



2025.gada 22.decembris

Atzinums par dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, kas atrodas  
**Jūrmalas pilsetā, Skolas ielā 63A**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Rīgas apgabaltiesas 71.iecirkņa  
zvērinātam tiesu izpildītājaam  
Oskaram Muižniekam

Augsti godātais kungs!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, ar kadastra numuru 13009009724, kas atrodas **Jūrmalas pilsetā, Skolas ielā 63A**, un reģistrēts Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.6729 6, ar kopējo platību 46,49 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 4649/390273 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvokļa īpašums **Nr.6**, kas atrodas **Jūrmalas pilsetā, Skolas ielā 63A**, ir 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Brežņeva laika" daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā Jūrmala pilsētas Kauguru mikrorajonā.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Rīgas apgabaltiesas 71.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Oskaram Muižniekam**, 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 prasmī 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 dzīvokļa īpašuma **Nr.6**, kas atrodas **Jūrmalas pilsetā, Skolas ielā 63A** (kadastra numurs 13009009724), kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošo kopīpašuma 4649/390273 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes, 2025.gada 13.decembrī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**19 600** (deviņpadsmit tūkstoši seši simti) **eiro**.

**\* - Objekta 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 dzīvokļa 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 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie 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 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces vannas istabā un tualetē
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 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. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 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             | Dzīvokļa īpašums <b>Nr.6</b> , kas atrodas <b>Jūrmalas pilsētā, Skolas ielā 63A</b> .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.71 zvērināts tiesu izpildītājs Oskars Muižnieks.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2025.gada 13.decembris.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Fiziska persona.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Tipveida dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildus līdzekļu ieguldīšanas. Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas, un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 2-istabu dzīvoklis, kas izvietots "Brežņeva laika" daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 46,49 m <sup>2</sup> (VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas norādīta dzīvokļa kopējā platība 46,6 m <sup>2</sup> ).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2025.gada 12.decembra Rīgas apgabaltiesas iecirkņa Nr.71 zvērināta tiesu izpildītāja Oskara Muižnieka Pieprasījums Nr.27528/071./2025-NOS.<br>Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.6729 6 datorizdruka.<br>VZD Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas.<br>VZD Kartes skata izdrukā.<br><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.geolativija.lv">www.geolativija.lv</a> ,<br><a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.openstreetmaps.org">www.openstreetmaps.org</a> . |
| 1.10 Apgrūtinājumi                  | Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.6729 6 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.<br>Jūrmalas pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.6729 6 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes par apgrūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;<br>- 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=15/56.96186/23.60915>

### 3.FOTOATTĒLI

Daudzdzīvokļu dzīvojamā māja, kadastra apzīmējums 13000201208 001





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Jūrmalas pilsētas daļā – “Kauguri”, daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku kvartālā, ko veido Talsu šoseja, Skolas, Engures un Nometņu ielas. Līdz Rīgas jūras līča piekrastei ir ~ 1 km.

Līdz Jūrmalas pilsētas centram ir aptuveni 11-12 km jeb 20-25 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Rīgu, Jūrmalas pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu un mikroautobusu maršrutu līnijas, brauciens ilgst aptuveni 20-25 minūtes. Tuvākās sabiedriskā transporta maršruta pieturvietas atrodas uz Skolas ielas, Nometņu ielas vai Talsu šosejas.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par labu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota kvartāla vidus daļā. Apkārtnē salīdzinoši apzaļumota, veikti kvartāla labiekārtošanas darbi, izveidoti zālāji un krūmu apstādījumi, gājēju celiņi, bērnu rotaļu/sporta laukumi. Apkārtējo apbūvi veido 5-stāvu un 9-stāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas 60.-80.-tajos gados. Piebraucamais ceļš klāts ar asfaltbetona segumu, gājēju celiņi ar betona plātnēm.

Apkārtējās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtējos kvartālos atrodas Kauguru tirgus, bērnudārzs, veikali “MAXIMA X”, “PEPCO”, taromāts, pakomāti, Kauguru bibliotēka, nelieli rūpniecības un pārtikas preču veikali un sadzīves pakalpojumus sniedzīgi objekti.

Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par labu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst “Brežņeva laika” projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs, tipisks 20.gs. 60.-70.to gadu daudzdzīvokļu ēku celtniecībai. Ēkas konstruktīvais risinājums: ķieģeļu mūra konstrukcijas (VZD dati nolietojums V2). Ēkas uzbūvēšanas gads: 1970.; ekspluatācijā nodošanas gads nav norādīts.

Kāpņu telpas ieejas durvis tiek slēgtas ar kodatslēgu. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **5-stāvu ēkas 2.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtējās apbūves vai labiekārtojumu “zaļās” zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par labu

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

2-istabu dzīvokļa kopējā platība ir 46,49 m<sup>2</sup>, VZD dati – 46,6 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 29,5 m<sup>2</sup>, palīgtelpas 16,0 m<sup>2</sup>, ārtelpa – 1,1 m<sup>2</sup>.

Dzīvokļa telpu augstums ir standarta – 2.5 m.

Dzīvokļa plānojums :

- ieeja dzīvoklī no kāpņu telpas;
- 2 (divas) dzīvojamās istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, gaitenis, balkons.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums  | Telpu Nr. pēc plāna | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis   |
|------------------|---------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|-------------|
| Dzīvojamā istaba | 1                   | 17,1                          | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Dzīvojamā istaba | 2                   | 12,4                          | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Virtuve          | 3                   | 7,8                           | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Vannas istaba    | 4                   | 2,2                           | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Tualete          | 5                   | 1,1                           | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Gaitenis         | 6                   | 4,9                           | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |
| Balkons          | 7                   | 1,1                           | -       | -      | -      | -      | -    | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 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 atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

| Nosaukums       | “Padomju laika” | Mūsdienu prasībām atbilstoša | Tehniskais stāvoklis |
|-----------------|-----------------|------------------------------|----------------------|
| Vanna           | -               | -                            | Apmierinošs          |
| Izlietne        | -               | -                            | Apmierinošs          |
| Ūdens maisītāji | -               | -                            | Apmierinošs          |
| Klozetpods      | -               | -                            | Apmierinošs          |

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav zināms.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  | X                   |                |
| Ūdensapgāde   | X                   |                |
| Kanalizācija  | X                   |                |
| Gāzes apgāde  | X                   |                |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.