

2026.gada 21.septembrī

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Ventspils pilsētā, Piltenes ielā 9A
piespiedu pārdošanas vērtību.

Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa
zvērinātam tiesu izpildītājam
Ievai Žagatai

Cienījamā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2700 013 0316, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Piltenes ielā 9A**, ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.100000122937 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 un kopējo platību 764 m², dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 001 un kopējo platību 69 m², garāžas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 002, saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 003, kuts ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 004 (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību.

Atzinums paredzēts, iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 2.iecirkņa zvērinātam tiesu izpildītājam Ievai Žagatai**, 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 pilsētā, Piltenes ielā 9A**, 2026.gada 10.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

30 000 (trīsdesmit tūkstoši) 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 iespējamajiem 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

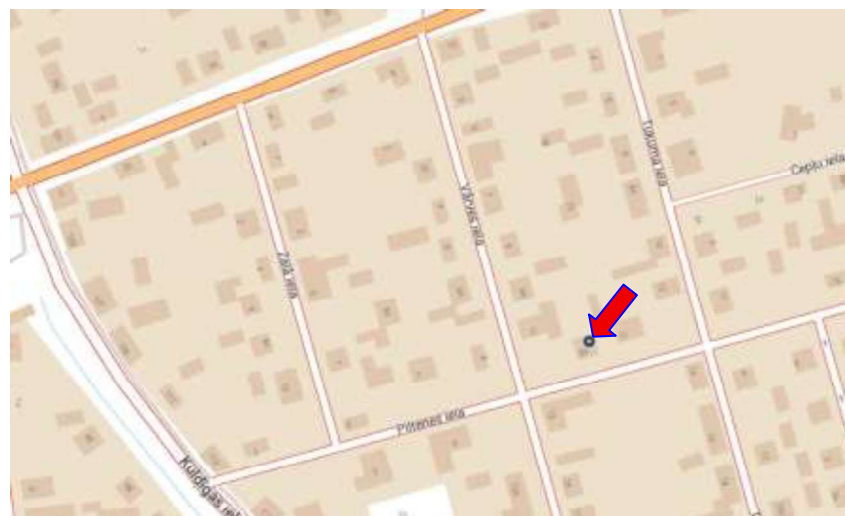
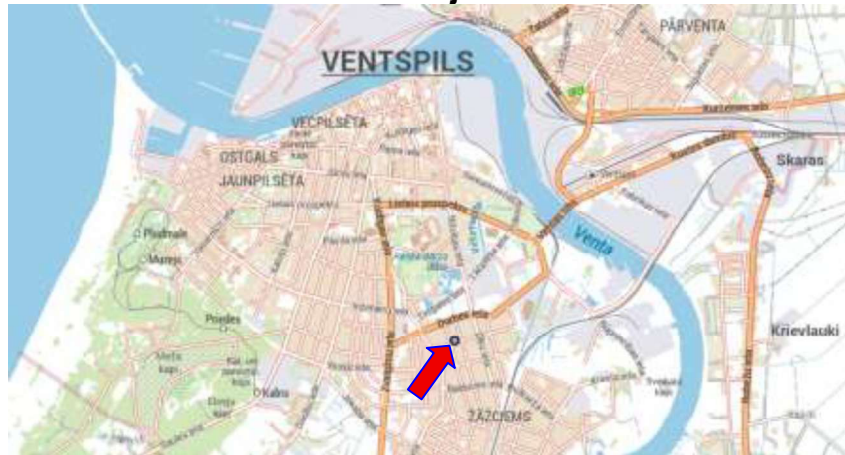
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 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 2700 013 0316 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 Apbūves apraksts
 - 4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 001 apraksts
 - 4.3.2 Garāžas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 002 apraksts
 - 4.3.3 saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 003 apraksts
 - 4.3.4 Kūts ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 004 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 pilsētā, Piltenes ielā 9A.																				
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērināts tiesu izpildītājs Ieva Žagata.																				
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību vērtēšanas datumā izsoles vajadzībām.																				
1.4 Vērtēšanas datums	2026.gada 10.septembrī.																				
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: 2026.gada 8.jūnija mantojuma apliecība (akts par pēdējās gribas rīkojuma akta stāšanos likumīgā spēkā) ar reģ. Nr.2215.																				
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 un kopējo platību 764 m². Dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 001 un kopējo platību 69 m². Garāža ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 002 un kopējo platību 14.2 m². Saimniecības ēka ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 003 un kopējo platību 36.2 m². Kūts ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 004 un kopējo platību 5.1 m².																				
1.8 Pašreizējā izmantošana	Dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.																				
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija.																				
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības vienģimenes dzīvojamā māja ar palīgceltnēm un zemes gabalu.																				
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	2026.gada 13.jūlija Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.2 zvērinātas tiesu izpildītājas Ievas Žagatas Pieprasījums Nr.13241/002/2026-NOS. Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.100000122937 datorizdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. https://www.kadastrs.lv , https://www.cenubanka.lv , https://www.balticmaps.eu/lv , https://www.ventspils.lv , https://www.geolatvija.lv .																				
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	VZD informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas izdarītas atzīmes: <table><tr><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>7312070301</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām</td><td>0.0764</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312070202</td><td>navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona</td><td>0.0764</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312010300</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu</td><td>0.0021</td><td>ha</td></tr><tr><td>7312010101</td><td>eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam</td><td>0.0010</td><td>ha</td></tr></table>	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	7312070301	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0764	ha	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0764	ha	7312010300	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0021	ha	7312010101	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0010	ha
Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																		
7312070301	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.0764	ha																		
7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.0764	ha																		
7312010300	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0021	ha																		
7312010101	eksploataācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0010	ha																		
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																				
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000122937 II.daļas 2.iedaļā izdarītās atzīmes.																				
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- būvju energosertifikāts nav iesniegts. - saskaņā ar informāciju https://videscents.lv/gmc.lv/iebuvs/pludu-riska-informacijas-sistema vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā; ne reizi 10 gados; ne reizi 100 gados.																				
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 VZD kadastra informācijas sistēmā neregistrēta būve, izdevumi kas saistīti ar būves reģistrāciju ietverti tirgus vērtības aprēķinos, - vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																				

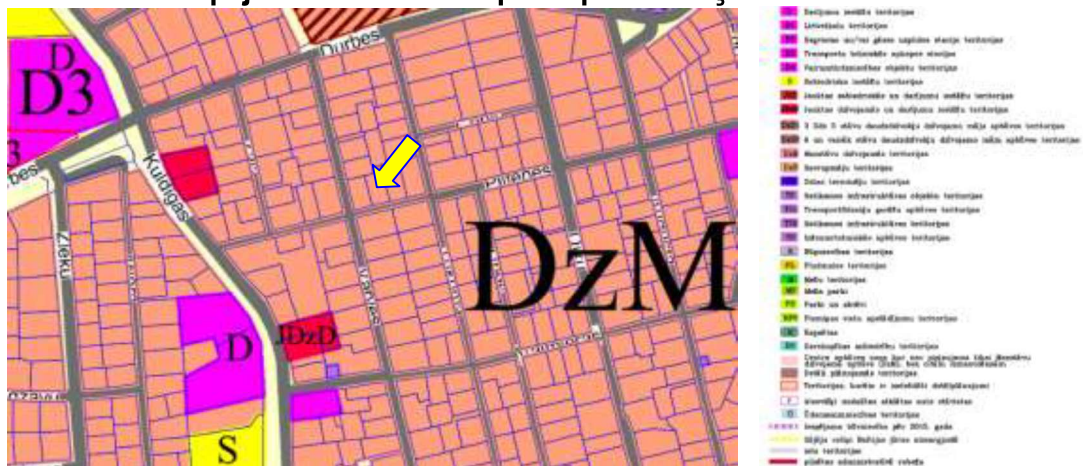
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



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

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



5.6 ZONA Nº 6

Ed.Y. *Zonae Nr. 6 rubellae apiculata*

Tertulija, ko svetbeči Rojka leta na Sausas vasi trambujane hit Zvarghy vasi, Zvarghy vasi, Turben vasi, Varnopis brvotas ruseda, Oho vasi, Dampsi gavi, Zvarghy vasi, Jakaba vasi, Gerdio vasi, Prustokre vasi, Sausas vasi hit Rojka vasi ko tertulija, ko svetbeči turben vasi, Medis vasi, Kizats vasi, Varnopis brvotas tertulija dnevtrabajas ruseda hit Abou vasi, Sauratas vasi.

3.5.1.1. Adjusti kuantifikasi on the radio

Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl									
№	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl						
			Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl
1	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	12	3000	6000***	4	40	180	3	50
2	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	24	15000	-	3	42	140	5	12
3	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	30	2000	9000	1	42	140	3	35
4	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	33	2000	7000	3	45	140	4	30
5	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	3400	2000	-	3	35	120	10	25
6	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	8	2000	-	3	35	120	10	25
7	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	1400	1400	2000	2**	35	75	10	18
8	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	4000	2000	12000	8	35***	180**	30**	10
9	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	4	2000	-	2*	80	170	9	30
10	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	40	-	-	1	-	1	80	3
11	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	73	800	-	1	80	80	-	50
12	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	700	-	-	1	-	-	-	0
13	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	70	-	-	-	-	-	-	0
14	Terrorizmə üzəndən keçirən raketatörionlərin 6. cədvəl	3000	-	9	35***	180**	8**	10	10

* Raftijsi vešes reģistris pēc vispārējā principa, jo apbūve šajās teritorijās nav galvenais ierakstotais raksturīgais. Apbūvi ir izpētījis raksturo, plānveidā, kicols mēro vai izskatās saskaņā šīs robežas, pūstās lūme parāda u.t.t.

¹⁰ *Dispersing into study habitats at early dates*

*** Deputatstevu deputatstevu, divojojamie apdziovej teritorijas izmantošanas ierastu izmaiņu samazināšana un koplietošanas ierastu.

• Zemes gabals Kuldīgas ielā 112 maksimālās pašgizmantodamas īpašnieka priekšuma 50%.

•• *Desmodium* lentiginos makassar (paku platte selat mendak)

***Måttliga var till märkta, paratiskt apotekarernas respektfullhet är i sig själva tillräckligt.

3.2.4.2. *Phaeoformis albipora*

(†) Tabell 1.6: drittes Merkmal: passgenaue Applikationstechnik und Applikationsverfahren (aktuell) vor der stärksten Notwendigkeit

- [illegible]

Pielikums: Apakšpurts a, b, c parāda, cik ātri cilvēki izvērtē zemes gabalu, kurā dzīvo, kā labu vai sliktu. Katrs cilvēks izvērtē zemes gabalu, kurā dzīvo, kā labu vai sliktu, un šīs vērtēšanas rezultāti ir parādīti attēlā.

(2) Jaucensdijand zemes gēluda mēandē plāfē stīa zemes gēludē var tēi samaznēta par 25% no t.s. labāk rādēdē zemes gēluda plāfēm.

3.6.1.3. Kuvvetlendirme ve Kontrol Sistemleri (güçlendirme)

Makrofil polipropilēns komerciāli ir atšķirams šķīdams kopā ar poligrafiolu, jo tie satur mazākus izēdus un daļiņu izēdus apmēram 70%, mērķaudz šķīdums 20%.

5.8.1.4. *Stylaster*

Rõivade kvaliteet ei ole alati tagatud. Triip- või joondatud rõivad, ja need heledamad toonid, mis on rohkem ar F&Z, peavad võid läbi AN testide, et analüüsida plastifitseerimise taset ja muid. Ootuspäraseks heitunud tootmisteenuseks tuleb teada, et tootjate ja tarnijate vahel.

5.2.9.5. Irrelevant or publicly accessible information

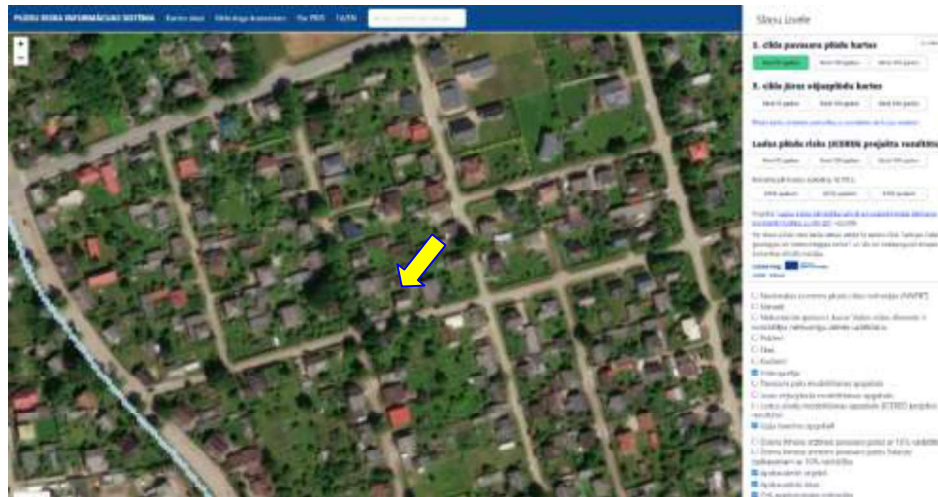
- [illegible]

5.8.1.8. *Interdeltaporia distigibrevior*

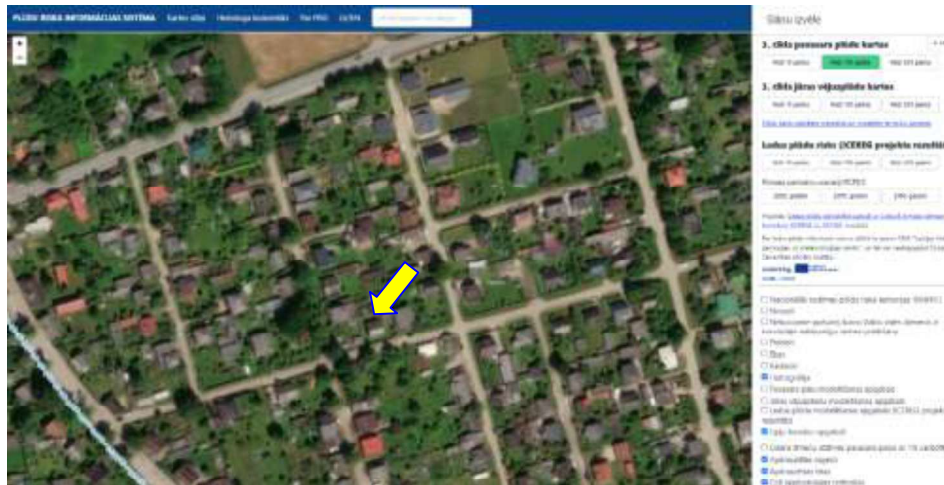
- (1) zemes gabaliņš Kuldīgas mē 165 (kad. Nr. 27000141011) – pilsētā (pilsētā) izmantošana ir DZM, D. JZDz (2) zemes gabaliņš Kuldīgas mē 187 (kad. Nr. 27000141021) un Kuldīgas mē 183A (kad. Nr. 27000141031) – pilsētā (pilsētā) izmantošana ir DZM, D. JZD. Otrās izstrādes zonā atrodas zemes gabaliņš vienlaikus zemes gabaliņu virsma.
- (3) zemes gabaliņš Kuldīgas mē 185, Verduļi (kad. Nr. 27000141014) – pilsētā (pilsētā) izmantošana ir DZM, D. JZDz.

Lotul de lucru este disponibil în cadrul proiectului la adresa: www.observatoriuroman.ro

Izkopējums no plūdu riska un plūdu draudu kartes Reizi 10 gados



Reizi 100 gados



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

3.FOTOATTĒLI

	
Skats uz zemes gabalu ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316	Skats uz Piltenes ielu
	
Skats uz Dzīvojamo ēku ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 001	Skats uz Garāžu ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 002 Skats uz Saimniecības ēku ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 003 Skats uz VZD kadastra informācijas sistēmā neregistrēto būvi

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Ventspils pilsētā, kvartālā, ko veido Piltenes iela, Tukuma iela, Vārves iela un Durbes ielas.

Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 1.7 km jeb 3 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Ventspils pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu, mikroautobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Kuldīgas ielas aptuveni 250 m attālumā.

	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 pilsētā uzskatāms par labu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 764 m² un kadastra apzīmējumu 2700 013 0316.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Piltenes ielu, kas klāta ar labas kvalitātes betona bruģakmens ceļu segumu. Autotransporta plūsma un gājēju kustība Piltenes ielā nav intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar personīgo autotransportu ir ērta, juridiski nodrošināta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir		nav	X
Zālāja josla-	ir	X	nav	
Lapu koku stādījumu rinda-	ir		nav	X
Ielas apgaismojums-	ir	X	nav	

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots vienas ģimenes dzīvojamās mājas uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ēka ar pagalmu, zālājs.

Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar metāla stabos stiprinātu krāsotu koka latu žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Apbūves apraksts

4.3.1 Dzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 001 apraksts

Ēka celta 1964.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas izvietojums attiecībā pret ielu – fasāde.

Ēkas izvietojums zemes gabalā – brīvi stāvoša.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	92.4
Tilpums, m ³	255
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	69
1.stāvs, m ²	69

Telpu sadalījums atbilstoši izmantošanas veidam:

Dzīvojamās telpas, m ²	46.8
Palīgtelpas, m ²	22.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs daļēji apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs neapmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vīļņotās azbestcimenta loksnes	Apmierinošs daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar dubulto stiklojumu	Apmierinošs
Ārdurvis	Koka pildīnu ar stiklojumu	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	-	-
Kāpnes	Dzelzbetona	Apmierinošs

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 (dzīvošanai derīgs).

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 atbilstoši VZD Informatīvajai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas, vērtējamā īpašumā atrodošās sanitārtehniskās ierīces ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās 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)	-	-

4.3.2 Garāžas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 002 apraksts

Ēka celta 1965.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta ar saimniecības ēku. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	17.8
Tilpums, m ³	41
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	14.2
1.stāvs, m ²	14.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	-	-
Ārdurvis	Koka	Apmierinošs
Iekšējās durvis	-	-
Garāžas vārti	Koka/metāla konstrukcijas	Apmierinošs
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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informativajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

4.3.3 Saimniecības ēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 003 apraksts

Ēka celta 1964.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta ar garāžu un kūti. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	49.7
Tilpums, m ³	114
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	36.2
1.stāvs, m ²	36.2

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienas ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās loksnes	Apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	Koka vērtnes ar stiklojumu	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka	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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās 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)	-	-

4.3.4 Kūts ar kadastra apzīmējumu 2700 013 0316 004 apraksts

Ēka celta 1964.gadā, ēkas ekspluatācijā pieņemšanas laiks nav zināms. Ēkas plānojums, telpu platības, izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Ēka bloķēta ar saimniecības ēku. Ēkas tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, daļēji apmierinošs.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	8.6
Tilpums, m ³	18
Fiziskais stāvoklis, (pēc VZD datiem)	V2 labs
Kopējā telpu platība, m ²	5.1
1.stāvs, m ²	5.1

Ēkas konstruktīvie pamatelementi un to tehniskais stāvoklis:

Konstruktīvais pamatelements	Konstruktīvais risinājums	Tehniskais stāvoklis
Pamati	Dzelzbetons/betons	Apmierinošs
Ārsienas un nesošās starpsiena	Vieglbetona bloki	Apmierinošs
Nenesošās starpsienas	-	-
Starpstāvu pārsegums	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Ārsienu ārējā apdare	Krāsots apmetums	Daļēji apmierinošs
Jumta konstrukcija	Koka konstrukcijas	Apmierinošs
Jumta segums	Vijņotās azbestcimenta loksnes	Daļēji apmierinošs
Lietus ūdens novadīšana	Skārda notekcaurules un notekrenes	Daļēji apmierinošs
Logu ailes	Koka konstrukcijas	Daļēji apmierinošs
Ārdurvis	Koka	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 tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.

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

Inženierkomunikāciju raksturojums:

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas VZD Informatīvajā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

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

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek pielietota, jo pārsvarā līdzīga rakstura nekustamos īpašumus iegādājas personiskai lietošanai, nevis ienākumu gūšanai no iznomāšanas un dzīvojamo māju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, tā kā potenciālie interesenti labprātāk iegādājas dzīvojamo platību īpašumā, izmantojot kredītiestādes, nevis īrē to.

Izmaksu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;

- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošana, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Ventspils pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām daļēji atbilstoša individuālā dzīvojamā māja ar palīgceltņiem un zemes gabalu, ēku tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša individuālā dzīvojamā māja ar palīgceltņiem un zemes gablu.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Ar mērķi aktivizēt hipotekāro kredīvēšanu Latvijas reģionos, 2025.gada 29.oktobrī ir uzsākta jauna valsts atbalsta programma “Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos”. Programmas aizdevumi būs pieejami tikai mājokļa iegādei ārpus Rīgas un Pierīgas teritorijām. EM un “Altum” programma ir izveidota, lai mazinātu ģeogrāfiskos šķēršļus mājokļu iegādei reģionos, kur līdz šim hipotekārā kredīvēšana bijusi ierobežota. Programma darbosies līdz 2029.gada 31.decembrim, un tās apjoms ir līdz 105 milj. EUR. Pieteikumus aizdevuma saņemšanai iedzīvotāji var iesniegt, sākot no 2025. gada 29. oktobra “Altum” klientu apkalpošanas portālā mans.altum.lv. Programma “Mājokļu iegādes aizdevumi reģionos” piedāvās aizdevumus apjomā līdz 74 tūkst. EUR ar termiņu līdz 30 gadiem. Pirmā iemaksa būs līdz 5 % no darījuma summas, un to iespējams segt arī ar “Altum” subsīdiju “Balsts”, kas pieejama daudzbērnu ģimenēm un ģimenēm, kurās aug bērni ar invaliditāti. Kā aizdevuma nodrošinājums var būt iegādātais nekustamais īpašums, un finansējuma apjoms var sasniegt līdz 100 % no īpašuma vērtības. “Altum” nodrošinās arī vairākus praktiskus atvieglojumus – programmas darbības pirmajā gadā aizdevumi tiks izsniegti bez komisijas maksas un aizdevumiem pirmajos 12 mēnešos tiks piemērota pievienotā likme 0 % + 6 mēnešu EURIBOR. Komisijas maksas un likmes atvieglojumi tiks piemēroti pieteikumiem, kas iesniegti līdz 2026. gada 30. oktobrim, savukārt viens nekustamā īpašuma vērtējums, piesakoties “Altum” aizdevumam, būs bez maksas visā programmas darbības laikā. (Informācijas avots: https://www.em.gov.lv/lv/media/22865/download?attachment_https://www.fm.gov.lv/lv/jaunums/2026-gada-ekonomikas-izaugsmi-turpinas-balstit-investicijas-eksports-un-privatais-paterins).

Pircēji galvenokārt vēlas iegādāties mājokļus, kas piemēroti tūlītējai dzīvošanai un to uzlabošanā nav jāiegulda papildu līdzekļi. Izvēloties mājokli, liela uzmanība tiek pievērsta mājokļa uzturēšanas izmaksu līmenim, mājas tehniskajam stāvoklim, paveiktajiem vai plānotajiem ēkas uzlabošanas pasākumiem, svarīgs faktors ir apsaimniekošanas izdevumi un kvalitāte.

Ventspils pilsētā ir pieprasījums pēc renovētām, remontētām un jaunceltām ēkām, tomēr pārsvarā meklē mājas platībā līdz 150 m², bet ir arī darījumi ar lielākas platības ēkām.

Līdzīgā tehniskā stāvoklī esošu dzīvojamo māju cenas Ventspils pilsētā svārstās robežās no 40000 EUR līdz 50000 EUR jeb 600 EUR/m² līdz 800 EUR/m².

Saskaņā ar portāla cenubanka.lv informāciju pēdējā gada laikā Ventspils pilsētā reģistrēti aptuveni 106 darījumi ar zemes un dzīvojamo ēku īpašumiem.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Ventspils pilsētas rajonā		X	
2. Īpašuma novietojums Ventspils pilsētas rajona daļā	X		
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Zemes gabala lielums		X	
5. Zemes gabala konfigurācija		X	
6. Zemes gabala reljefs		X	
7. Teritorijas labiekārtojums		X	
8. Komunikāciju nodrošinājums		X	
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.)		X	
10. Ēkas arhitektoniskais veidols		X	
11. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte		X	
12. Ēkas tehniskais stāvoklis		X	
13. Ēkas lielums		X	
14. Ēkas telpu plānojums		X	
15. Atbilstība labākajam izmantošanas veidam		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Ventspils pilsētas rajonā un Ventspils pilsētas rajona daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti **k** parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

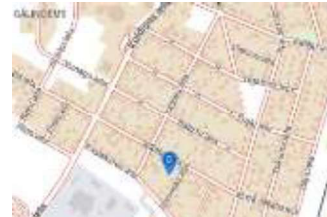
Objekts Nr.1. (ID-2111042). Nekustamā īpašuma Ventspils pilsētā, Kuldīgas ielā sastāvs: 1-stāvu koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar kopējo platību 67.9 m². Ēka celta 1948.gadā. Ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar ūdensapgādi un kanalizāciju, krāsns apkure. Īpašuma sastāvā ir palīgceltne. Zemes gabala platība ir 1443 m². Īpašums pārdots 2025.gada jūlijā, pārdošanas cena bija 68 000 EUR.



Objekts Nr.2. (ID-2264219). Nekustamā īpašuma Ventspils pilsētā, Dobeles ielā sastāvs: 1-stāvu koka konstrukcijas dzīvojamā māja ar kopējo platību 83.5 m². Ēka ir apmierinošā, labā tehniskā stāvoklī, ar ūdensapgādi un kanalizāciju, apkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgceltne. Zemes gabala platība ir 653 m². Īpašums pārdots 2026.gada janvārī, pārdošanas cena bija 65 000 EUR.



Objekts Nr.3. (ID-2323874). Nekustamā īpašuma Ventspils pilsētā, Jēkaba ielā sastāvs: 1-stāvu mūra konstrukcijas dzīvojamā māja ar kopējo platību 69.3 m². Ēka celta 1968.gadā. Ēka ir apmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, iekštelpām nepieciešami remontdarbi, ar ūdensapgādi un kanalizāciju, apkuri. Īpašuma sastāvā ir palīgceltne. Zemes gabala platība ir 699 m². Īpašums pārdots 2026.gada aprīlī, pārdošanas cena bija 40 000 EUR.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	68 000		65 000		40 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2025.gada jūlijs	1,01	2026.gada janvāris	1,00	2026.gada aprīlis	1,00
C. ... īpašuma sastāvs ir ...	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00	Zeme un apbūve	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	68 680		65 000		40 000	
Zemes kopējā platība, m²	1 443		653		699	
Ēkas kopējā iekštelpu platība, m²	67,90		83,50		69,30	
Ēkas kopējās platības 1 m² pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	1 011,49		778,44		577,20	
Ēku 1 m² vidējās koriģētās pārdošanas cenas aprēķins						
1. Novietojums pilsētas rajonā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
2. Novietojums pilsētas rajona daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,01	Sliktāks	1,03
3. Ēkas arhitektoniskais veidols ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
4. Izmantoto celtniecības materiālu kvalitāte ...	Labāka	0,90	Labāka	0,95	Sliktāka	1,05
5. Ēkas tehniskais stāvoklis ...	Labāks	0,85	Labāks	0,87	Sliktāks	1,07
6. Ēkas lielums ...	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,03	Līdzīgs	1,00
7. Ēkas telpu plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
8. Piebraukšanas iespējas ...	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
9. Zemes gabala lielums proporcionāli ēkas lielumam ...	Lielāks	0,95	Mazāks	1,02	Līdzīgs	1,00
10. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
11. Zemes gabala reljefs ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
12. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
13. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
14. Aprūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Mazāki	0,98	Mazāki	0,98	Mazāki	0,98

15. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
Ēkas kopējās platības koriģētā pārdošanas cena, EUR/m ²	687,81		669,46		652,24	
Ēku kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			669,8			
	Platība, m ²		Aprēķinātā vērtība, EUR			
Vērtējamais zemes gabals	764		Iekļauta ēkas kvadrātmetra cenā			
Vērtējamā pamatceltne	69,00		46 216			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			46 200			

Piezīme: paļģccltņų ar kadastra apzīmējumiem 2700 013 0316 002; 2700 013 0316 003; 2700 013 0316 004 vērtība ir ietverta kopējā aprēķinātā tirgus vērtībā.

5.5.2 Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.

“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.

Nosakot vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību jāņem vērā vairāki specifiskie faktori (riski):

- tirgus ekspozīcijas faktors – nekustamā īpašuma piedāvājums tirgū notiek ar likumu ierobežotā termiņā un veidā, kas parasti ir nepietiekams adekvātam mārketingam saskaņā ar tirgus vērtības definīciju; pie tam pircēji ir informēti par pārdevuma piespiedu raksturu;
- fiziskā stāvokļa faktors – risks, kas saistīts ar apgrūtināto un ierobežoto pircēja iespēju apskatīt īpašumu un iepazīties ar tā fizisko stāvokli pirms izsoles, kā arī risks, ka īpašuma stāvoklis līdz īpašuma saņemšanai valdījumā varētu pasliktināties;
- finansēšanas faktors – nosolīto cenu pircējam ir jāsamaksā noteiktā termiņā pirms darījuma apstiprināšanas un īpašumtiesību reģistrācijas, kas būtiski apgrūtina iespējas izsolāma īpašuma iegādei izmantot hipotekāro kredītu;
- laika faktors – risks, ka strīdus gadījumā izsoles akta apstiprināšana un īpašuma saņemšana valdījumā var ieilgt vai pat vispār nenotikt;
- pastāvošā tirgus tendenču faktors – faktors, kas sasaucas ar vērtēšanas teorijā pazīstamo paredzēšanas principu. Augšupejoša tirgus apstākļos šis faktors mazina piespiedu realizācijas negatīvo iedarbību uz vērtību, bet lejupejoša tirgus apstākļos – būtiski pastiprina;
- papildus izmaksu faktors – risks, kas saistīts ar dažādām izmaksām par īpašuma apsaimniekošanu, juridisko palīdzību, interešu pārstāvniecību u.tml. periodā starp vinnēto izsoli un īpašuma saņemšanu valdījumā.

Ietekmējošo faktoru uzskaitījuma un piespiedu pārdošanas vērtības aprēķina tabula

Aprēķinātā tirgus vērtība, EUR	46 200	
Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins		
Faktori	Korekcijas	Vērtības izmaiņas, EUR
1. Tirgus ekspozīcijas faktors ...	0,90	-4 620
2. Fiziskā stāvokļa faktors ...	0,93	-3 234
3. Finansēšanas faktors ...	0,90	-4 620
4. Laika faktors ...	0,95	-2 310
5. Pastāvošā tirgus tendenču faktors ...	1,00	0
6. Papildus izmaksu faktors...	0,97	-1 386
Kopējais samazinājums	35,00%	-16 170
Aprēķinātā piespiedu pārdošanas vērtība noapaļoti, EUR	30 000	

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- vērtēšanas objekta telpu platību brīva lietošana nav apgrūtināta ar īpašnieku vai viņa ģimenes locekļiem, īres līgumiem un deklarētām personām;
- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 2700 013 0316, kas atrodas **Ventspils pilsētā, Piltenes ielā 9A** un reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000122937, 2026.gada 10.septembrī* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

30 000 (trīsdesmit tūkstoši) **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.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja palīgs

U.Ķikurs