

2024.gada 28.jūnijs

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas  
**Jūrmalas pilsētā, Jūrkalnes ielā 1**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Rīgas apgabaltiesas 34. iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājam  
Eīnai Balasanjanai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 1300 021 4703, kas atrodas **Jūrmalas pilsētā, Jūrkalnes ielā 1**, ir reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.6773 un sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4703 un kopējo platību 2295 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 34. iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājam Eīnai Balasanjanai**, 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 piekrit 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, Jūrkalnes ielā 1**, 2024.gada 16.jūnijā\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**12 000** (divpadsmit tūkstoši) eiro.

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

Noteiktā piespiedu pārdošanas 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**

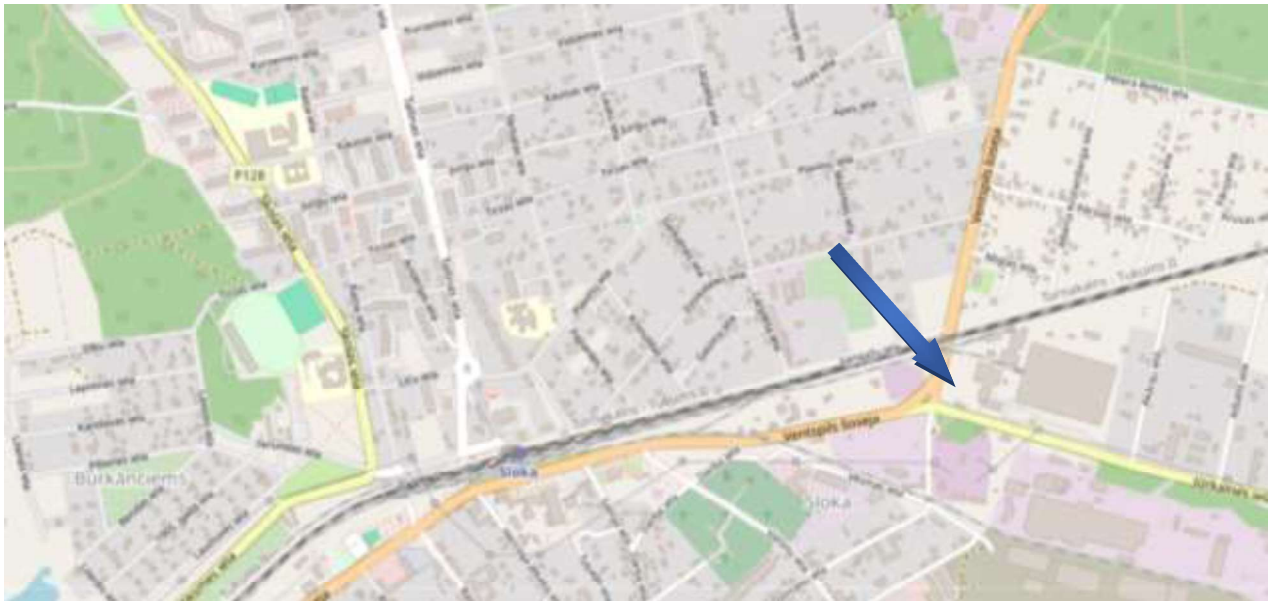
## SATURS

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 ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4703 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 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.8 Neatkarības apliecinājums
  - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Jūrmalas pilsētā, Jūrkalnes ielā 1.																														
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.34 zvērināts tiesu izpildītājs Elīna Balasanjana.																														
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.																														
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 16.jūnijs.																														
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.																														
1.6 Īpašumtiesības	Fiziska persona.																														
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes vienība ar kadastra numuru 1300 021 4703 un kopējo platību 2295 m <sup>2</sup> .																														
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēta zemes vienība.																														
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2).																														
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes vienība, kas piemērota rūpnieciskās ražošanas objektu apbūvei (saskaņā ar VZD datus norādīto lietošanas mērķi).																														
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2024.gada 13.jūnija Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.34 zvērinātas tiesu izpildītājas Elīnas Balasanjanas Pieprasījums Nr.05819/034/2024-NOS. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.6773 noraksta datorizdruka. 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.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.openstreetmap.org">www.openstreetmap.org</a> .																														
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīti: <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="6">Apgrūtinājumi</th> </tr> <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>25.08.2000</td> <td>7312030100</td> <td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar lelu vai ceļu - sarkanā līnija</td> <td>0,0262</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>25.08.2000</td> <td>061001</td> <td>Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju</td> <td>0,00</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>16.10.2001</td> <td>120304</td> <td>aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu</td> <td>0,2147</td> <td>ha</td> </tr> </tbody> </table>	Apgrūtinājumi						Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	1	25.08.2000	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar lelu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0262	ha	2	25.08.2000	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0,00	-	3	16.10.2001	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0,2147	ha
Apgrūtinājumi																															
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																										
1	25.08.2000	7312030100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar lelu vai ceļu - sarkanā līnija	0,0262	ha																										
2	25.08.2000	061001	Atbildēt par visu pazemes un virszemes inženiertīklu saglabāšanu, kas atrodas zemesgabala teritorijā un netraucēt to ekspluatāciju	0,00	-																										
3	16.10.2001	120304	aizsargjoslas teritorija gar dzelzceļu	0,2147	ha																										
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz vērtējamā zemes gabala atrodas blakus esošā īpašuma - celtnes (noliktavas) daļa. Uz zemes gabala atrodas VZD datus un zemesgrāmatā neregistrēta celtnes (palīgceltnes).																														
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6773 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 6773 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes.																														
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots: <https://www.openstreetmap.org/#map=18/56.94867/23.63303>

Funkcionālais zonējums  
Jūrmalas pilsētas teritorijas plānojuma grozījumi



FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzD)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas 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 pietātne (stekļi)
- Mols

TERITORIJA AR ĪPAŠIEM NOTEIKUMIEM

- Kapsētas
- Ūdensmalas teritorija
- Jaunā ostmaļa
- Satiksmes infrastruktūrai rezervētā teritorija
- Mikrolieguma teritorija
- Dziedniecisko dūņu ieguves teritorija
- Kūrorta teritorija
- Jaukta kūrorta teritorija
- Piemieņas vietu teritorija
- Vasarnīcu apbūve priekšu parkā
- Ķemeri - kūrorta parks
- Jaundabultu attīstības teritorija
- Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija
- Pludmales apkalpes teritorija
- Lielupes mola teritorija
- Vēsturiskais Ķemeri parks

PASŪTĪTĀJS:	<b>Jūrmalas pilsētas dome</b> Jūrmala, Jomas iela 1/5, LV-2015 Reģ.Nr. LV90000056357		Amats	Vārds, Uzvārds	Paraksts	Datums	<b>JŪRMALAS PILSĒTAS TERITORIJAS PLĀNOJUMA GROZĪJUMI</b>		
			<b>FUNKCIONĀLAIS ZONĒJUMS</b>						Mērogs 1:20 000
IZPILDĪTĀJS:	<b>SIA GRUPA 93</b> Kr. Barona iela 3-4, Rīga, LV-1050, tālr.: 67217043, e-pasts: info@grupa93.lv, www.grupa93.lv		Projekta vadītājs	Neils Balgalis				Kopējais karšu skaits:	7
			Plānotāja	Lolita Cače					
			Kartogrāfs	Viesturs Laiviņš					

Informācijas avots: [https://www.jurmala.lv/docs/16/x/01\\_Funkcionalais\\_zonejums.pdf](https://www.jurmala.lv/docs/16/x/01_Funkcionalais_zonejums.pdf)

#### 4.6.2. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)

##### 4.6.2.1. Pamatinformācija

2267. Rūpnieciskās apbūves teritorija (R) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu rūpniecības uzņēmumu darbībai un attīstībai nepieciešamo teritorijas organizāciju, inženiertehnisko apgādi un transporta infrastruktūru.

##### 4.6.2.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

2268. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003): Apbūve, ko veido transportlīdzekļu novietne.  
 2269. Viegļās rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).  
 2270. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).  
 2271. Noliktavu apbūve (14004).

##### 4.6.2.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

2272. Biroju ēku apbūve (12001): Apbūve, ko veido pārvaldes objekti, darījumu objekti.  
 2273. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002): Apbūve, ko veido tirdzniecības objekti, pakalpojumu objekti, tehniskā rakstura tirdzniecības un pakalpojumu objekti.  
 2274. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006): Apbūve, ko veido valsts un pašvaldības policijas ēkas, ugunsdzēsības un glābšanas dienestu ēkas, glābšanas stacijas.

##### 4.6.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)		
	Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna
2275	3600		50			15	

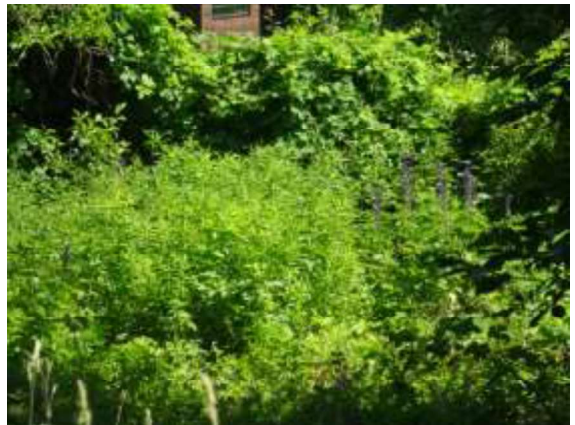
##### 4.6.2.5. Citi noteikumi

Nenosaka

Informācijas avots: <https://www.jurmala.lv/lv/media/747/download?attachment>

### 3.FOTOATTĒLI

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4703



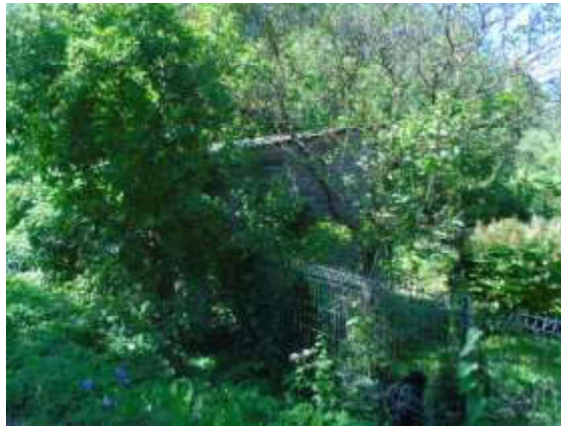
Blakus esošā īpašuma - celtnes (noliktavas) daļa



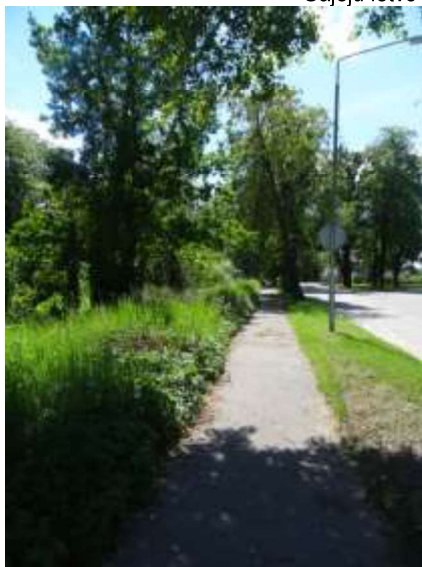
Zemesgrāmatā neregistrēta palīgceltne







Gājēju ietve pie zemes vienības



Jūrmalas pilsētā, Jūrkalnes ielā



Jūrmalas pilsēta, Ventspils šoseja



## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētā, Slokas mikrorajonā, kvartālā, ko veido maģistrālā Ventspils šoseja, Jūrkalnes iela, Akāciju iela un dz/c līnija Rīga – Tukums II.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram - Majoriem ir aptuveni 10-11 km jeb 15-20 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti un elektrovilcienu satiksme. Tuvākās maršruta autobusa pieturvietas atrodas uz Jūrkalnes ielas un Ventspils šosejas. Līdz tuvākai dzelzceļa stacijai "Sloka" ir aptuveni 900 m.

	T eicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Jūrmalas pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 1300 021 4703 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes vienība ar kopējo platību 2295 m<sup>2</sup> un kadastra apzīmējumu 1300 021 4703.

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

Piebraukšana zemes gabalam no maģistrālās Ventspils šosejas un/vai Jūrkalnes ielas puses, kas klātas ar asfaltbetona ceļu segumu. Autotransporta plūsma maģistrālā Ventspils šosejā ir intensīva, Jūrkalnes ielā vidēji intensīva, gājēju kustība nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

#### 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra taisnstūra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu objektu apbūvei (saskaņā ar VZD datus norādīto lietošanas mērķi).

#### 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalu aizņem dabīgs zālājs un jauktu koku/krūmu audze.

Zemes gabals nav labiekārtots.

Vērtējamais nekustamais īpašums no Ventspils šosejas nav norobežots, no blakus esošā īpašuma norobežots ar metāla stieplu pinuma žogu.

Uz zemes gabala atrodas celtnie (palīgceltnie), kas nav reģistrēta VZD datus un zemesgrāmatā, tās tehnisko stāvokli, apjomus nav iespējams konstatēt dabīgā zālāja, jauktu koku un krūmu apauguma dēļ.

#### 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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