

2026.gada 11.februārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
**Ventspils novadā, Tārgales pagastā,
Standzes ciems, "Kaija 185"**
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Edgaram Cgojevam

Augsti godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9866 024 1185, kas atrodas **Ventspils novadā, Tārgales pagastā, Standzes ciems, "Kaija 185"**, ir reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.1134 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 un kopējo platību 602 m², dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001 un kopējo platību 78.3 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 11.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam**, 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 nekustamā īpašuma, kas atrodas **Ventspils novadā, Tārgales pagastā, Standzes ciems, "Kaija 185"**, 2026.gada 20.janvārī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

20 900 (divdesmit tūkstoši deviņi simti) **eiro**.

* - nekustamā īpašuma 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 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

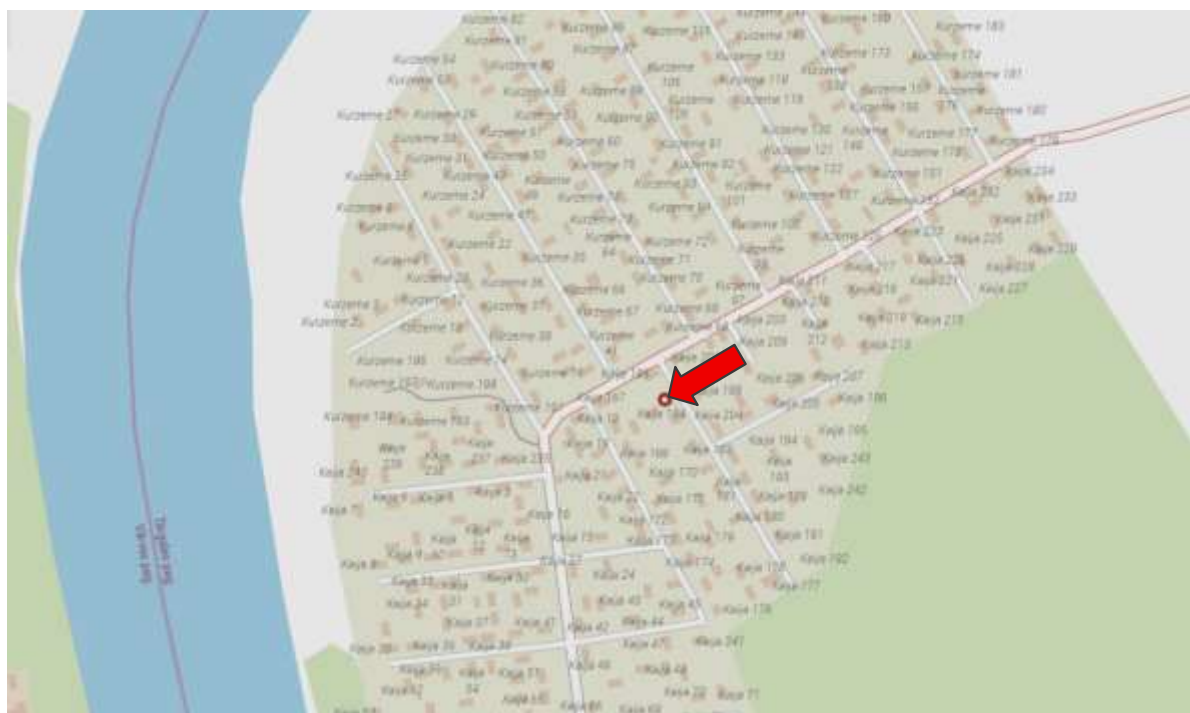
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
 - 1.16 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 9866 024 1185 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
 - 4.3 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001 apraksts
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 vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins izsoles vajadzībām
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ventspils novadā, Tārgales pagastā, Standzes ciems, "Kaija 185" .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 20.janvārī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2014.gada 26.septembra nomaksas pirkuma līgums.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 un kopējo platību 602 m². Dārza māja ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001 un kopējo platību 78,3m².
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dārza māja ar palīģceltni un zemes gabalu.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju apbūves teritorija (DzS1)
1.10 Labākais izmantošanas veids	Dārza māja ar palīģceltni un zemes gabalu.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 07.janvāra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.11 zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva Pieprasījums Nr.00535/011/2026-NOS. Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļējuma Nr.1134 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspilsnd.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv/ , https://geolativija.lv/ .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona 0.0602 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām 0.0602 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodaļējumā neregistrēta būve (šķūnis) kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 002.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.1134 II.daļas 2.iedaļā izdarītas atzīmes. Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļējumā Nr.1134 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītas atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/ un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu (tai sk. vējuzplūdu) riska teritorijā.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, sanitārtehnisko ierīču aprakstu un šī Atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, - uz zemes gabala atrodas zemesgrāmatas nodaļējumā neregistrēta būve (šķūnis) kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 002, mazēkas siltumnīcas, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZĪMĒJUMI:

APBŪVES TERITORIJAS:

- SAVRUMĀJU APBŪVES TERITORĒJA (DaS)
- SAVRUMĀJU APBŪVES TERITORĒJA (DaS2)
Pārējās daļas savrupāju apbūves teritorijā
- SAVRUMĀJU APBŪVES TERITORĒJA (DaS1)
Vesamību apbūves teritorijā
- MAZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĒJA (DaM)
- DAUDZSTĀVU DZĪVOJAMĀS APBŪVES TERITORĒJA (DaD)
- PUBLISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (P)
- RŪPNIECKĀS APBŪVES TERITORĒJA (R)
- TRANSPORTA INFRASTRUKTŪRAS TERITORĒJA (TR)
- TEHNISKĀS APBŪVES TERITORĒJA (TA)

Informācijas avots: <https://geolattija.lv/geo/tapis>

Apbūves noteikumi

4.1.2. Savrupāju apbūves teritorija (DaS)

4.1.2.1. Plānotā formācija

126. Savrupāju apbūves teritorijā (DaS) ir funkcionālā dzīve, kas ietver, tai raksturīgo mājokļu funkcionālo iekārtojumu, parastās atbilstošas infrastruktūras, un kuras galvenā ierobežojuma veids ir vesamību apbūve.

4.1.2.2. Teritorijas galvenie ierobežojuma veidi

127. Savrupāju apbūve (1200).

128. Vesamību apbūve (1200).

4.1.2.3. Teritorijas papildināšanas veidi

129. Tirdzniecības un citu pakalpojumu objektu apbūve (1300).

130. Tiesības un apbūves izstrāde (1300).

131. Labiekārtojamā publiskā teritorija (1400).

132. Publiskā teritorija (1400).

4.1.2.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas ierobežojuma veids	Minimālā ierobežojuma veids (m)	Maksimālā apbūves platība (m²)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (m) (maksimālais)			Maksimālā apbūves platība (m²) (maksimālais)	
			Minimālā	Maksimālā	Minimālā	Maksimālā	Minimālā	Maksimālā	Minimālā	Maksimālā		
126	1200		0				0	12	12	0		
127	1200		0				0	12	12	0		
128	1200	1200	0		12		0	12	12	0		
129	1300	1200	0		12		0	12	12	0		
130	1300	1200	0		12		0	12	12	0		
131	1400	1200	0		12		0	12	12	0		
132	1400	1200	0		12		0	12	12	0		

* Maksimālā apbūves platība (m²).

0 - nepilnā - 0 m.

0 - nepilnā - 0 m.

4.1.2.5. Cit noteikumi

133. Publiskā apbūve un teritorijas ierobežojuma veidi papildināšanas objekti, proti: mājokļu veidi, funkcionālo iekārtojumu, parastās atbilstošas infrastruktūras, un kuras galvenā ierobežojuma veids ir vesamību apbūve.

140. Tiesības un apbūves izstrāde (1300).

141. Tirdzniecības un citu pakalpojumu objektu apbūve (1300).

142. Maksimālā apbūves platība (m²).

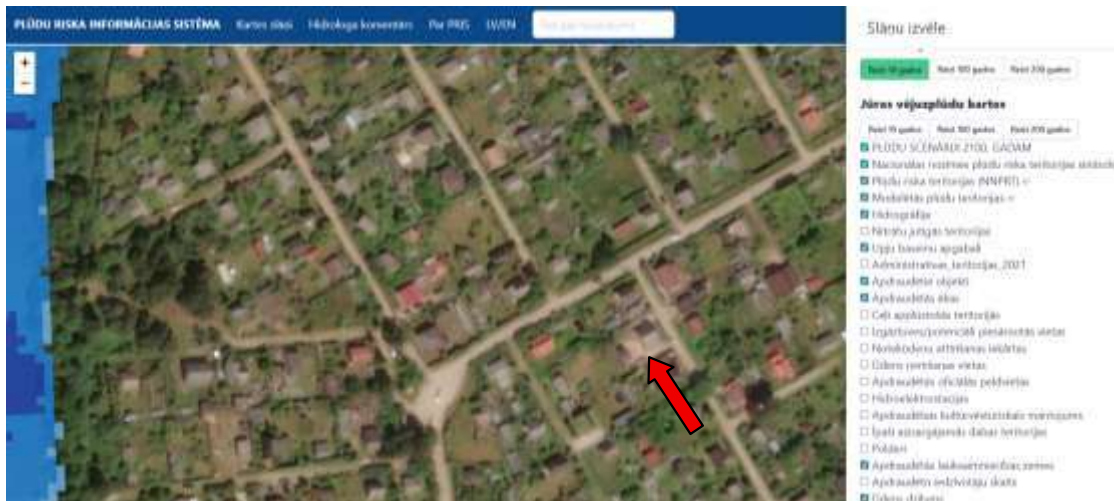
142.1. Maksimālā apbūve (m²).

142.2. Maksimālā apbūve (m²) - ierobežojuma apbūves platība.

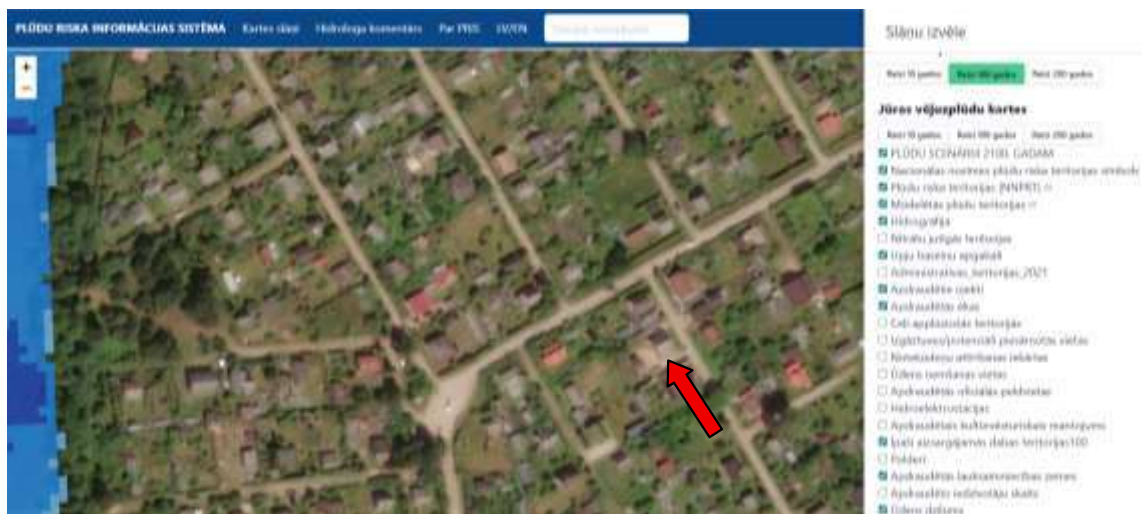
Informācijas avots: file:///C:/Users/Downloads/TIAN.pdf

Plūdu riska teritorija

Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



Informācijas avots: <https://pris.lv/gmc.lv/slani>

3.FOTOATTĒLI



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185
Skats uz dārza māju ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001



Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185
Skats uz dārza māju ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001
Skats uz zemesgrāmatas nodalījumā neregistrētu būvi (šķūnis) kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 002



Piebraucamais ceļš

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils novadā, Tārgales pagastā, Standzes ciems, dārzkopības sabiedrībā - Kaija.

Līdz Ventspils novada centram ir aptuveni 13 km jeb 10 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils novada centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz d/s teritorijā.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -				X	
Darba vietu pieejamība-				X	
Iepirkšanās vietu pieejamība-			X		
Skolu pieejamība-			X		
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-			X		
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-		X			
Īpašumu izskats-			X		
Tirgus pievilcība-			X		

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Ventspils novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 602 m² un kadastra apzīmējumu 9866 024 1185.

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

Piebraukšana zemes gabalam no autoceļa P122 Ventspils - Piltene puses, kas klāts ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 3.8 km pa pašvaldības piebraucamo ceļu, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu, tālāk aptuveni 360 m, pa ceļu d/s teritorijā. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir taisnstūra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots dārza mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēkas ar pagalmu.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu koka latu, metāla stieplu pinuma sieta žogu. Žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Dārza mājas ar kadastra apzīmējumu 9866 024 1185 001 apraksts

Ēka celta 1986.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika un mūsdienu prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	62.7
Tilpums, m ³	217
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	78.3
1.stāvs, m ²	47.8
2.stāvs, m ²	30.5

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	23.4
Palīgtelpas, m ²	46.9
Ārtelpas, m ²	8

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetona/betona bloki	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsienas	Vieglbetons (ārsienas siltinātas)	Apmierinošs/labs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Apmetums	Apmierinošs/labs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vīļņotās azbestcements loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	-	-
Logu ailes	PVC	Apmierinošs/labs
Ārdurvis	Koka pildīņu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	-	-

Telpu iekšējā apdare:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka vērtējamā īpašuma telpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

Konstruktīvais pamatelements	Tehniskais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Grīdas		Apmierinošs
Sienas		Apmierinošs
Griesti		Apmierinošs

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 vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienu prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Izlietne			Apmierinošs
Ūdens maisītāji			Apmierinošs
Klozetpods			Apmierinošs
Dušas kabīne			Apmierinošs

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas ka vērtējamā īpašumā atrodas sekojošas inženierkomunikācijas.

Nosaukums	Centralizētie tīkli	Vietējie tīkli
Elektroapgāde	X	
Siltumapgāde		X
Ūdensapgāde		X
Kanalizācija		X
Gāzes apgāde	-	-
Vājstrāvas tīkli	-	-
Vēdināšana		Dabīgā
Citi uzlabojumi (signalizācija, gaisa kondicionēšana, teritorijas apgaismojums un laistīšanas sistēmas)	-	-