

VĒRTĒJUMS

“AKMENĀDZIRAS 143”, AKMENĀDZIRAS,
TĀRGALES PAGASTS, VENTSPILS
NOVADS, LV-3601



Rīga, 2025. gada 13. jūnijā.

Reģ. Nr. V/25-2656

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Akmeņdzirās 143", Akmeņdzirās, Tārgales pagastā,
Ventspils novadā, LV-3601, novērtēšanu

Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 9866 008 1143, kas reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000607859 un atrodas "**Akmeņdzirās 143**", **Akmeņdzirās, Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3601** – zemes gabala ar kopējo platību 618 m² (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu. Vērtējums satur mūsu viedokli par iepriekšminētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma 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 uzņēmēj sabiedrība 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 apskates dienā, 2025. gada 16. maijā, **vērtējamā objekta** aprēķinātā **vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 1 700 (viens tūkstoš septiņi simti eiro).**

Vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

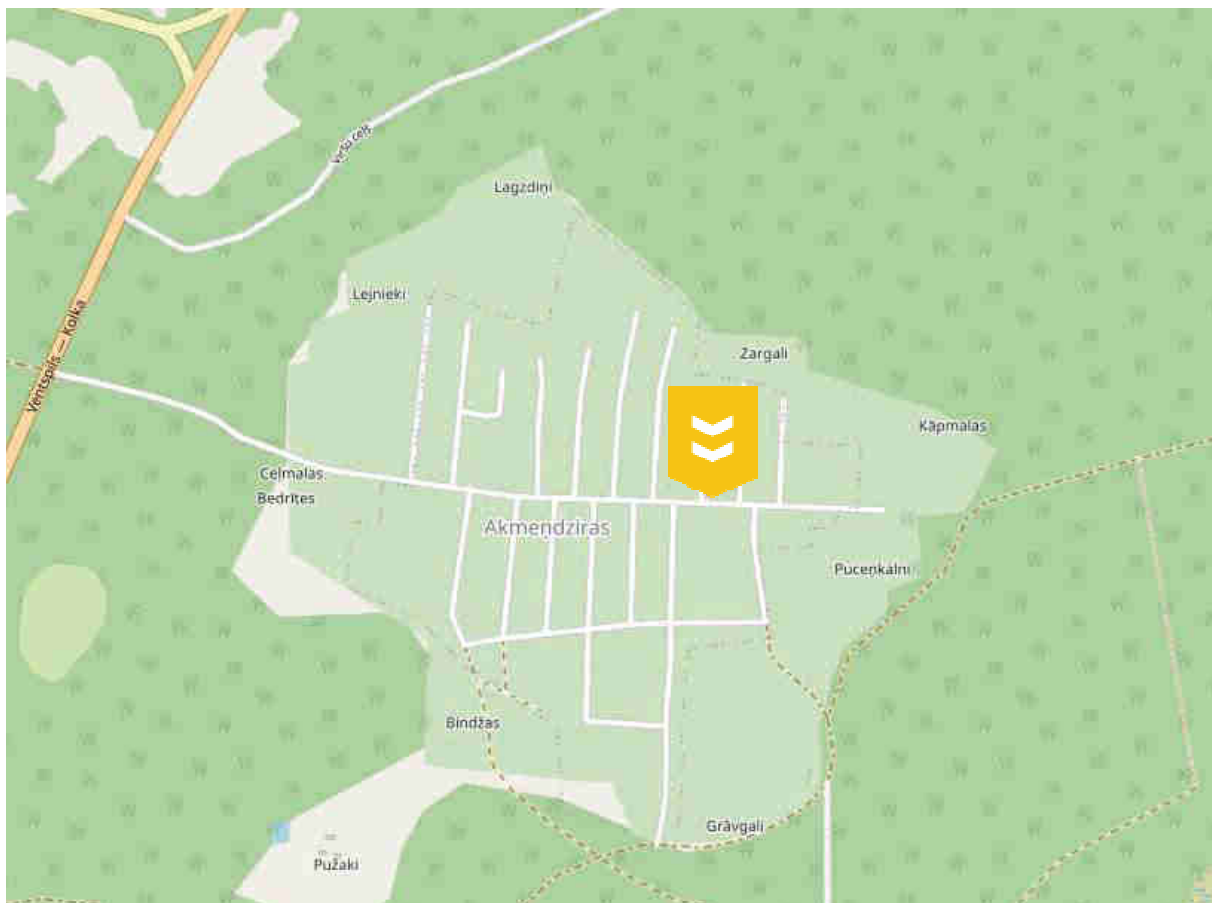
Saturs

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

Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors

Nekustamā īpašuma, kas atrodas "Akmeņdzīras 143", Akmeņdzīrās, Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3601, novērtējums

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Nereģistrēta būve uz zemes vienības



Nereģistrētas būves uz zemes vienības



Atveramie metāla vārti



Elektrības pieslēguma vieta



Pašvaldībai piederošs asfalta ceļa segums gar vērtējamo objektu

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals uz kura atrodas īpašuma sastāvā neregistrētas būves.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	"Akmeņdziras 143", Akmeņdziras, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3601
Kadastra numurs	9866 008 1143
Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m ²
Zemesgabals (kadastra apz. 2700 030 0252)	618
Apskates un vērtības noteikšanas datums	16.05.2025
Atskaides sagatavošanas datums	13.06.2025
Ēkas, kas atrodas zemesgabalā, bet nav reģistrētas vērtējamā īpašuma sastāvā	Apskates dienā uz zemes vienības tika konstatētas divas ēkas – dārza māja (kad.apz. 9866 008 1143 001) un saimniecības ēka (kad.apz. 9866 008 1143 002). Ēkas nav reģistrētas Zemesgrāmatā vērtējamā īpašuma sastāvā. Kā lietotājs LR VZD dotos reģistrēta cita fiziska persona (mirusi). Minētais apstāklis ievērtēts kā vērtēšanas objektu tirgus vērtību pazeminošs faktors.
Īpašuma tiesības	Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000607859 uz Igor Shapovalov, vārda.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	LR VZD reģistrēts, vērtību būtiski neietekmē: Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,0618 ha. Zemesgrāmatā reģistrēti, vērtību ietekmē negatīvi: Atzīme - vērsta piedziņa. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2023.gada 8.novembra nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 7.jūnija lēmums par procesa uzsākšanu un soda piemērošanu administratīvā pārkāpuma lietā Nr.GA24488051. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils siltums", reģistrācijas numurs 40003007655. Pamats:Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 11.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 4.marta izpildu raksts lietā Nr.C69363624. Atzīme - vērsta piedziņa.Piedzinējs: Pašvaldības SIA "Ventspils nekustamie īpašumi", reģistrācijas numurs 41203001885. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2025.gada 6.maija nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2025.gada 13.marta izpildu raksts Nr.08189374 (lieta Nr.C69388524). Tiek pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 https://pris.lv/mc.lv/slani Pavasara un jūras vēju/plūdu risks: •reizi 10 gados – nē; •reizi 100 gados – nē.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals apbūvei atbilstoši Tārgales pagasta teritorijas plānojumam.
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals uz kura atrodas īpašuma sastāvā neregistrētas būves.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	1 700 EUR
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pieņemot, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vēršajām piedziņām.
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. **9866 008 1143**, kas atrodas **“Akmeņdziras 143”, Akmeņdziras, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3601**, un ir reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 10000607859.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts zemes gabals 618 m² kopplatībā (kadastra apzīmējums 9866 008 1143), kā arī ar zemes gabalu 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 gaitā izmantotā informācija

Vērtējumā izmantotā informācija:

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Tirgus informācija;
- Informācija no Ventspils novada teritorijas plānojuma.

6. Vērtēšanas objekta raksturojums

6.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

Vērtēšanas objekts atrodas Ventspils novadā, Tārgales pagasta Akmeņdziras ciemā. Akmeņdziras ciems atrodas uz ziemeļiem no Ventspils pilsētas, aptuveni 15 km attālumā no Ventspils centra daļas. Apkārtējo apbūvi pamatā veido dažādas kvalitātes dārza māja. Apkaimē atrodas arī atsevišķas ēkas, kuras tiek apdzīvotas visu gadu. Teritorija ir blīvi apbūvēta. Aptuveni 1km attālumā atrodas Mazirbe–Ventspils ceļš (P124). Apkārtne nav vidi degradējošu objektu, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtējo īpašumu tirgus vērtību. Tuvākie lielākie infrastruktūras objekti, sabiedriskie pakalpojumi un tirdzniecības vietas atrodas Ventspils pilsētā, Pārventas un pilsētas centrālajā daļā.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums ir vērtējams kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt. Tas robežojas ar pašvaldībai piederošu asfalta segumu. Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

6.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, m ²	618
Zemes gabala shēma un ortofoto karte Avots www.kadastrs.lv	
Zemesgabala atļautā izmantošana www.ventspils.lv	 - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĻA (DzS) - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĻA (DzS2) - Pļeļas ciemu savrupmāju apbūves teritorija - SAVRUPMĀJU APBŪVES TERITORĻA (DzS1) - Vasamīcu apbūves teritorija
Forma, izvietojums	Zemes gabalam kopumā ir taisnstūra forma – ar rietumu un dienvidu malām zemes gabals robežojas ar ielas teritoriju. Ar ziemeļu un austrumu malām tas robežojas ar apkārtējiem apbūvētiem apbūves zemes gabaliem.
Reljefs	Līdzens.
Zemes gabala sastāvs, labiekārtojums	Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes gabala platību veido LIZ – 0,0320 ha un zeme zem ēkām 0,0298 ha. Dabā konstatēts, ka zemes platību kopumā veido zālājs un augļu koku dārziņš. Zemes gabals tiek norobežots no apkārtējiem īpašumiem ar metāla pinuma žogu. Uzstādīti iebraucamie metāla vārti.
Inženiertehniskie tīkli	Elektropieslēgums - pieslēgums centralizētiem tīkliem.
Apbūve	Apskates dienā uz zemes vienības tika konstatētas divas ēkas – dārza māja (kad.apz. 9866 008 1143 001) un saimniecības ēka (kad.apz. 9866 008 1143 002). Ēkas nav reģistrētas Zemesgrāmatā vērtējamā īpašuma sastāvā. Kā lietotājs LR VZD datos reģistrēta cita fiziska persona (mirusi).
Apgrūtinājumi (LR VZD reģistrēti)	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 0,0618 ha.

7. Vērtību 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/.

8. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Savrupmāju segmentā Ventspilī un tās apkārtnē lielākā interese vērojama par mājām Ventas kreisajā krastā, piemēram, Gāliņciems vai Mācītājplacis. Šādu pieprasījumu galvenokārt nosaka Ventspils centra, kā arī pilsētas pludmales tuvums. Mazāks pieprasījums ir pēc ēkām Pārventas pilsētas daļā, bet lielāks - piejūras daļā. Kopumā daļa pircēju Ventspilī un tās apkārtnē interesējas par jaunām, renovētām savrupmājām platībā no 100 līdz 150 kvadrātmetriem, labā tehniskā stāvoklī. Šādu ēku cenas ir 120 000 – 240 000 EUR robežās. Pircēji, kas paši vēlas pielāgot īpašumu savām vajadzībām interesējas par remontējamām dzīvojamām ēkām, šādu ēku cenas parasti ir 60 000 – 90 000 EUR robežās. Tās bieži ir sliktā tehniskā stāvoklī, šīm ēkām parasti ir nepieciešami finanšu līdzekļu ieguldījumi, lai tās varētu apdzīvot, bet to renovācija var tikt veikta pakāpeniski, atkarībā no resursu pieejamības.

Pēdējā gada laikā reģistrēti 10 darījumi ar zemes gabaliem Akmeņdziras ciemā. Darījumu cenas pēdējā gadu laikā reģistrētas no 2 līdz 7 EUR/kvm. 6 no 10 darījumiem notikuši pašvaldības izsoles kārtībā.

9. 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. 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. /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: zemes gabals uz kura atrodas īpašuma sastāvā neregistrētas būves.

Saskaņā ar Tārgales pagasta teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas funkcionālajā zonā DzS (Savrupmāju teritorijas).

Vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids - zemes gabals apbūvei atbilstoši Tārgales pagasta teritorijas plānojumam.