

VĒRTĒJUMS

"GARVASARI", UŽAVAS PAGASTS,
VENTSPILS NOVADS, LV-3627



Rīga, 2025. gada 11. decembrī
Reģ. Nr.V/25-5380

Par Raitim Štelbaumam piederošo domājamo daļu
nekustamajā īpašumā, kas atrodas “**Garvasari**”, **Užavas pagastā, Ventspils novadā, LV-3627**,
novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Raitim Štelbaumam piederošo domājamo daļu nekustamajā īpašumā “**Garvasari**”, **Užavas pagastā, Ventspils novadā, LV-3627** (kadastra Nr. 9878 003 0098), reģistrēta Užavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.172, novērtēšanu. Saskaņā ar Užavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.172 reģistrēto, Raitim Štelbaumam pieder $\frac{1}{3}$ domājamā daļa no būvēm un 1/1 domājamā daļa no zemes gabala.

Viss nekustamais īpašums sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 9300 m², dzīvojamās mājas ar kopējo platību 121,0 m² un palīgēkas. Zemesgrāmatā nav reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, vērtētājiem nav iesniegts kopīpašuma dalītas lietošanas līgums.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību un vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA “Latio” neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA “Latio” kā uzņēmējdarbība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 2. decembrī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā:

- tirgus vērtība ir **EUR 15 000 (piecpadsmit tūkstoši eiro)** ar optimālo pārdošanas termiņu 12 (divpadsmit) mēneši, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas;
- vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 9 500 (deviņi tūkstoši pieci simti eiro)**, ja nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA “Latio” valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

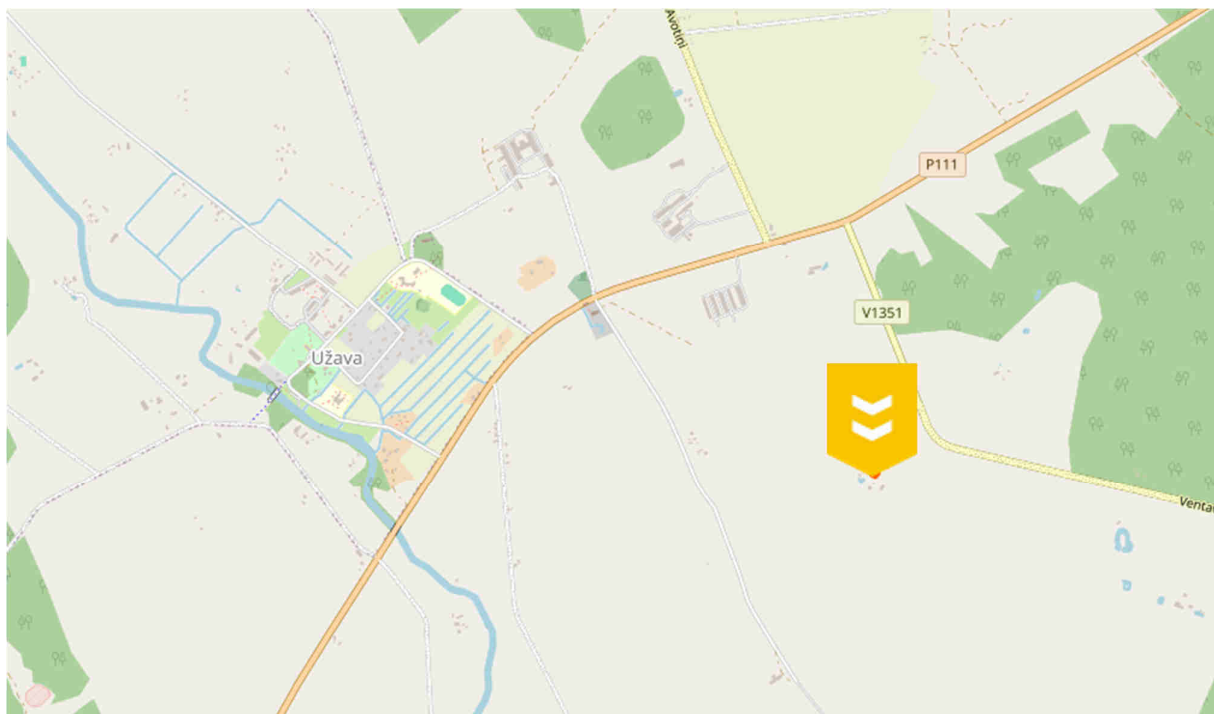
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	9
4. Vērtēšanas objekts.....	12
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	12
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	12
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	12
8. Vērtības definīcija.....	17
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	17
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	18
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	19
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	19
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	21
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	24
15. Neatkarības apliecinājums	25
16. Slēdziens	25

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāja sertifikāts.

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



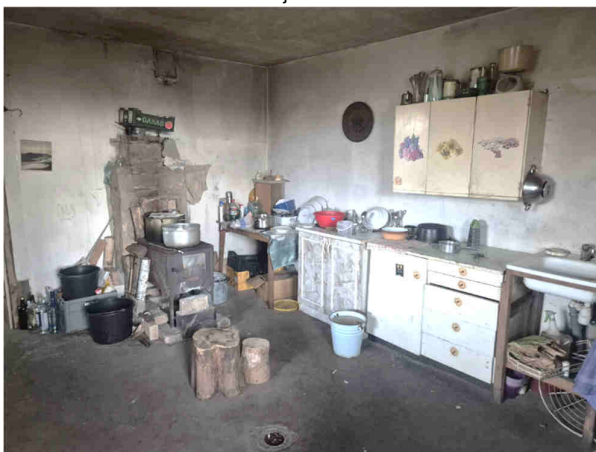
Dzīvojamās ēkas fasādes



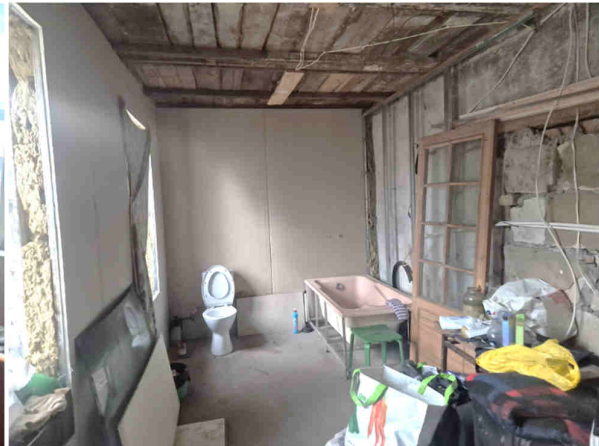
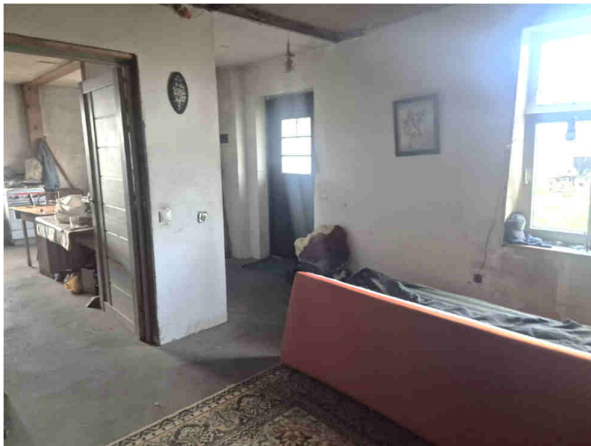
Dzīvojamās ēkas fasādes



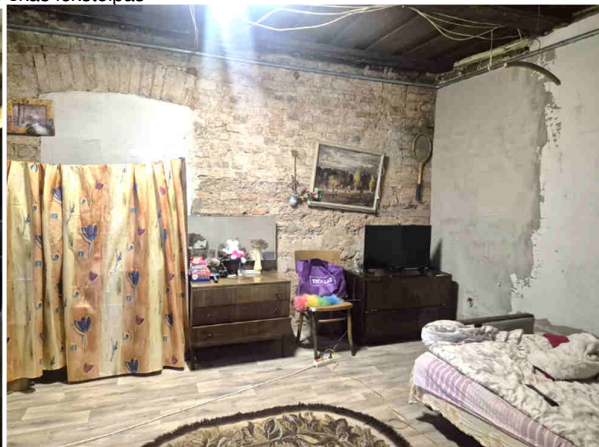
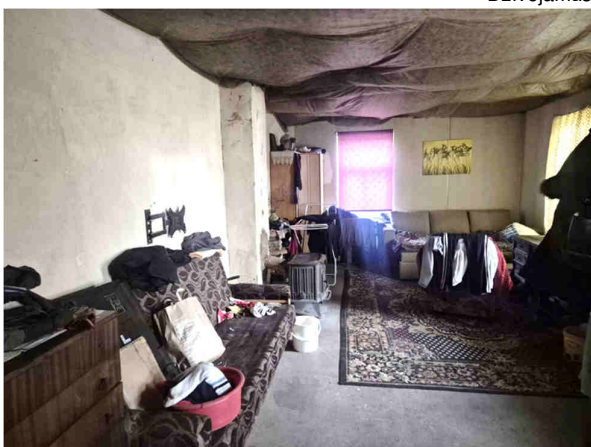
Plaisas ēkas ārsienā



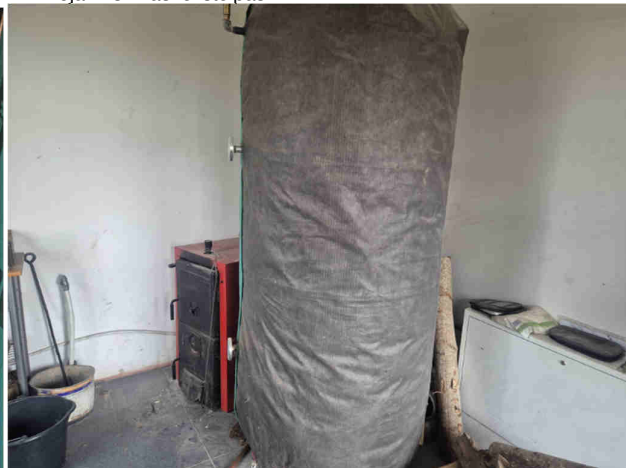
Dzīvojamās ēkas iekšējais



Dzīvojamās ēkas iekšējās



Dzīvojamās ēkas iekšējās



Centrālā apkures iekārta



Kūts (kad. apz. 9878 003 0098 002)



Neregistrēts šķūnis uz zemes vienības



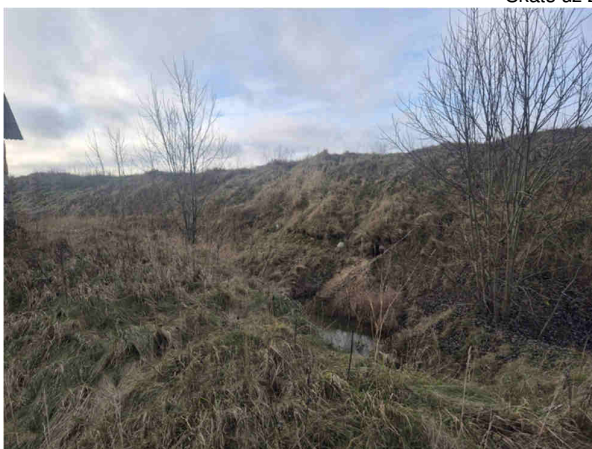
Dīķis



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Raitim Štelbaumam piederošās domājamās daļas no nekustamā īpašuma. Saskaņā ar Užavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.172 reģistrēto, Raitim Štelbaumam pieder 1/3 domājamā daļa no būvēm un 1/1 domājamā daļa no zemes gabala.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos.
Īpašuma adrese	"Garvasari", Užavas pagasts, Ventspils novads, LV-3627
Kadastra numurs	9878 003 0098

Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā zemes platība, m ²
Zemes gabals (kadastra apz. 9878 003 0098)	9300
	Kopējā ēkas platība, m ²
1/3 domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9878 003 0098 001)	121,0
1/3 domājamā daļa no kūts (kadastra apz. 9878 003 0098 002)	75,0

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 2. decembris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 11. decembris

Īpašuma tiesības	Reģistrētas Užavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 172. Raitim Štelbaumam pieder 1/3 domājams daļa no būvēm un 1/1 domājamā daļa no zemes gabala. Zemesgrāmatā nav reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, vērtētājiem nav iesniegts kopīpašuma dalītas lietošanas līgums. Zemesgrāmatā ir veikta atzīme: Atzīme - nekustamā īpašuma daļu īpašnieka RAITA ŠTELBAUMA, - bezmantinieku manta, saskaņā ar Civillikuma 416.pantu manta piekrīt valstij, bet likumā noteiktajos gadījumos pašvaldībai. Pamats: 2025.gada 16.oktobra akts par mantojuma lietas izbeigšanu ar reģ. Nr.4602.
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa par labu valstij uz RAITIM ŠTELBAUMAM, piederošām domājamām daļām no nekustama īpašuma. Pamats: 2023.gada 30.jūnija Valsts policijas Galvenās kārtības policijas pārvaldes Satiksmes drošības

	pārvaldes Satiksmes uzraudzības un koordinācijas biroja lēmums lietā Nr.GA24660073. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts. LR VZD reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): • ceļa servitūta teritorija – 0,02 ha; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,93 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,93 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0339 ha.
Nomas līgumi	Nav zināmi
Pārbūves	Apskates dienā tika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate. Vērtētājiem netika iesniegta ēkas tehniskās inventarizācijas lieta, tādējādi nav precīzi nosakāmas iespējamās pārbūves ēkā. Balstoties uz LR VZD kadastra datiem, ēkā nav reģistrēta sanmezglas telpa, apkures telpa – minētās telpas konstatētas dabā. www.bis.gov.lv būvniecības lieta nav atvērta. Ņemot vērā minēto apstākli, uzskatāms, ka ēkā ir veiktas neregistrētas pārbūves un vērtējumā tiek paredzēti līdzekļi veikto pārbūvju legalizācijai.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)	Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 https://pris.lvqmc.lv/slani Pavasara un jūras vēju/plūdu risks: • reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē.
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).

	Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.	
Labākais izmantošanas veids	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienība (viensēta).	
Esošais izmantošanas veids	Domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienība (viensēta).	
Tirgus vērtība	15 000 EUR	12 (divpadsmit) mēneši
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	9 500 EUR	
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstās piedziņas.	
Pieņēmumi	-	

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts Raitim Štelbaumam piederošajām domājamām daļām* nekustamajā īpašumā “**Garvasari**”, **Užavas pagastā, Ventspils novadā, LV-3627** (kadastra Nr. 9878 003 0098), reģistrēta Užavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.172. Saskaņā ar Užavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.172 reģistrēto, Raitim Štelbaumam pieder 1/3 domājamā daļa no būvēm un 1/1 domājamā daļa no zemes gabala.

***zemesgrāmatā nav reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, vērtētājiem nav iesniegts kopīpašuma dalītas lietošanas līgums.**

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 9300 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 9878 003 0098)

un uz tā esoša apbūve:

- 1/3 domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9878 003 0098 001),
- 1/3 domājamā daļa no kūts (kadastra apz. 9878 003 0098 002),

kā arī ar zemes gabalu un apbūvi nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī, kā fiksēts uz apskates dienu.

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Ivetai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izdruka no LR VZD datiem;
- zemesgrāmatas apliecības izdruka;
- informācija no www.geolativija.lv par augsnes dabisko auglību un augsnes tipu;
- teritorijas plānojums no www.ventspilsnovads.lv;
- tirgus informācija.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

Užavas pagasts ir viena no Ventspils novada administratīvajām teritorijām Baltijas jūras piekrastē. Pagasts robežojas ar Vārves, Ziru un Jūrkalnes pagastiem.

Vērtēšanas objekts ir izvietots Užavas pagastā, 2,5 km attālumā uz rietumiem no Užavas ciema. Užava ir ciems Ventspils novada Užavas pagastā, pagasta centrs. Izvietojies Užavas upes krastā pie autoceļa P111 23 km no novada centra Ventspils un 210 km no Rīgas.

Attālums līdz jūrai taisnā līnijā ir aptuveni 4,5 km.

Vērtēšanas objekta tiešā tuvumā atrodas atsevišķas viensētas. Lielākā daļa no tuvumā esošajiem zemes gabaliem ir LIZ platības.

Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā vājš. Tuvākie lielākie vietējo infrastruktūru veidojošie objekti atrodas Užavas ciemā, aptuveni 2,5km attālumā. Vērtēšanas objekts atrodas aptuveni 20 km no Ventspils pilsētas, kurā atrodas lielākie infrastruktūras objekti.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā un pagastā ir uzskatāms kā vidējs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

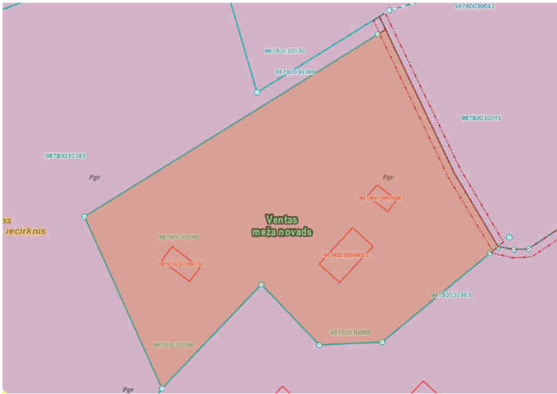
Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Vērtēšanas objektam pieved ceļa servitūta grants celiņš. Objekts atrodas 200 m no Valsts vietējā autoceļa V1351 Ventava – Užava, grants ceļa segums. Vērtējamā nekustamā īpašuma zemesgrāmatā veikta atzīme - noteikts ceļa servitūti 100 m garumā caur saimniecību Spuras un Vēži, 200 m garumā caur saimniecību Kierpi, 150 m garumā caur saimniecību Teņņi, 100 m garumā caur saimniecību Vagari un 200 m garumā caur saimniecību Grīslīņi.

Kopumā piebraukšana pie vērtējamā objekta vērtējama kā vidēja.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Saskaņā ar Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļā Nr.172 reģistrēto, Raitim Štelbaumam pieder 1/1 domājamā daļa no zemes gabala.

Zemesgabala platība, m ²	9300
Zemes gabala shēma un topogrāfija Avots www.kadastrs.lv	

Zemesgabala izmantošana atļautā Avots www.ventspilsnovads.lv	
Augsnes tips Avots www.lvmgeo.lv	 Pgv
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir salīdzinoši neregulāra forma. Zemes gabals ar austrumu malu piekļaujas ceļa servitūta teritorijai. Ar pārējām malām tas piekļaujas apkārtnējiem apbūves zemes gabaliem lauku viensētām, meža zemēm un LIZ platībām.
Reljefs	Līdzens.
Zemes gabala sastāvs, labiekārtojums	Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība – 0,4 ha (no tām 0,4 ha meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme), zeme zem ēkām platība 0,51 ha un 0,02 ha zeme zem ceļiem. Piemājas teritorija tiek uzturēta kārtībā. Zemes gabalā atrodas arī neliels dīķis.
Apbūve	Atrodas zemes vienības dienvidu un rietumu daļā.
Inženiertehniskie tīkli	Elektrība - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem. Ūdensapgāde – no akas. Kanalizācija – izsmelamā tvertne.
Apgrūtinājumi (LR VZD reģistrēti)	ceļa servitūta teritorija – 0,02 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,93 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,93 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju – 0,0339 ha.

7.3. Apbūves raksturojums

Dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 9878 003 0098 001).

Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Saskaņā ar Užavas pagastas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 172 reģistrēto, Raitim Štelbaumam pieder 1/3 **domājamā daļa no būvēm**. Zemesgrāmatā nav reģistrēta kopīpašuma dalītas lietošanas kārtība, vērtētājiem nav iesniegts kopīpašuma dalītas lietošanas līgums.

Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1920. gadā.

Ēkas sākotnējais izmantošanas veids – vidējas platības vienas ģimenes dzīvojamā māja.

Apskates dienā, veicot ēkas vizuālu apskati, tika secināts, ka ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis ir vērtējams kā apmierinošs/daļēji apmierinošs. Būtiskākie defekti vizuāli redzami ēkas ZR daļā - plaisas virs logu pārsedzēm un ārsienā. Ēkas, kas būvētas pirms vairāk kā pirms 40 gadiem ir celtas, izmantojot šim laikposmam raksturīgās būvniecības tehnoloģijas un materiālus. Šāda vecuma ēkām var tikt konstatētas konstruktīvo elementu fiziskās nolietojšanās pazīmes vai konstrukciju defekti, kurus nav iespējams konstatēt, neatsedzot dekoratīvo apdari (piemēram, iekšējās plaisas sienās, pelējuma veidošanās, koka konstrukciju trupe, jumta seguma nolietojums, metāla elementu korozija u.c.). Vērtējuma sagatavošanas laikā ēka ir apskatīta vizuāli, neveicot tehniskus mērījumus vai konstrukciju atsegšanu. Vērtētājs nevar konstatēt apslēptus vai iekšējos defektus, kas nav redzami vizuālās apskates laikā, un to identificēšana nav vērtētāja uzdevums. Lai precīzi noteiktu ēkas faktisko tehnisko stāvokli un iespējamo konstrukciju bojājumu cēloņus, nepieciešams veikt pilnvērtīgu tehnisko apsekošanu, ko veic sertificēts būvspeciālists.

Ēkai ir uzstādīti PVC logi. Ēkas ir māla dakstiņa jumta segums. Minētie darbi veikti pēdējo desmit gadu laikā.

Ēkai ir viens virszemes stāvs.

LR VZD datos ēkā pirmajā stāvā reģistrētas sekojošas telpas:

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	13.3
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	18.5
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	15.0
4	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.6	-	-	14.5
5	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	6.3
6	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.5
7	Pielikamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	1.3
8	Pielikamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.0
9	Pielikamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	5.0
10	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	7.7
11	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	3.7
12	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	19.9
13	Pielikamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	4.7
14	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.6	-	-	2.3
15	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.3	-	-	4.3

Vērtētājiem netika iesniegta ēkas tehniskās inventarizācijas lieta, tādējādi nav precīzi nosakamas iespējamās pārbūves ēkā. Balstoties uz LR VZD kadastra datiem, ēkā nav reģistrēta sanmezglā telpa, apkures telpa – minētās telpas konstatētas dabā. Būvniecības lieta nav atvērta. Ņemot vērā minēto apstākli tiek paredzēti līdzekļi veikto pārbūvju legalizācijai.

Ēkas iekštelpās remonts uzsākts pēdējo 10. gadu laikā. Ir ierīkota silto grīdu sistēma, iebetonētas jaunas grīdas visā ēkā. Vienā no telpām ir ieklāts lamināta grīdas segums. Sienu gala apdare nav veikta – reģipša loksnes bez gala apdares, apmetums bez apdares. Griestu dekoratīvā apdare nav veikta.

Kopumā telpas ir apdzīvojamas, bet ir nepieciešama līdzekļu ieguldīšana telpu remonta darbu pabeigšanā.

Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, ūdensapgādi no akas. Kanalizācija – izsmelāmā tvertne. Saskaņā ar sniegto informāciju, šobrīd vannas telpā uzstādītā santehnika nav pieslēgta un nefunkcionē atbilstoši paredzētajam mērķim.

Apkure - ēkā ierīkota vietējā centrālā apkure ar silto grīdu sistēmu. Papildus plīts un krāsns.

Ēkas telpu platības (LR VZD dati)

Ēkas apbūves laukums 168,3 m²; būves tilpums 478 m³.

Ēkas telpu kopējā platība ir 121,0 m².

Telpu griestu augstums no 2,3m-2,6m.

Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts.

Konstruktīvie elementi	Materiāls	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzsbetona bloki (lentveida)	apmierinošs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	apmierinošs/neapmierinošs
Ārējā apdare	Krāsots apmetums	apmierinošs
Jumts	Māla dakstiņš	vidējs
Lietus ūdens notekas	-	-
Pārsegumi	Koka konstrukcijas	apmierinošs
Logu ailas	PVC	vidējs
Durvis	Ārdurvis – PVC Iekšdurvis – koka	apmierinošs apmierinošs

Iekšējās apdares materiāli	
Grīdas	Lamināts, betona klājums
Sienas	Bez apdares – apmetums, reģipša loksnes
Griesti	Bez apdares, atsegtas pārsegumu konstrukcijas
Iekšējie inženiertīkli	
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
iekšējais ūdensvadu tīkls	
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls	
apkure – vietējā centrālā apkure ar malkas apkures katlu, silto grīdu sistēma. Papildus plīts un krāsns.	
Ārējie inženiertīkli	
Pieslēgums centrālās elektroapgādes tīklam	
Ūdensapgāde – no akas	
Kanalizācija – izsmeļamā tvertne	
Santehnika	
vidējā tehniskā stāvoklī (saskaņā ar sniegto informāciju, vannas telpā uzstādītā santehnika šobrīd nav pieslēgta un nefunkcionē atbilstoši paredzētajam mērķim.	

Ēkas izgaismojums – daudzpusējs, pietiekams
Papildus pasākumi pret īpaši smagu nokrišņu risku – nav veikti.
Papildus pasākumi pret vētru radītiem riskiem – nav veikti.
Kondicionieri – nav

Palīgēku apraksts

Kadastra apz.	Nosaukums	Apraksts	Kopējā platība, m ²
9878 003 0098 002	Kūts	Ēkas pamati – dzelzsbetons. Sienas – ķieģeļu mūris. Jumta segums – azbestcimenta loksnes. Ēka vizuāli ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Uzstādīti PVC logi.	75,0

8. Vērtības definīcija

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/.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi 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. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Apskate – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt apslēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Ventspils novadā galvenais zemes gabalu, dzīvojamo māju un lauku viensētu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo attālums līdz Ventspils pilsētai, jūrai, pagastu centriem.

Lauku viensētām un dzīvojamai apbūvei, līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai, nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama sabiedriskā transporta pieejamība un kustības biežums, kā arī dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Izvēloties dzīvojamās mājas un viensētas ārpus novada centra, svarīgākais īpašuma tirgus cenu veidojošais faktors ir atrašanās vieta. Apkārtnes infrastruktūras attīstība, attālums līdz novada centram, attālums līdz pagasta centram vai tuvākajām lielākajām apdzīvotajām vietām.

Īpašumiem, kas atrodas tālu no novada centra, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru, ir ierobežots pieprasījums. Izvēloties lauku viensētu, ļoti svarīgs ir piekļūšanas faktors - attālums līdz asfalta ceļiem, piebraucamo ceļu tehniskais stāvoklis, piebraukšanas likumība (zemesgrāmatā reģistrēti servitūta ceļi), attālums līdz sabiedriskā transporta pieturas vietai.

Izvēloties mājvietu/viensētu, svarīgs ir zemes lieluma faktors. Pieprasītākā zemes platība ir līdz 2ha. Šāda zemes platība var nodrošināt gan zināmu attālumu no dzīvojamās mājas līdz kaimiņu apbūvei, gan var

nodrošināt piemājas dārza vajadzībām nepieciešamo platību. Lielāka zemes platība var radīt gan lielākus uzturēšanas izdevumus, gan lielākas īpašuma iegādes izmaksas un apsaimniekošanas apgrūtinājumus.

Būtisks faktors ir apbūves tehniskais stāvoklis, nepieciešamais ieguldījumu apjoms apbūves atjaunošanai, remontam. Lauku viensētām pārdošanas cenu var ietekmēt arī palīgēku esamība, to apjoms un tehniskais stāvoklis. Lielas platības palīgēkas var kļūt par zināmu apgrūtinājumu gan ierobežotas pilnvērtīgas izmantošanas dēļ, gan uzturēšanas dēļ. Lauku viensētu tirgus cenu ietekmē arī ūdenstilpņu esamība (dīķi) vai zemes gabala robeža ar ūdenstilpnēm.

Darījumi ar viensētām, kuru sastāvā ir remontējamas un daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošas dzīvojamās mājas Ventspils novadā un tuvējos apkārtējos novados pēdējo divu gadu laikā reģistrēti no 25 000-45 000 EUR, atkarībā no ēkas tehniskā stāvokļa, novietojama un zemes platības.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama vidēja likviditāte un vidēja cenu likme.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtējamā objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu: domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienība (viensēta).

Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir domājamās daļas no dzīvojamās mājas, palīgēkas un zemes vienība (viensēta).

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- dzīvojamā māja ir optimālas platības;
- īpašuma sastāvā ir palīgēka;
- dzīvojamai ēkai ir mainīts jumts segums, mainīti logi;
- uz zemes vienības atrodas neliels dīķis;
- ēkā ierīkota silto grīdu apkure;

Negatīvie:

- nepieciešams pabeigt dzīvojamās mājas remonta darbus;
- redzami dzīvojamās mājas ārsienu konstrukciju bojājumi – plaisas;
- īpašums atrodas samērā tālu no novada centra;
- dalītas īpašuma tiesības (nav noslēgts kopīpašuma lietošanas kārtības līgums).

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- vērtējamais objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām;

Vērtētāji vērs uzmanību, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas nosaka, ka ar visām pieejām noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod neredz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejās.

Tirgus pieeja

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmētru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences Ventspils novada nekustamo īpašumu tirgū, kas liecina, ka ģimenes mājas novadā iegādājas nevis ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādējādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību; un
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.