

VĒRTĒJUMS

“VEKŠI, ”TĀRGALES PAGASTS,
VENTSPILS NOVADS



Rīga, 2025. gada 11. novembrī
Reģ. Nr.V/25-4961

Par nekustamā īpašuma
"Vekši", Tārgales pagastā, Ventspils novadā, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **"Vekši", Tārgales pagastā, Ventspils novadā** ar kadastra Nr. 9866 019 0002 un reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.453 – zemes vienības (kad. apz. 9866 019 0002) ar kopējo platību 24,2 ha, dzīvojamās ēkas un palīgēku (turpmāk vērtēšanas objekts), novērtēšanu.

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 vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 31. oktobrī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 60 000 (sešdesmit tūkstoši eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.

2025. gada 31. oktobrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate. Apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpusē, LR VZD dotos pieejamo informāciju. Ņemot vērā ēkas vizuālo tehnisko stāvokli no ārpusē, vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Ar cieņu,
Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

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

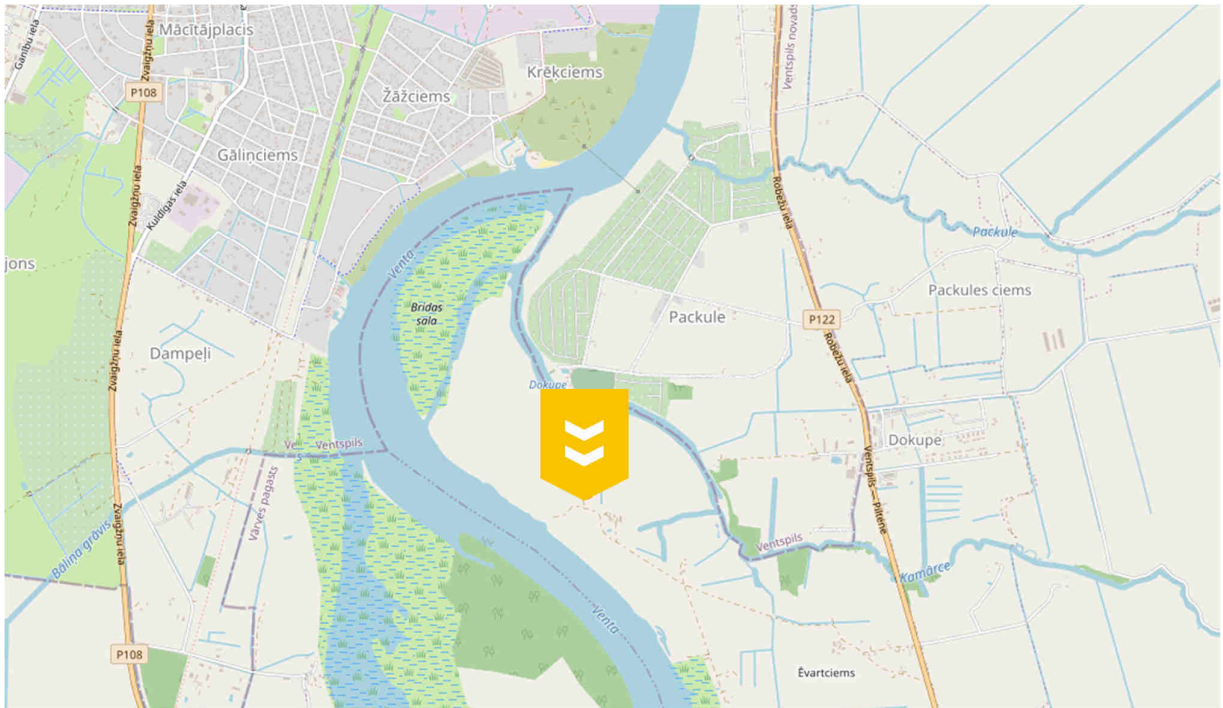
Saturs

1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtējamā objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	8
4. Vērtēšanas objekts.....	11
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	11
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	11
7. Vērtējamā objekta raksturojums.....	12
8. Vērtību definīcija	17
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	17
10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	18
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	18
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	18
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	20
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	25
15. Neatkarības apliecinājums	26
16. Slēdziens	26

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. Vērtējamā objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz mājvietu



Skats uz piemājas zemes platību



Skats uz palīgēkām



Skats uz zemes vienību



Skats uz zemes vienību



Āpaugums uz zemes vienības



Skats uz zemes vienību



Skats uz Ventas upes krastu

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Viensēta – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, dzīvojamā māja un palīgēkas.
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām pieņemtā stāvoklī.
Īpašuma adrese	“Vekši”, Tārgales pagastā, Ventpils novadā
Īpašuma kadastra Nr.	9866 019 0002
Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	453
Vērtēšanas objekta sastāvs	Platība, ha
Zemes vienība ar kad. apz. 9866 019 0002	24,2
	Platība, m ²
Dzīvojamā māja (kad. apz. 9866 019 0002 001)	123,2
Pagrabs (kad. apz. 9866 019 0002 002)	26,0
Šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 003)	39,0
Šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 004)	16,0
Kūts (kad. apz. 9866 019 0002 005)	65,0
Klēts (kad. apz. 9866 019 0002 006)	32,0
Šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 007)	40,0
Šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 008)	9,6
Tualete (kad. apz. 9866 019 0002 009)	1,7
Šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 010)	20,0
Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.	Nostiprinātas Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.453. Īpašnieks: Melita Hartgere-Rumberga.

Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā reģistrēts apgrūtinājums (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme – vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2025.gada 5.augusta nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.00994/014/2025) un Ventspils novada pašvaldības 2025.gada 9.maija lēmums (sēdes protokols Nr.1, 5.§). Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): Ventas upes 900 m aizsargjosla. Elektrisko tīklu iekārtu 200 m un 100 m aizsargjosla. Atzīme - ceļa servitūts 0.6 km garumā par labu saimniecībām Vāņi un Saliņas. LR VZD reģistrēti zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): • ceļa servitūta teritorija – 0,18 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 24,2 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,4341 ha; • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 24,2 ha; • sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 1,6874 ha; • Ventas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 22,1837 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0002 ha. LR VZD reģistrēts zemes vienības lietošanas apgrūtinājums (vērtību ietekmē negatīvi): applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 6,4113 ha.
Nomas līgumi	Nav zināmi
Esošais izmantošanas veids	Viensēta – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, dzīvojamā māja un palīgēkas. Apbūves stāvoklis pieņemts, neapmierinošs.
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals viensētas, lauksaimniecības vajadzībām.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	60 000 EUR
Objekta apsekošanas datums un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 31. oktobris
Atskaites sagatavošanas datums	2025. gada 11. novembris
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.

Pieņēmumi	Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.
-----------	---

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam ģeogrāfiskajam objektam, kas atrodas **“Vekši”, Tārgales pagastā, Ventspils novadā** ar kadastra Nr. 9866 019 0002 un reģistrēts Piltenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.453.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals ar kopējo platību 24,2 ha (kad. apz. 9866 019 0002);

un apbūve:

- dzīvojamā māja (kad. apz. 9866 019 0002 001);
- pagrabs (kad. apz. 9866 019 0002 002);
- šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 003);
- šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 004);
- kūts (kad. apz. 9866 019 0002 005);
- klēts (kad. apz. 9866 019 0002 006);
- šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 007);
- šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 008);
- tualete (kad. apz. 9866 019 0002 009);
- šķūnis (kad. apz. 9866 019 0002 010).

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

2025. gada 31. oktobrī vērtētāji veica ģeogrāfiskā objekta apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apskate. Apraksts veikts balstoties uz ēku vizuālu apskati no ārpusē, LR VZD datus pieejamo informāciju. Ņemot vērā ēkas vizuālo tehnisko stāvokli no ārpusē, vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs, ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Par pamatu vērtējamā objekta sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtējamā objekta apsekošana dabā.

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai – slēdzieni 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" neiebild šī vērtējuma izvietojumam 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.geolatvija.lv par augsnes dabisko auglību un augsnes tipu;
- informācija no www.lad.gov.lv par zemes vienības lauksaimniecisko izmantošanu;
- informācija no www.melioracija.lv;
- tirgus informācija.

7. Vērtējamā objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Vērtēšanas objekta novietojums Ventspils novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Ventspils novada Tārgales pagastā. Tārgales pagasts izvietots gar Ventu un Baltijas jūras piekrasti. Robežojas ar Ventspils pilsētu, sava novada Ances, Popes, Ugāles, Vārves un Piltenes pagastiem un Talsu novada Kolkas pagastu. Pagasta centrs atrodas Tārgalē.

Vērtēšanas objekts izvietots Tārgales pagasta centrālajā daļā, aptuveni 2 km attālumā uz dienvidiem no apdzīvotas vietas Dokupe. Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 10 km attālums.

Vērtēšanas objekts atrodas – pie Ventas. Zemes gabals robežojas ar Ventu aptuveni 750 m garumā.

Apkārtējās apbūves blīvums vērtējams kā zems. Apkārto vidi veido atsevišķas lauku viensētas, savrupmājas. Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārto īpašumu tirgus vērtību.

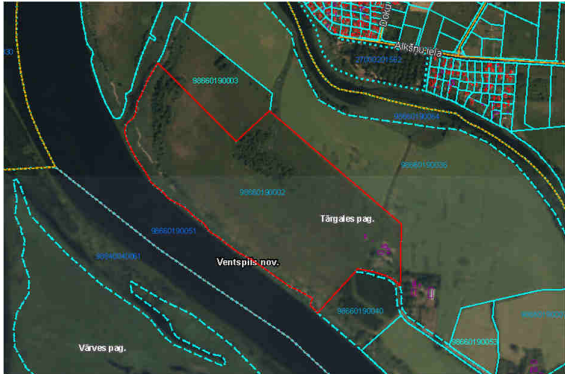
Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Ventspils pilsētas centrālajā daļā. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta novietojums novadā un pagastā ir uzskatāms kā vidējs.

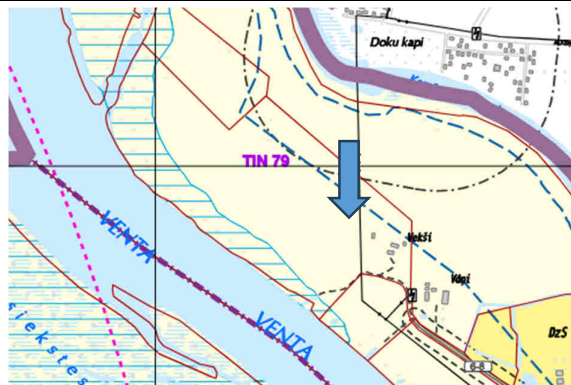
Vērtēšanas objekta pieejamība.

Zemes vienībai ir ērat piebraukšana. Zemes vienībai pieved pašvaldības grants seguma celiņš. Attālums līdz asfaltētam ceļam ir aptuveni 2 km.

7.2. Zemes gabala ar kadastra apz. 9866 019 0002 raksturojums

Zemesgabala platība, ha	24,2
Zemes gabala shēma Avots www.kadastrs.lv	
Augšņu dabiskā auglība Avots www.kadastrs.lv	35 balles

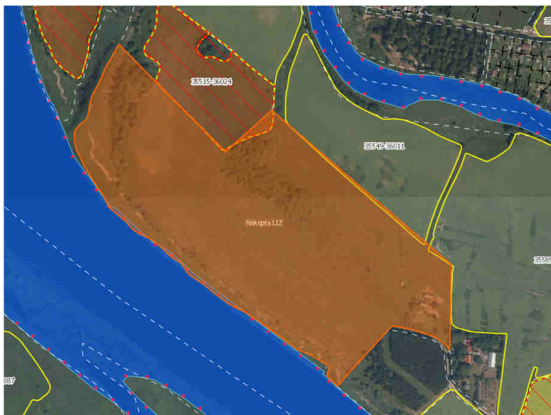
Īpašuma atļautā izmantošana
Avots www.ventspilsnovads.lv



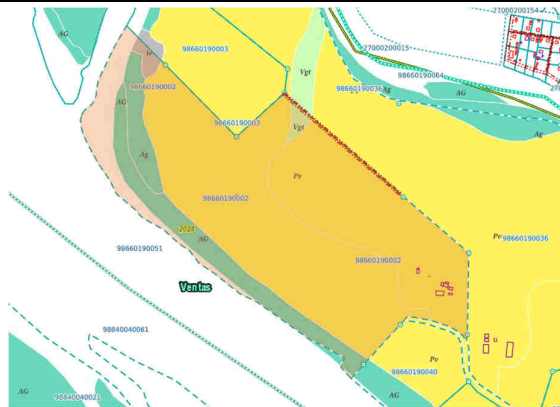
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L)
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L2)
Perspektīvās apbūves teritorija pilsētā un ciemos
- LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA (L3)
Perspektīvās apbūves teritorija piejūras ciemos
- APPLŪSTOŠĀ TERITORIJA

Saskaņā ar Ventpils novada teritorijas plānojumu zemes gabals atrodas teritorijā ar īpašiem noteikumiem - Nacionālas nozīmes infrastruktūras attīstības teritorija (TIN79). Šajā zonā noteikta maksimālo būvju augstuma zona, saskaņā ar SIA „Ventpils lidosta” lidlauka lidojumu šķēršļu ierobežojošo virsmu zonējuma principiālo shēmu. Apbūves perimetru nonosaka. Zonā noteiktais maksimālais būvju augstums - 49,08 m.

Lauksaimnieciskā izmantošana
www.lad.gov.lv



Augsnes tips
Avots www.lvmgeo.lv



AG, Pv, Vgt, Ag, le

Meliorācija Avots www.melioracija.lv	
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 Reizi 10 gados  Reizi 100 gados Avots: https://pris.lv/gmc.lv/slani  Teritorijas plānojumā fiksēts plūdu risks (10% varbūtība) upes krasta zonā, kas neskar mājvietu.
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - plūdu risks - savvaļas ugunsgrēku risks	Apsekojot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā, bet tika konstatēts applūšanas risks daļai no zemes vienības - zemes daļai, kas atrodas pie upes.
Piebraukšana	Piebraukšana pie vērtējamā objekta ir paredzēta pa pašvaldībai piederošu grants ceļa segumu.
Forma, izvietojums	Zemes gabals plānā kopumā veido regulāru formu. Ar vienu malu zemes gabals robežojas ar Ventas upes teritoriju. Ar pārējām malām vērtējamais zemes gabals piekļaujas apkārtnē LIZ platībām, novadgrāvim, viensētas teritorijai. Zemes gabala konfigurācija uzskatāma kā piemērota lauksaimnieciskajai ražošanai. Attālums no mājvietas līdz upei ir aptuveni 250m.
Reljefs	Kopumā līdzens

Labiekārtojums, zemes gabala sastāvs	Pamatojoties uz LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība – 19,3 ha (no tām 17,8 ha – aramzemes platība un 1,5 ha ganību platība), purva platība – 3,7 ha, zeme zem ēkām platība 0,1 ha, zeme zem ceļiem 0,3 ha un pārējā zemes platība – 0,8 ha. LIZ nav ilgstoši kopta, to veido nekopta pļava. Piemājas teritorija tiek uzturēta kārtībā.
Apbūve	Atrodas zemes vienības austrumu daļā.
Apgrūtinājumi	ceļa servitūta teritorija – 0,18 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 24,2 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,4341 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 24,2 ha; sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 1,6874 ha; Ventas vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 22,1837 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0002 ha. applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorija – 6,4113 ha.

7.3. Apbūves reksturojums

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m ²
9866 019 0002 001	Dzīvojamā māja	Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju par telpu grupām, ēkas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtējumā pieņemts, ka ēkas plānojums un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam, ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis pieņemts neapmierinošs. Ēka ir būvēta kā vidējas platības dzīvojamā māja. Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1880. gadā. Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Nav veikta ēkas jumta seguma nomaiņa. Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – betons; Sienas – koka karkasa konstrukcija; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcements loksnes; Logi – stikla rūtis koka rāmjos. Ēka ir reģistrēta viens virszemes stāvs. Ēkas 1. stāvā atrodas četras istabas, divas virtuve, priekštelpa, vannas istaba, pieliekamais, priekštelpa un terase. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs. Saskaņā ar LR VZD datiem ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi. Apkure – krāsnis, plītis.	123,2
9866 019 0002 002	Pagrabs	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi:	26,0

		Pamati – vieglbetona bloki; Sienas – vieglbetona bloki; Pārsegumi – dzelzsbetona bloki;	
9866 019 0002 003	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	39,0
9866 019 0002 004	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	16,0
9866 019 0002 005	Kūts	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	65,0
9866 019 0002 006	Klēts	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1910. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	32,0
9866 019 0002 007	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	40,0
9866 019 0002 008	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1910. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	9,6
9866 019 0002 009	Tualete	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1930. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – koks; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	1,7
9866 019 0002 010	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Ēkas konstruktīvie elementi: Sienas – ķieģeļu mūris; Pārsegumi – koks; Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	20,0

8. 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/

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

Šobrīd Ventspils novadā pārsvarā tiek slēgti darījumi, kur cenas par lauksaimniecībā izmantotu zemi ir no 4000-8000EUR/ha.

Ventspils novadā augstākās LIZ cenas ir vērojamas Ziru pagastā, Užavas un Vārves pagastos. Šajos pagastos ir vērojama intensīva lauksaimnieciskā darbība – tiek apstrādātas zemes platības, darbojas lielas zemnieku saimniecības. Saimniecības bāzētas kādā no minētajiem pagastiem, iegādājas LIZ arī blakus pagastos. Minētajos pagastos LIZ cenas ir salīdzinoši vienādas.

Mazāks pieprasījums un attiecīgi arī zemākas cenas ir novada austrumu daļā – Puzes pagastā, Ances pagastā. Šajā novada daļā lauksaimniecības platības nav daudz, pagastos aktīvāka ir mežizstrāde. Reģistrētajos darījumos parasti sastāvā vēl ir arī meža zeme vai apbūve. Apbūve parasti ir sliktā stāvoklī un nedod pozitīvu pienesumu īpašuma vērtībā. Savukārt meža audze var dot būtisku ietekmi uz pārdevuma cenu. Šādos darījumos faktiski nav iespējams noteikt tieši LIZ vērtības daļu īpašuma kopējā pārdevuma cenā.

Darījumi ar LIZ vienībām Ventas upes krastā nav reģistrēti daudz. Pēdējo četru gadu laikā darījumi reģistrēti no 4000-7000EUR/ha, atkarībā no novietojuma novada, zemes vienības kvalitātes utt.

Pēdējais tuvākais darījums vērtēšanas objektam, ar lielas platības zemes vienību – 39,8 ha (LIZ 37,7 ha) reģistrēts 2021. gadā par 4800EUR/ha rēķinot uz LIZ platību. LIZ iekopta. 2024. gadā Vārves pagastā, tiešā pilsētas tuvumā reģistrēts darījums ar 44,1 ha lielu zemes vienību upes krastā. Kopējā platībā ir purvs – 7,9 ha, krūmājs 1,2 ha. Darījuma cena 69 000EUR, jeb aptuveni 2000EUR/ha rēķinot uz LIZ.

Ņemot vērā vērtēšanas objektam līdzīgu īpašumu pārdevumu skaitu un vispārējo tirgus situāciju novadā, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir zema likviditāte.

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par optimālu termiņu vērtēšanas objekta tipam raksturīga īpašuma realizācijai, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū.

10. Esošais 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: viensēta – lauksaimniecībā izmantojamā zeme, dzīvojamā māja un palīgēkas. Apbūves stāvoklis pieņemts, neapmierinošs.

Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir zemes gabala viensētas, lauksaimniecības vajadzībām.

Objektu vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- optimāla zemes platība saimnieciskai darbībai;
- ērta piebraukšana
- regulāra konfigurācija;
- tieša robeža ar Ventas upi, aptuveni 750 m garumā

Negatīvie:

- atrodas applūstošā (10 % applūduma varbūtība) teritorijā;
- LIZ nav ilgstoši kopta;
- daļu no zemes vienības platības veido purvs;
- ēkas, kas atrodas uz zemes vienības ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī (pieņemts).

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem.
- vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.

Vērtētāji uzsver, 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 ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz 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 pieejas.

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 vērtējamam 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 vērtējamam objektam līdzīgiem Īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) 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;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

Ienākumu pieeja

Nekustamo Īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie Īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi 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.

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.