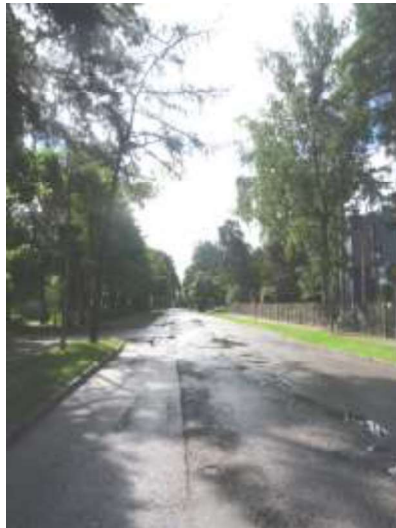
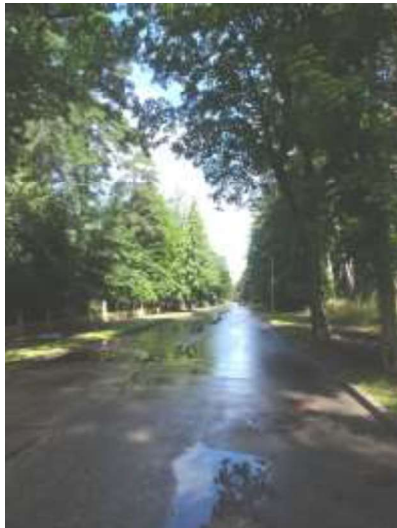
- Kapsētas
- Ūdensvairoguma teritorija
- Jaunā ostma
- Saitkomes infrastruktūrai rezervētā teritorija
- Mikroleguma teritorija
- Dziedniecisko dāņu ieguves teritorija
- Kūrorta teritorija
- Jauktā kūrorta teritorija
- Piemējamā vietu teritorija
- Visvairāk apbūves priekšu parks
- Ķemeri - kūrorta parks
- Jaundzimuļu atslēdzības teritorija
- Nacionālās nozīmes infrastruktūras atbilstības teritorija
- Pajūrmalas apkārtības teritorija
- Lielupes mala teritorija
- Vēsturiskais Ķemeri parks

PASŪTĪTĀJS:	Jūrmalas pilsētas dome Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ.Nr. LV90000656357	Amats	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Datums	JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI		
	FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS							
IZPILDĪTĀJS:	SIA GRUPA 93 Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālrunis: 67217043, e-pasts: info@grupa93.lv, www.grupa93.lv	Projekta vadītājs	Neils Bolgais			Mārogs 1:20 000	Karte:	1
		Plānotājs	Loīta Čača				Kopējais karšu skaits:	7
		Kartogrāfs	Viestars Laviņš					

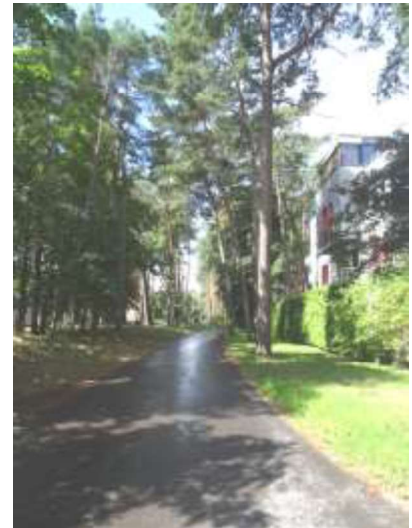
Informācijas avots: www.jurmala.lv

3.FOTOATTĒLI

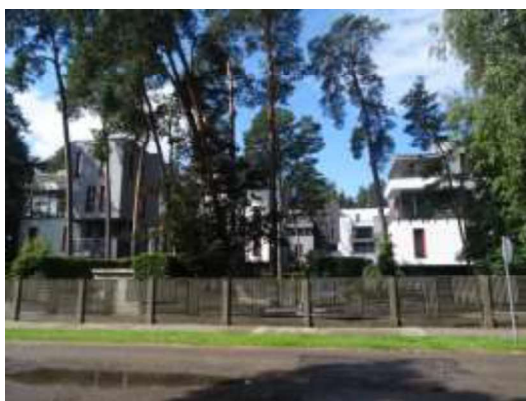
Jūrmalas pilsēta, Oskara Kalpaka prospekts



Vendu iela



Skats no Oskara Kalpaka prospekta puses



Skats no Vendu ielas



Zemes gabals, kadastra apzīmējums 1300 004 5710, labiekārtojums



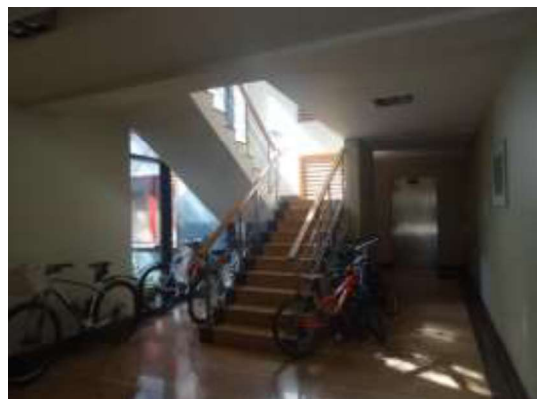


**Pazemes autostāvvietā Nr.1G,
Telpu grupas kadastra apzīmējums 1300 004 5710 003 016**





Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 1300 004 5710 005
(adrese: Oskara Kalpaka prospekts 20/22 k-2, Jūrmala, LV-2010)



Dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 1300 004 5710 004
(adrese: Oskara Kalpaka prospekts 20/22 k-1, Jūrmala, LV-2010)



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Dzīvojamā māju komplekss „ARISTO” sastāv no 3 dzīvojamām mājām, kas atrodas uz 6455 m² liela zemes gabala, kadastra apzīmējums 1300 004 5710.

Vērtēšanas Objekts, atrodas Jūrmalas pilsētas Lielupes mikrorajonā, kvartālā, ko veido Oskara Kalpaka prospekts, Meža prospekts, Vendu iela un P.Stradiņa iela. Līdz Lielupei un jahtklubam ir aptuveni 300 m.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram – Majoriem ir aptuveni 4-5 km. Sabiedriskā transporta kustību uz Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta pieturvietas atrodas uz Vikingu ielas, Meža prospekta. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai “Lielupe” ir aptuveni 600 m.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtne salīdzinoši apzaļumota, apkārtējo apbūvi veido savrupmājas, daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar asfaltbetona segumu.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par labu.

Blakus kvartālā izvietoti Lielupes tenisa korti. Infrastruktūru veidojošie objekti veikali „RIMI”, “MAXIMA X”, “Hesburgers”, DUS, nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, kafejnīcas/restorāni atrodas aptuveni 1,5 km attālumā Lielupē vai Bulduru rajonā – Bulduru tirgus, Bulduru slimnīca, restorāni/kafejnīcas atrodas ~ 1,4 km attālumā.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Projekts "Aristo" ieguva pirmo vietu nominācijā "Gada labākā būve Latvijā 2008", arhitekts Andris Sīlis. Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst individuālam projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: pamati - dzelzbetons/betons; sienas (vertikālā konstrukcija) – vieglbetona bloki; pārsegumi – betons; dzelzbetons/ķieģeļu mūra velves; nodota ekspluatācijā 2008.gadā. Ieejas kāpņu telpās slēgtas, kods pie ārdurvīm.

Teritorija ap ēku kompleksu norobežota ar žogu, automātiski verami vārti, sarunu iekārta pie vārtiņiem, dekoratīviem stādījumiem (skujeni, priedes) labiekārtota, apgaismota, tiek veikta videonovērošana, nodrošināta ar diennakts apsardzi. Kāpņu telpas ir teicamā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par labu/teicamu. Ēkās ir lifti. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav. Zemes gabalā izvietots: sarga māja, pergolas, atkritumu novietne – nojume; bērnu rotaļu laukumi, soliņi, bruģētas virszemes autostāvietas, slēgtas riteņu novietnes.

4.3 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā

Atvērta tipa garāžas telpu grupa atrodas 4-stāvu ēkas -1.stāvā. Telpu novietojums ēkā ir uzskatāms par labu.

4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Garāžas telpu grupas kopējā platība ir 609,9 m². Telpu augstums ir standarta - 2.8 m.

4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc VZD	Telpu platība, m ²	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Garāžas telpu grupa	1	609,9	Dz/betona paneļi	Krāsots apmetums	Betons	-	-	Labs

4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces – nav.

4.4.2.2 Drošības sistēmas

Drošības/ ugunsdrošības signalizācija; videonovērošana. Diennakts apsardze (sarga mājā).

4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	

Garāžas telpu grupas apdare kopumā ir labā tehniskā stāvoklī, telpās atrodas iekārtas un komunikācijas ir labā tehniskā stāvoklī.