

## Nekustamā īpašuma



**Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015**

## **NOVĒRTĒJUMS**

2025.gads  
Rīga

**Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērinātam  
tiesu izpildītājam Andrim Sporem**

2025. gada 07. februārī

Par nekustamā īpašuma  
**Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015**  
piespiedu pārdošanas vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala 1218 m<sup>2</sup>** platībā, **viengimeņu dzīvojamās mājas 389,1 m<sup>2</sup>** platībā un **pirts ēka** (kadastra apz. 1300 011 1307 003) ar kopējo platību **80,5 m<sup>2</sup>**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Jūrmalas pilsētas** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **488** ar kadastra Nr. **1300 011 1307**. ***Uz zemes gabala atrodas ekspluatācijā nenodota saimniecība ēka (kad. apz. 1300 011 1307 002) ar kopējo platību 33,3 m<sup>2</sup>, kas tiek iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā balstoties uz LR VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrētajiem datiem (skat. Pielikumā).***

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izsolē**.

Tirgus vērtība – 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Saskaņā ar Civilprocesa likuma 604. panta 1. punktu: „Nekustamo īpašumu uz parādnieku rēķina pēc tiesu izpildītāja pieprasījuma novērtē sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs, nosakot nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.”

Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013, p.3.19.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025. gada 30. janvārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **piespiedu pārdošanas vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

**1`110`000,- EUR****(Viens miljons viens simts desmit tūkstoši euro)**

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktoros kā rajons, apkārtni, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

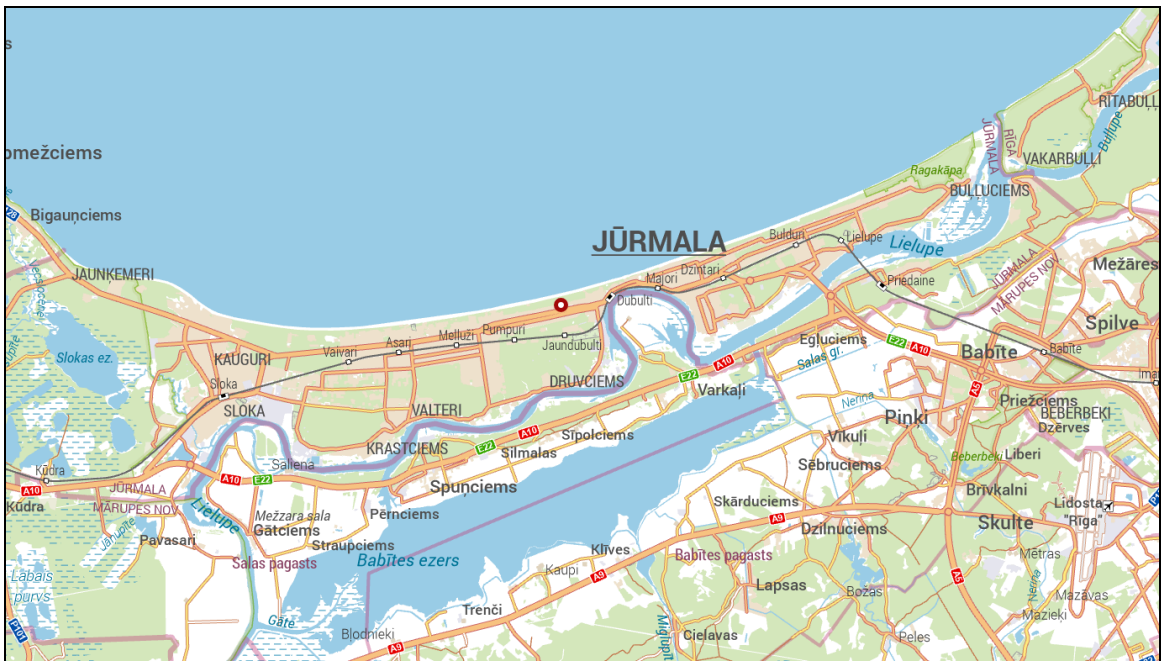
Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis  
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR  
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

Novērtējamais īpašums:	Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015
Kadastra Nr.:	1300 011 1307
Īpašnieks:	MĀRIS DZENĪTIS
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 488
Zemes platība:	1218 m <sup>2</sup>
Stāvu skaits (dzīvojamā māja):	3 + pagrabs
Dzīvojamās mājas platība:	389,1 m <sup>2</sup>
Palīgēku (saimniecības ēka, pirts) kopplatība:	113,8 m <sup>2</sup>
Esošais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Vienģimeņu dzīvojamā māja
Vērtējuma pasūtītājs:	Rīgas apgabaltiesas 41. iecirkņa zvērināts tiesu izpildītājs Andris Spore
Vērtējuma mērķis:	<b>Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai pārdošanai izolē</b>
Apgrūtinājumi:	<ul style="list-style-type: none"> <li>Atzīme - noteikts aizliegums bez AS "SEB banka" rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt, apgrūtināt ar lietu tiesībām, tai skaitā iznomāt (izīrēt), kā arī nav tiesības veikt jebkāda cita veida darījumus.</li> <li>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: AS "SEB banka".</li> </ul> <p><i>Šajā atskaitē tiek pieņemts, ka šāds īpašuma tiesību apgrūtinājums nepastāv. Tādēļ šis atskaites rezultāts ir attiecināms tikai uz gadījumu, ja aizliegums tiek dzēsts un nepastāv nekādi citi īpašuma tiesību apgrūtinājumi vai citi apstākļi, kas liegtu atsavināt pilnas īpašuma tiesības uz Objektu.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija.</li> </ul> <p><i>Minētā atzīme netiek vērtēta kā novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošs faktors, jo neierobežo novērtējamā objekta izmantošanu atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.</i></p>
Piespiedu pārdošanas vērtība:	1 110 000,- EUR (Viens miljons viens simts desmit tūkstoši euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 30.janvārī
Piezīmes:	Uz zemes gabala esošā saimniecības ēka nav nodota ekspluatācijā un reģistrēta Zemesgrāmatā. Šī ēka tiek iekļauta novērtējamā īpašuma sastāvā balstoties uz VZD Kadastra informācijas sistēmā reģistrēto īpašuma sastāvu.

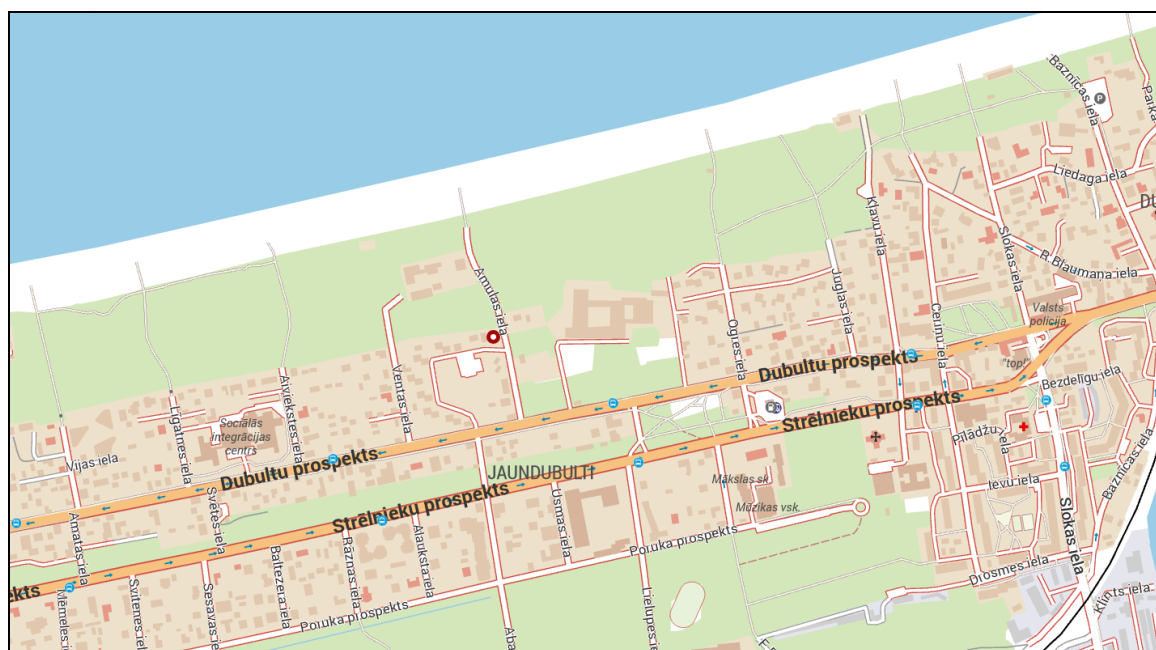
## Novietnes plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

Novērtējamais īpašums: Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015

## Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no [www.balticmaps.eu](http://www.balticmaps.eu), ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

## Zemes gabala izvietojums apkārtnē



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

**Novērtējamais īpašums:** Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015

## Foto attēli



**Dzīvojamā māja**



**Dzīvojamā māja**



**Novērtējamā zeme**



**Novērtējamā zeme**



**Novērtējamā zeme**



**Novērtējamā zeme**



**Novērtējamā zeme (atpūtas zona)**



**Novērtējamā zeme (atpūtas zona)**



**Garāža**



**Katlu telpa (pagrabs)**



**Priekštelpa**



**Gaitenis (1.stāvs)**



**Istaba (1.stāvs)**



**Istaba (1.stāvs)**





**Virtuve**



**kamīns (1.stāvs)**



**Istaba (1.stāvs)**



**Sanitārais mezgls (1.stāvs)**



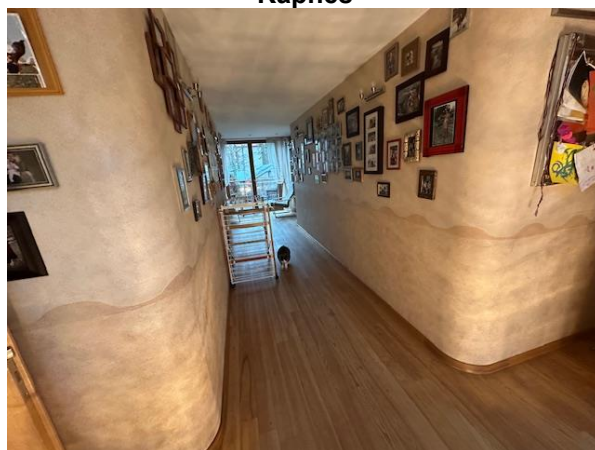
**Kāpnes**



**Kāpnes**



**Istaba (2.stāvs)**



**Gaitenis (2.stāvs)**



Istaba (2.stāvs)



Sanitārais mezgls (2.stāvs)



Istaba (2.stāvs)



Sanitārais mezgls (2.stāvs)



Sanitārais mezgls (2.stāvs)



Sanitārais mezgls (2.stāvs)



Terase (2.stāvs)



Skats no terases



Istaba (3.stāvs)



Istaba (3.stāvs)



Kamīns ēkas 3.stāvā



Saimniecības ēka



Saimniecības ēka (krāsns)



Saimniecības ēka (virtuve)



Saimniecības ēka (labierīcības)



Saimniecības ēka (krāsns)



Saimniecības ēka (krāsns)



Saimniecības ēka



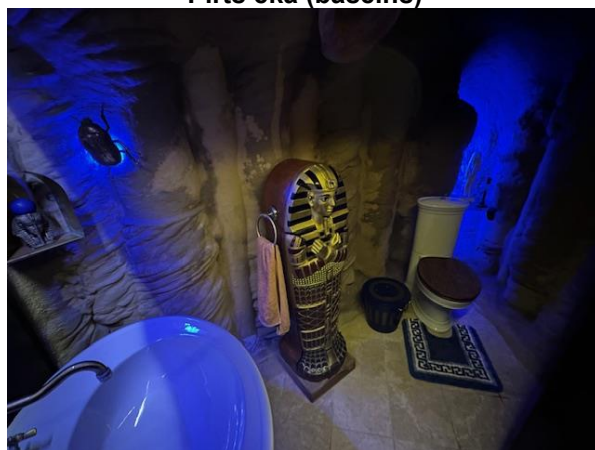
Pirts ēka



Pirts ēka (baseins)



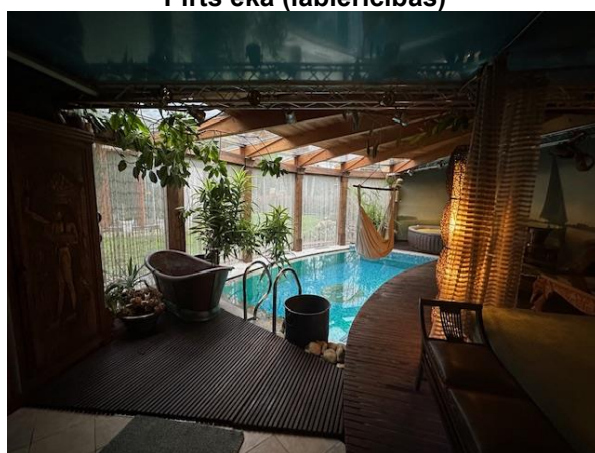
Pirts ēka (pirts)



Pirts ēka (labierīcības)



Pirts ēka (pirts)



Pirts ēka (baseins)



**Skats uz apkārtni**



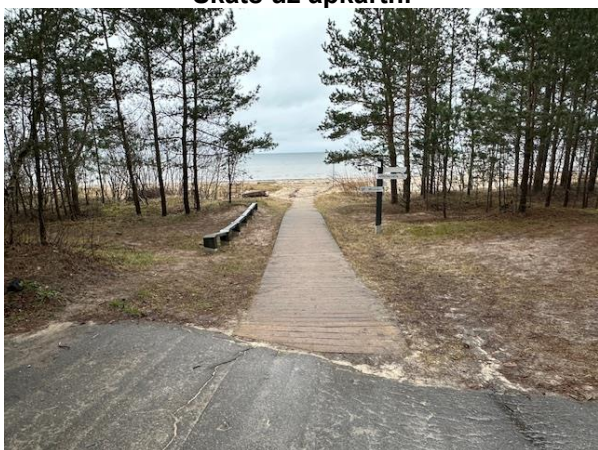
**Skats uz apkārtni**



**Skats uz apkārtni**



**Skats uz apkārtni**



**Izeja līdz jūrai**




**~ 180 m attālumā esošā pludmale**

## Atrašanās vieta

<b>Novietojums:</b>	Novērtējamais īpašums atrodas Jūrmalas pilsētas apkaimē Jaundubulti, Amulas ielā 2A, apmēram 180 m attālumā no Rīgas jūras līča un apmēram 450 m attālumā no Mūzikas vidusskolas.
<b>Sabiedriskā transporta pieejamība, piekļūšanas iespējas:</b>	Piekļūšana pie īpašuma pa asfaltētiem ceļiem, apmēram 200 m attālumā Dubultu prospektā atrodas sabiedrisko autobusu pieturvietu, bet apmēram 800 m attālumā dzelzceļa stacija Dubulti, kur pieejami pasažieru vilcieni.
<b>Apkārtne, infrastruktūra:</b>	Apkārtējo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, sabiedriskas un komerciālas nozīmes objekti, īpašums izvietots tiešā meža tuvumā un ~ 180 m attālumā no Rīgas jūras līča piekrastes.

## 1. Zemes gabala īss apraksts

<b>Zemes gabala platība:</b>	<b>1218 m<sup>2</sup></b>
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	<b>01.01.2025.</b>
<b>Zemes kadastrālā vērtība:</b>	Fiskālā kadastrālā vērtība: 69`319,- EUR Universālā kadastrālā vērtība: 155`904,- EUR
<b>Apgrūtinājumi:</b>	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča krasta kāpu vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija.
<b>Uzlabojumi:</b>	Žogs, bruģis, gājēju celiņi, laukumi, kāpnes no šķeltiem akmeņiem, koka terase, apgaismojums, apstādījumi, dekoratīvais dīķis
<b>Pieejamās komunikācijas:</b>	Pieslēgumi centrālajām inženierkomunikācijām (elektrība, kanalizācija, aukstais ūdens, vājstrāvas tīkli)
<b>Konfigurācija:</b>	Taisnstūris
<b>Reljefs:</b>	Zemes gabala daļa pie savrupmājas līdzens, zemes gabala daļa jūras virzienā ar stāva slīpuma paaugstinājumu, kura augšējā daļā izvietota saimniecības ēka un izveidota atpūtas zona.
<b>Zonējums un tā atbilstība:</b>	 <p>Jauktas centra apbūves teritorija (JC36) Avots: <a href="https://geolatvija.lv/main">https://geolatvija.lv/main</a></p>
<b>Drenāža un gruntsūdeņi:</b>	Nav informācijas

## Dzīvojamās mājas īss apraksts

<b>Kadastra apzīmējums:</b>	<b>1300 011 1307 001</b>	
<b>Stāvu skaits ēkā:</b>	3 + pagrabs	
<b>Uzbūvēšanas gads:</b>	1937.	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads:</b>	2022.	
<b>Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:</b>	01.01.2025.	
<b>Ēkas kadastrālā vērtība:</b>	Fiskālā kadastrālā vērtība: 154`448,- EUR Universālā kadastrālā vērtība: 331`137,- EUR	
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	Ļoti labs	
<b>Plānojums:</b>	Plaša savrupmāja vienas ģimenes vajadzībām	
<b>Energoefektivitātes klase (pašreizējā, saskaņā ar iesniegto energosertifikātu būves energoefektivitātes klase):</b>	<p>Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase  <b>C</b> 79 (Aplīrei) ↓ 109 (Kopā)          0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+          Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase          0 50 100 150 200 250 300 350 400 450+          Primārā un atjaunojamā enerģija ↑ Primārā kopējā enerģija  <b>A+</b> 38 79</p>	
<b>Atjaunojamās enerģijas avoti:</b>	Uzstādīta saules paneļu sistēma (17kW)	
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	213,6 m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	1271,0 m <sup>3</sup>	
Būves kopējā platība:	<b>389,1 m<sup>2</sup></b>	
Būves lietderīgā platība:	<b>389,1 m<sup>2</sup></b>	
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		<b>Tehniskais stāvoklis (vizuāli konstatēts)</b>
Pamati:	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Ļoti labs
Ārsienas:	Vieglbetona bloki, Koka vairogi, koka karkasa	Ļoti labs
Pārsegumi:	Dzelzsbetona paneļi, sijas, ķieģeļu mūra velves, Monolīta dzelzsbetona klājs	Ļoti labs
Jumts:	Titāncinka skārds	Ļoti labs
Ārdurvis:	PVC	Ļoti labs
Logi:	PVC koka rāmjos	Ļoti labs
<b>Inženiertehniskais aprīkojums:</b>		
Apkure:	Vietējā centralizētā ar siltumsūkni zeme - ūdens	
Elektrība:	Centrālā	
Gāze:	—	
Kanalizācija:	Centrālā	
Vājstrāvu tīkli:	TET	
Ūdens:	Pilsētas	

## Paļīgēku īss raksturojums

Kadastra apzīmējums:	1300 011 1307 002	1300 011 1307 003
Nosaukums	Saimniecības ēka	Pirts ēka
Stāvu skaits ēkā:	1	1
Uzcelšanas gads:	2022.	1992.
Ekspluatācijā uzsākšanas gads:	Nav informācijas	2022.
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025	01.01.2025
Ēkas kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība: 3`080,- EUR Universālā kadastrālā vērtība: 10`656,- EUR	Fiskālā kadastrālā vērtība: 154`448,- EUR Universālā kadastrālā vērtība: 331`137,- EUR
<b>Tehniskie parametri:</b>		
Būves apbūves laukums:	41,2 m <sup>2</sup>	98,9 m <sup>2</sup>
Būves kopējā platība:	33,3 m <sup>2</sup>	80,5 m <sup>2</sup>
Būves lietderīgā platība:	33,3 m <sup>2</sup>	80,5 m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	96,0 m <sup>3</sup>	307,0 m <sup>3</sup>
<b>Ārpuse &amp; konstrukcijas:</b>		
Pamati:	Betona bloki, monolītais betons (stabveida)	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Ārsienas:	Metāla karkasa, koka karkasa, Koka vairogi	Vieglbetona bloki
Pārsegumi:	Metāls, Koks	Koks, Dzelzsbetons
Jumts:	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Metāla loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Ruberoīds
Ārdurvis:	PVC	PVC
Logi:	PVC	PVC
<b>Inženierkomunikācijas:</b>		
Īss raksturojums:	Elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure gaiss – gaiss, krāsns	Elektrība, ūdens, kanalizācija, apkure gaiss - ūdens
<b>Tehniskais stāvoklis:</b>	<b>Tehniskais stāvoklis</b>	<b>Tehniskais stāvoklis</b>
Iekšējās apdares īss apraksts:	Mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstoša	Mūsdienu tehniskajām un estētiskajām prasībām atbilstoša
Īss raksturojums:	Ļoti labs	Ļoti labs

**Novērtējamais īpašums:** Amulas iela 2A, Jūrmala, LV-2015