



2026.gada 07.janvārī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils novadā, Tārgales pagastā, 'Lielrūķi'
Nosaukums: **Lielrūķi**
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa
zvērinātai tiesu izpildītājai
Agnesei Biķei

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9866 017 0118, kas atrodas **Ventspils novadā, Tārgales pagastā, 'Lielrūķi'**, ir reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000436472 un sastāv no neapbūvētas zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 9866 017 0118 un kopējo platību 1.5 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 5.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Agnesei Biķei**, 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, 'Lielrūķi'**, 2025.gada 18.decembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

6 200 (seši tūkstoši divi 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 atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, mainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus 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

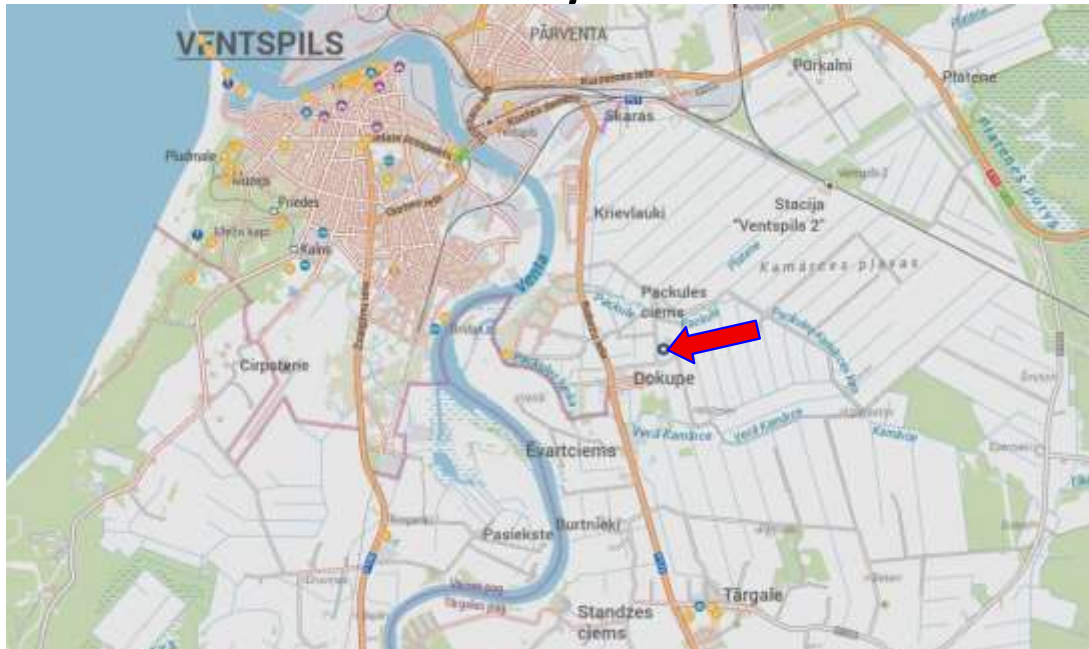
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 vienības ar kadastra apzīmējumu 9866 017 0118 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
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 vērtības aprēķins
 - 5.6 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
 - 5.7 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.8 Neatkarības apliecinājums
 - 5.9 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Ventspils novadā, Tārgales pagastā, 'Lielrūķi' .
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērināta tiesu izpildītāja Agnese Biķe.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 18.decembrī.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	FIZISKA PERSONA. Pamats: 2008.gada 24. aprīļa pirkuma līgums, 2008.gada 26. maija vienošanās par grozījumiem 2008.gada 24.aprīļa pirkuma līgumā.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapbūvēta zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118 un kopējo platību 1.5 ha.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapbūvēts zemes gabals.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Savrupmāju (DzS) apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapbūvēts zemes gabals, kas piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2025.gada 10.decembra Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.5 zvērinātas tiesu izpildītājas Agneses Biķes Pieprasījums Nr.26708/005/2025-NOS. Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000436472 noraksta datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspilsnovads.lv , https://videscentrs.lv/gmc.lv .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām. 1.5000 ha. - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona. 1.5000 ha. - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem. 0.2083 ha.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000436472 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes. Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000436472 IV.daļas 1.,2.iedaļā izdarītās atzīmes. Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000436472 IV.daļas 3.iedaļā izdarītās atzīmes.
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Saskaņā ar informāciju https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.16 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

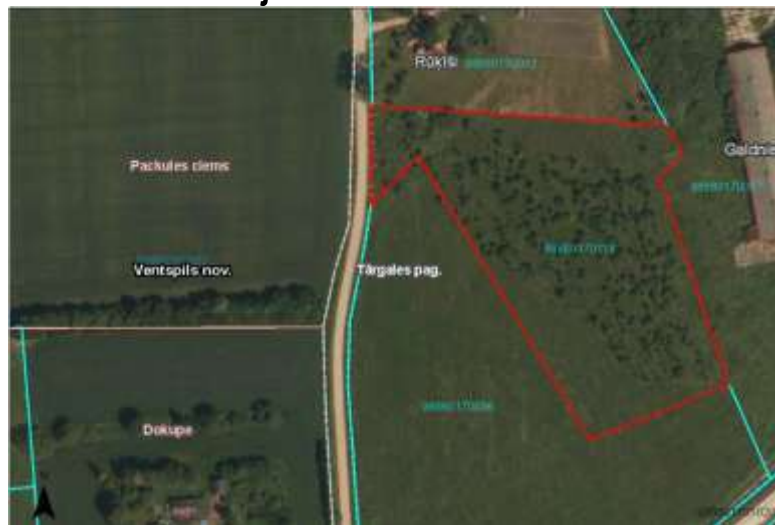
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Attēlojums VZD kadastra kartē



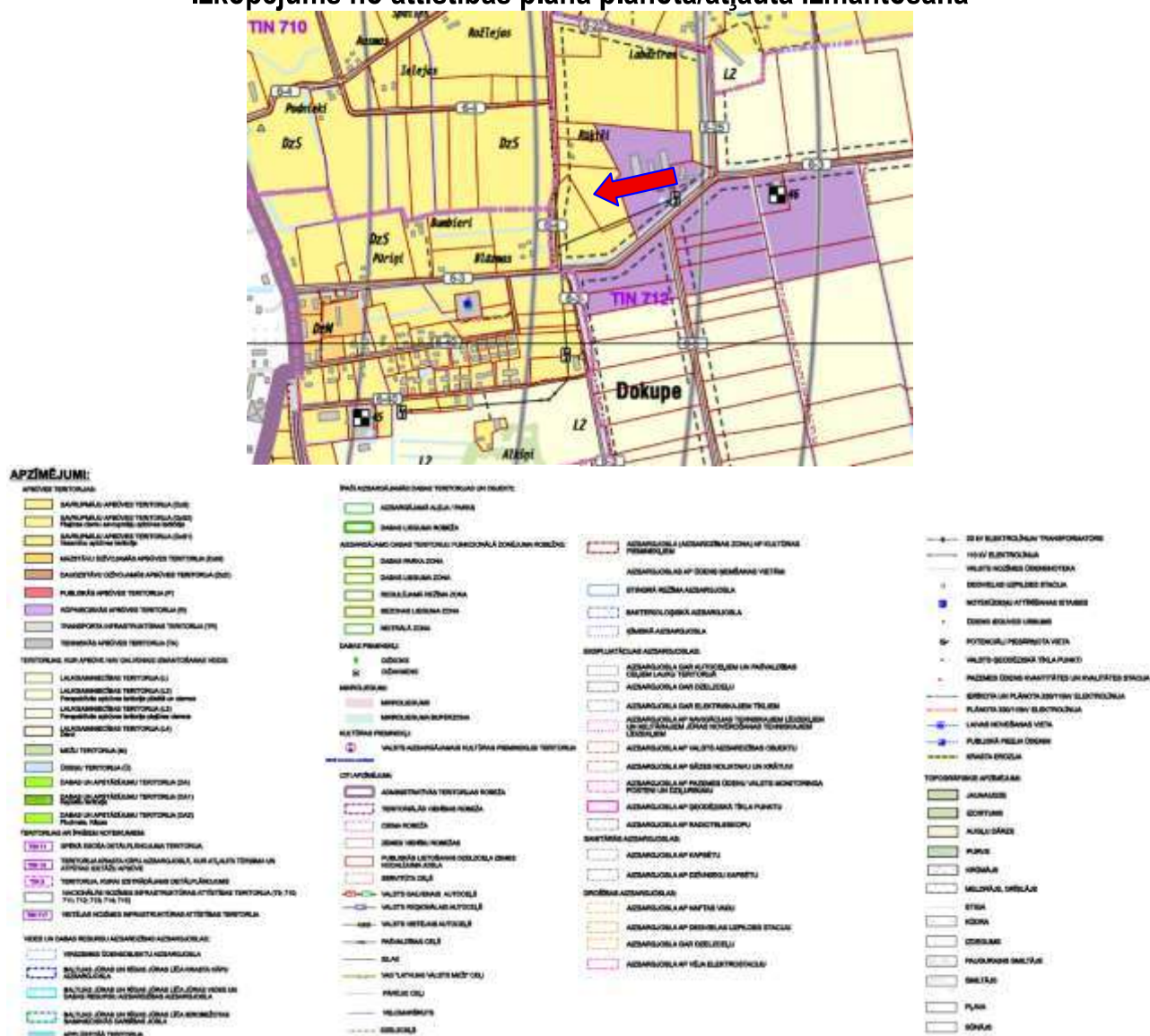
Informācijas avots: www.kadastrs.lv

Plūdu riska un plūdu draudu karte



Informācijas avots: <https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: <https://www.ventspilsnovads.lv/lv/media/6159/download?attachment>

Apbūves noteikumi

4.1.1. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)

4.1.1.1. Pamatinformācija

101. Savrupmāju apbūves teritorija (DzS) ir funkcionālā zona, kas noteikta, lai nodrošinātu mājokļa funkciju savrupam dzīvesveidam, paredzot atbilstošu infrastruktūru, un kuras galvenais izmantošanas veids ir savrupmāju un vasarnīcu apbūve.

4.1.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

102. Savrupmāju apbūve (11001).

103. Vasarnīcu apbūve (11002).

4.1.1.3. Teritorijas papildizņemšanas veidi

104. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

105. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

106. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

107. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

108. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

109. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

110. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

111. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).

4.1.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zāles teritorijas rādītājs (%) (VAN noteiktais)	
		Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
112	12008	2000		30						3	*1	42	
113	* 11002	2000		30			12	*2		3	*1		
114	12003	2000		30						3	*1	40	
115	12002	2000		30						3	*1	40	
116	12009	2000		30						3	*1	40	
117	* 11001	2000		30			12	*2		3	*1		
118	24002	2000		30						3	*1		
119	24001	2000		30						3	*1	40	
120	12007	2000		30						3	*1	40	
121	12010	2000		30						3	*1	40	

* Galvenās teritorijas izmantošanas veids

1. patgāzai - 1 stāvs.

2. patgāzai - 6 m.

4.1.1.5. Citi noteikumi

122. Publiskā apbūve un teritorijas izmantošana kā papildizņemšana atļauta, pirms realizācijas veicot būvniecības ieceres publisko apspriešanu.

123. Nav atļauta publiskā apbūve un teritorijas izmantošana, kas var pasliktināt apkārtnē iedzīvotāju dzīves apstākļus ar troksni, smaku vai cita veida piesārņojumu – degvielas un gāzes uzpildes stacijas, auto/transporta līdzekļu remonts un apkope, koka, metāla vai akmens apstrāde, dzīvnieku patversme, pārtikas produktu pārstrāde un izgatavošana u.tml. objekti.

124. Minimālā jaunizveidojamās zemes vienības fronte - 20 m.

125. Maksimālais ēku skaits zemes vienībā:

125.1. divas galvenās ēkas, ja tiek saglabātas zemes vienības sadales iespējas, ievērojot jaunizveidojamās zemes vienības minimālo platību un atļautos apbūves rādītājus;

125.2. pārējās ēkas un būves - ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

Informācijas avots: <https://www.ventspilsnovads.lv/lv/media/6138/download?attachment>

3.FOTOATTĒLI

	
Pašvaldības autoceļš Ceļš Blāzmas-Sprīdīši Nr.25	Zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118
	
Zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118	Zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118
	
Zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118	Zemes vienība ar kadastra numuru 9866 017 0118

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils novadā, Tārgales pagastā, netālu no Ventspils pilsētas teritorijas, 850m attālumā no autoceļa P122 Ventspils - Piltene.

Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 8 km jeb 10 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta autobusa pieturvietā atrodas uz autoceļa P122 Ventspils - Piltene.

	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 vienības ar kadastra apzīmējumu 9866 017 0118 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1.5 ha un kadastra apzīmējumu 9866 017 0118.

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 ceļa segumu, tālāk aptuveni 650m pa pašvaldības autoceļu Ceļš T-3 Laimiņas - Kamārce, kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu, tālāk aptuveni 200m pa pašvaldības autoceļu Ceļš-Blāzmas-Sprīdīši Nr.25, , kas klāta ar apmierinošas kvalitātes grants ceļu segumu. Autotransporta plūsma gar zemes gabalu nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.



Informācijas avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma un tas ir ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots apbūvei un tās uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem pagalms, dabīgs zālājs un krūmāji.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem nav norobežots ar žogu.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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