

# VĒRTĒJUMS

STALDZENES IELA 30, VENTSPILS,  
LV-3604



Rīga, 2026. gada 9. februārī  
Reģ. Nr. V/26-545

Par ēku nekustamā īpašuma, kas atrodas **Staldzenes ielā 30, Ventspilī, LV-3604**, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši **ēku nekustamā īpašuma** ar kadastra Nr. **2700 532 0013**, kas reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000313492 un atrodas **Staldzenes ielā 30, Ventspilī, LV-3604** – dzīvojamās mājas (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 001) ar kopējo platību 91,5 m<sup>2</sup>, saimniecības ēkas (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 002) ar kopējo platību 29,2 m<sup>2</sup>, šķūņa (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 003) ar kopējo platību 24,7 m<sup>2</sup>, garāžas (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 004) ar kopējo platību 28,2 m<sup>2</sup>, šķūņa (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 005) ar kopējo platību 51,4 m<sup>2</sup>, šķūņa (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 007) ar kopējo platību 8,7 m<sup>2</sup>, tualetes (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 009) ar kopējo platību 1,1 m<sup>2</sup>, siltumnīcas (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 010) ar kopējo platību 16,7 m<sup>2</sup> un šķūņa (kadastra apzīmējums 2700 032 0242 011) ar kopējo platību 10,7 m<sup>2</sup> (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

*Vērtējamais ēku nekustamais īpašums atrodas uz zemes nekustamā īpašuma ar kad.Nr. 2700 032 0242 (Staldzenes iela 30, Ventspils) sastāvā esošas zemes vienības ar kopējo platību 1820 m<sup>2</sup> (kad.apz. 2700 032 0242). Īpašuma tiesības uz minēto zemes vienību ir reģistrētas Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000452716 uz Finanšu Ministrijas, reģ. Nr. 90000014724, vārda. Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana nav šo aprēķinu mērķis. Zemes nomas līgums vērtētājiem nav iesniegts.*

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām. Vērtējums un visi tam pievienotie dokumenti ir paredzēti izmantošanai tikai identificētajam pasūtītājam un lietotājam, vienīgi vērtējumā noteiktajam mērķim. Vērtējuma izmantošana citiem mērķiem vai citu personu vajadzībām, kā arī tā izpaušana, citēšana vai izplatīšana bez vērtētāja iepriekšējas rakstiskas piekrišanas nav atļauta. Vērtējuma pasūtītājs uzņemas pilnu atbildību par šo ierobežojumu ievērošanu un par jebkādam sekām, kas var rasties vērtējuma neatļautas vai neatbilstošas izmantošanas rezultātā. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietošanai 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, 2026. gada 28. janvārī, **vērtējamā objekta pieņemtā tehniskā stāvoklī\* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir EUR 16 100 (sešpadsmit tūkstoši viens simts eiro).**

**Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un nostiprinātās hipotēkas.**

**\*2026. gada 28. janvārī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta ēku iekšējo daļu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka ēku tehniskais stāvoklis un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs vērtējuma slēdzienā pieņemtajam**

Ar Cieņu  
Edgars Šīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

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

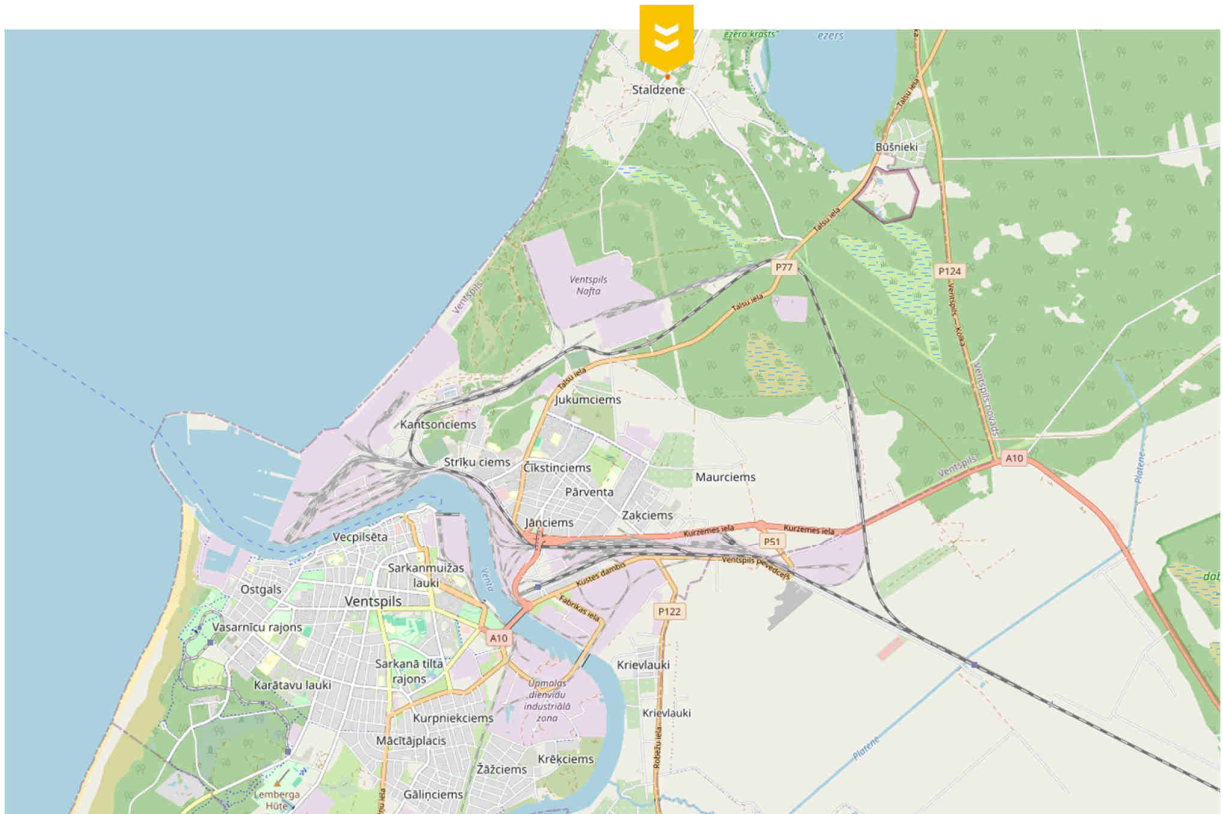
## Saturs

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

### *Pielikumi*

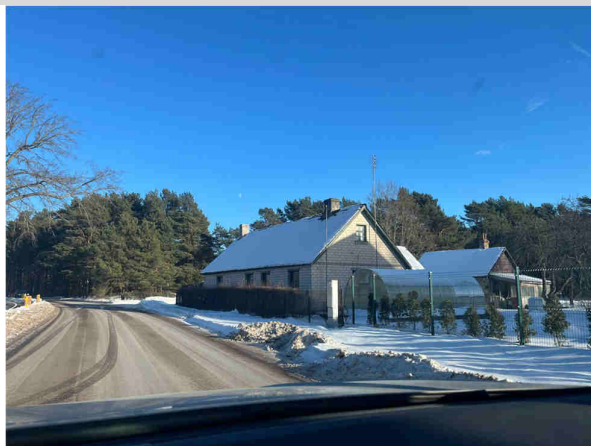
1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
4. Ģīpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors"

## 2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz dzīvojamo māju



Skats uz palīgkām



Skats uz palīgkām

### 3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Dzīvojamā māja un palīgēkas.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, izsoles vajadzībām.
Īpašuma adrese	Staldzenes iela 30, Ventspils, LV-3604
Kadastra numurs	2700 532 0013

Īpašuma sastāvs	Kopējā platība, m <sup>2</sup>
Dzīvojamā māja (kadastra apz. 2700 032 0242 001)	91,5
Saimniecības ēka (kadastra apz. 2700 032 0242 002)	29,2
Šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 003)	24,7
Garāža (kadastra apz. 2700 032 0242 004)	28,2
Šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 005)	51,4
Šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 007)	8,7
Tualete (kadastra apz. 2700 032 0242 009)	1,1
Siltumnīca (kadastra apz. 2700 032 0242 010)	16,7
Šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 011)	10,7

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 28. janvārī
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 9. februārī
Īpašuma tiesības	<p>Īpašuma tiesības uz vērtējamo objektu ir reģistrētas Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000313492 uz Signes Blisiņas, vārda.</p> <p>Vērtējamais ēku nekustamais īpašums atrodas uz zemes nekustamā īpašuma ar kad.Nr. 2700 032 0242 (Staldzenes iela 30, Ventspils) sastāvā esošas zemes vienības ar kopējo platību 1820m<sup>2</sup> (kad.apz. 2700 032 0242). Īpašuma tiesības uz minēto zemes vienību ir reģistrētas Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000452716 uz Finanšu Ministrijas, reģ. Nr. 90000014724, vārda.</p> <p>Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana nav šo aprēķinu mērķis. Zemes nomas līgums vērtētājiem nav iesniegts.</p>
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): Noteikts aizliegums bez Hipocredit, AS, reģistrācijas numurs 40103793931, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt,

	<p>dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Pamats: 2019.gada 28.oktobra hipotēkas līgums Nr.HC-191023-1018/H.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: BIGBANK AS, reģistrācijas numurs Igaunijā Nr.10183757. Pamats: Kurzemes rajona tiesas tiesneses 2021.gada 15.novembra lēmums lietā Nr.3-12/10254-21.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa.Piedzinējs: "AKTIVA FINANCE GROUP" OÜ, reģistrācijas numurs Igaunijā 10746479. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas 2023.gada 30.maija nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.00591/013/2023) un Kurzemes rajona tiesas 2023.gada 21.aprīļa lēmums lietā Nr. 3-12/04562-23.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: UAB LEGAL BALANCE INVEST, reģistrācijas numurs Lietuvā 306113214. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva 2024.gada 2.maija nostiprinājuma lūgums, Rīgas pilsētas tiesas 2024.gada 15.aprīļa lēmums lietā Nr. 3-12/06783-24/54.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "B2 Impact", reģistrācijas numurs 40003255604. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2024.gada 10.septembra nostiprinājuma lūgums, Zemgales rajona tiesas 2024.gada 23.jūlija lēmums lietā Nr. 3-12/08867-24.</p> <p>Nostiprināta hipotēka.Kreditors: Hipocredit, AS, reģistrācijas numurs 40103793931. Pamats: 2019.gada 28.oktobra aizdevuma līgums Nr.HC-191023- 1018, 2019.gada 28.oktobra hipotēkas līgums Nr.HC-191023-1018/H.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p>
Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks	1900. gads
Ēkas ekspluatācijā pieņemšanas datums	Nav reģistrēts
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēkām, kas atrodas uz nomas zemes platības.
Esošais izmantošanas veids	Dzīvojamā māja ar palīgēkām, kas atrodas uz nomas zemes platības.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	<b>16 100 EUR</b>
Īpašie pieņēmumi	Vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un nostiprinātās hipotēkas.
Pieņēmumi	<b>Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka ēku tehniskais stāvoklis un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs vērtējuma slēdzienā pieņemtajam.</b>
Papildus informācija	Zemesgrāmatā ēku īpašuma sastāvā ir reģistrēta dzīvojamā māja un palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 032 0242 002, kad.apz.2700 032 0242 003 un kad.apz. 2700 032 0242 005. LR VZD datos īpašuma

	<p>sastāvā reģistrētas vērtēšanas objekta sastāvā iekļautās ēkas. LR VZD īpašuma sastāvā reģistrētām būvēm ar kadastra apz.2700 032 0242 007, 2700 032 0242 009, 2700 032 0242 010, 2700 032 0242 011 apbūves laukums ir mazāks par 25m<sup>2</sup>. Tādējādi tās klasificējamas kā mazēkas un reģistrācija zemesgrāmatā nav obligāta prasība. Garāžas ēkai ar kad.apz. 2700 032 0242 004 apbūves laukums ir lielāks par 25m<sup>2</sup> un tā ir jāreģistrē zemesgrāmatā. Būve tiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā, paredzot līdzekļus tās reģistrācijai zemesgrāmatā.</p>
--	--

#### 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts ēku nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. **2700 532 0013**, kas atrodas **Staldzenes ielā 30, Ventspilī, LV-3604** un ir reģistrēts Ventspils pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000313492.

Zemesgrāmatā ēku īpašuma sastāvā ir reģistrēta dzīvojamā māja un palīgēkas ar kadastra apzīmējumu 2700 032 0242 002, kad.apz.2700 032 0242 003 un kad.apz. 2700 032 0242 005. LR VZD datos īpašuma sastāvā reģistrētas vērtēšanas objekta sastāvā iekļautās ēkas. LR VZD īpašuma sastāvā reģistrētām būvēm ar kadastra apz.2700 032 0242 007, 2700 032 0242 009, 2700 032 0242 010, 2700 032 0242 011 apbūves laukums ir mazāks par 25m<sup>2</sup>. Tādējādi tās klasificējamās kā mazēkas un reģistrācija zemesgrāmatā nav obligāta prasība. Garāžas ēkai ar kad.apz. 2700 032 0242 004 apbūves laukums ir lielāks par 25m<sup>2</sup> un tā ir jāreģistrē zemesgrāmatā. Būve tiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā, paredzot līdzekļus tās reģistrācijai zemesgrāmatā.

##### Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- dzīvojamā māja (kadastra apzīmējums 2700 532 0013 001);
  - saimniecības ēka (kadastra apz. 2700 032 0242 002);
  - šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 003);
  - garāža (kadastra apz. 2700 032 0242 004);
  - šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 005);
  - šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 007);
  - tualete (kadastra apz. 2700 032 0242 009);
  - siltumnīca (kadastra apz. 2700 032 0242 010);
  - šķūnis (kadastra apz. 2700 032 0242 011),

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

*Vērtējamais ēku nekustamais īpašums atrodas uz zemes nekustamā īpašuma ar kad.Nr. 2700 032 0242 (Staldzenes iela 30, Ventspils) sastāvā esošas zemes vienības ar kopējo platību 1820m<sup>2</sup> (kad.apz. 2700 032 0242). Īpašuma tiesības uz minēto zemes vienību ir reģistrētas Ventspils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000452716 uz Finanšu Ministrijas, reģ. Nr. 90000014724, vārda.*

*Zemes vienības tirgus vērtības noteikšana nav šo aprēķinu mērķis. Zemes nomas līgums vērtētājiem nav iesniegts.*

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota Pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas objekta apskate dabā.

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivettai 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" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

#### 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdrukā no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;

- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv);
- Informācija no Ventspils pilsētas teritorijas plānojuma;
- Tirgus informācija.

## 7. Vērtēšanas objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### **Ēku nekustamā īpašuma novietojums**

Vērtēšanas objekts atrodas Ventspils pilsētā, Staldzenes daļā. Staldzenes daļa atrodas uz Ziemeļiem no pilsētas centra, aptuveni 6 km attālumā no Pārventas pilsētas daļas. Starp šīm pilsētas daļām ir Ostas teritorija. Staldzenes pilsētas daļa novietota starp jūru un Bušnieku ezeru. Bušnieku ezera krastā izvietots dārza māju rajons.

Objekts atrodas kvartālā, ko ieskauj Staldzenes, Bangu un Liepenes ielas. Objekts atrodas aptuveni 1 km no jūras. Minētais kvartāls šobrīd vēl nav blīvi apbūvēts, tajā pamatā atrodas neapbūvēti zemes gabali. Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtnējo īpašumu tirgus vērtību.

Tuvākie lielākie infrastruktūras objekti atrodas pilsētas centrālajā daļā un tuvāk esošajā pilsētas Pārventas daļā.

Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā apmierinošs.

#### **Vērtēšanas objekta pieejamība.**

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu pa Staldzenes ielu.

Piebraucamo ielu kvalitāte vērtējama kā laba.

### 7.2. Apbūves raksturojums

Vērtētājiem netika nodrošināta ēku iekštelpu apskate. Ēku apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpusē un LR VZD reģistrēto informāciju par ēku konstruktīvajiem materiāliem, telpu grupām un inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka ēku tehniskais stāvoklis un inženierkomunikāciju nodrošinājums ir atbilstošs vērtējuma slēdzienā pieņemtajam.

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m <sup>2</sup>																																			
2700 032 0242 001	Dzīvojamā māja	<p>Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.</p> <p>Saskaņā ar LR VZ datiem ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1900. gadā.</p> <p>Dzīvojamā māja ir vizuāli apmierinoša tehniskā stāvoklī. Ēkai nav mainīts jumta segums. Ēkai ir uzstādīti PVC logi.</p> <p>Ēkai ir viens stāvs. Saskaņā ar LR VZD datiem ēkā atrodas divas nelielas platības dzīvokļu telpu grupas.</p> <p>Telpu grupa ar kad.apz. 27000320242001 001.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs telpu grupā</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Virtuve</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Priekštelpa</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Vējtveris</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2.0</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Pieliekamais</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2.0</td> </tr> </tbody> </table> <p>Telpu grupa ar kad.apz. 27000320242001 002.</p>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	4	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2	5	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0	6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0	91,5
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)																																		
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2																																		
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2																																		
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2																																		
4	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.2																																		
5	Vējtveris	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0																																		
6	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.0																																		

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Telpas numurs telpu grupā</th> <th>Nosaukums</th> <th>Telpas veids</th> <th>Stāvs</th> <th>Augstums (m)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Virtuve</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Pieliekamais</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>2.2</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Vējtveris</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>1.8</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Pieliekamais</td> <td>Dzīvokļa palīgtelpa</td> <td>1</td> <td>1.8</td> </tr> </tbody> </table>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2	2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2	4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.8	5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.8	
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)																													
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.2																													
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2																													
3	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.2																													
4	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.8																													
5	Pieliekamais	Dzīvokļa palīgtelpa	1	1.8																													
		<p>Ēkas konstruktīvie elementi (pamatojoties uz LR VZD datiem):</p> <p>Pamati – dzelzsbetons/betons.</p> <p>Sienas – koka konstrukcijas.</p> <p>Ārējā apdare – ķieģeļu apmūrējums.</p> <p>Pārsegumi – koks.</p> <p>Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p> <p>Logi –PVC (bēniņu stāvā – stikla rūtis koka rāmjos).</p> <p>Pieņemtais inženierkomunikāciju nodrošinājums pamatojoties uz LR VZD datiem – vietējā centrālā apkure ar cieto kurināmo. Ūdensapgāde un kanalizācija – vietējā.</p>																															
2700 032 0242 002	Saimniecības ēka	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā. Virtuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta saimniecības telpa, pirts un šķūnis.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi (pamatojoties uz LR VZD reģistrēto). Pamati – dzelzsbetona bloki. Sienas – ķieģeļu mūra. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p> <p>Ēkas ārējā apdare – apmetums. Logi - stikla rūtis koka rāmjos. Ārdurvis – koka.</p> <p>Ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi un krāsns apkuri.</p>	29,2																														
2700 032 0242 003	Šķūnis	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1920. gadā. Virtuāli ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena šķūņa telpa.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi: Pamati – dzelzsbetona bloki. Sienas – koka karkass. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p>	24,7																														
2700 032 0242 004	Garāža	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Virtuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena garāžas telpa.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi (LR VZD reģistrēto): Pamati – dzelzsbetona bloki. Sienas – vieglbetona bloki. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes. Vārti – koka.</p>	28,2																														
2700 032 0242 005	Šķūnis	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Virtuāli ēka ir daļēji apmierinošā/neapmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena šķūņa telpa.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi (LR VZD reģistrēto): Pamati – koka stabi. Sienas – koka karkass. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p>	51,4																														
2700 032 0242 007	Šķūnis	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Virtuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena šķūņa telpa.</p> <p>Ēkas konstruktīvie elementi (LR VZD reģistrēto): Pamati – koka stabi. Sienas – koka karkass. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcimenta loksnes.</p>	8,7																														
2700 032 0242 009	Tualete	<p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Virtuāli ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena tualetes telpa.</p>	1,1																														

		Ēkas konstruktīvie elementi (LR VZD reģistrēto): Pamati – koka stabi. Sienas – koka karkass. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcements loksnes.	
2700 032 0242 010	Siltumnīca	LR VZD datos reģistrēts, ka ēka ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Apskates dienā sākotnēji reģistrētā ēka netika konstatēta. Uz siltumnīcas pamatiem uzstādīta polikarbonāta siltumnīcas ēka.	16,7
2700 032 0242 011	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1982. gadā. Vizuāli ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. LR VZD datos ēkā ir reģistrēta viena šķūņa telpa. Ēkas konstruktīvie elementi (LR VZD reģistrēto) - pamati – koka stabi. Sienas – koka karkass. Pārsegumi – koks. Jumta segums – azbestcements loksnes.	10,7

**Ar apbūvi saistītā zemes gabala (kad.apz. 2700 032 0242) raksturojums (neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā).**

Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>	1820
Zemes gabala shēma un topo Avots: www.kadastrs.lv	
Piebraukšana	Piebraukšana pie zemes vienības ir paredzēta pa pašvaldībai piederošu asfalta seguma Staldzenes ielu.
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir regulāra forma. Zemes gabals ar malu ZR piekļaujas Staldzenes ielai. Ar malu dienvidos piekļaujas – apbūvētai savrupmāju teritorijai. Ar malu austrumos zemes gabals piekļaujas neapbūvētai teritorijai.
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums	No apkārtējiem zemesgabaliem īpašums tiek daļēji norobežots ar metāla pinuma žogu. Uzstādīti metāla konstrukcijas atveramie vārti.
Apbūve	Dzīvojamā māja un palīgēkas. Apbūve izvietota vairāk zemes vienības centrālajā daļā un ielas tuvumā. Apbūve reģistrēta cita nekustamā īpašuma sastāvā.

## 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/

**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/.

**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 aplēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

## 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Dzīvokļi ir aktīvākais tirgus segments nekustamā īpašuma tirgū Ventspilī.

Pieprasītākie ir divu istabu un trīs istabu dzīvokļi, kas kopsummā ir lētāki nekā lielākas platības dzīvokļi. Turklāt, ierobežoto līdzekļu dēļ, mazos dzīvokļus bieži pērk ģimenes, kuras vēlētos, bet nevar atļauties iegādāties lielākas platības dzīvokļus.

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 30 000 – 70 000 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.

Ir ierobežots pieprasījums lielas platības dzīvojamām mājām, remontējamā stāvoklī. Tas saistīts ar būtiskiem kapitālieguldījumiem un augstām ēku uzturēšanas izmaksām.

Darījumi ar savrupmājām vērtēšanas objekta tuvējā apkaimē pēdējo trīs gadu laikā ir ļoti ierobežots. Darījumi reģistrēti ar nelielas platības dzīvojamām mājām daļēji apmierinošā/apmierinošā tehiskā stāvoklī ar zemes platību vidēji līdz 2500kv. Darījumu cenas 16000-20 000EUR.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas.

Kopumā vērtētāji, analizējot tirgus situāciju uzskata, ka vērtēšanas objektam šobrīd ir prognozējama vidēja likviditāte. Vērtētāji neprognozē būtiskas tirgus vērtību izmaiņas apskatāmajā nekustamā īpašuma segmentā tuvākā gada laikā, ja neiestājas būtiski neparedzami apstākļi.

Latvijas nekustamo īpašumu tirgus attīstības līmenis un darījumu intensitāte, kā arī specifisku īpašumu pārdošanas prakse, nosaka - 6 līdz 12 mēnešus kā nepieciešamo laika periodu nekustamo īpašumu pārdošanai par noteikto cenu. Šai laikā interesenti (potenciālie pircēji) iepazīstas ar piedāvāto īpašumu, nogaida izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū (iespējamo cenu krišanos), meklē alternatīvus līdzekļu ieguldīšanas variantus - pētī līdzvērtīgus piedāvājumus par zemāku cenu, veic pārrunas ar īpašniekiem par cenu un maksāšanas nosacījumiem.

## 10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: dzīvojamā māja ar palīgēkām, kas atrodas uz nomas zemes platības.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir dzīvojamā māja ar palīgēkām, kas atrodas uz nomas zemes platības.

### **Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori**

Pozitīvie:

- ērta piebraukšana;
- optimāla dzīvojamās mājas platība;
- dzīvojamā mājā vietējā centrālā apkure (pieņemts saskaņā ar LR VZD datiem), ievilkta vietējā ūdens apgāde un kanalizācija.

Negatīvais:

- dzīvojamās māja ir tikai apmierinošā tehniskā stāvoklī (pieņemts);
- dzīvojamā mājā nav reģistrēta tualetes telpa, vannas/dušas telpa;
- zeme zem ēkām neietilpst vērtēšanas objekta sastāvā;
- īpašums atrodas samērā tālu no pilsētas centrālās daļas.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres līgumiem un īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vienas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma (zemes) nodokļa un īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem;
- vērtība noteikta pie nosacījuma, ka nekustamais īpašums ir brīvs no vērstajām piedziņām un nostiprinātās hipotēkas!