

Latio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



"Jauntuči", Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621

Reģ. Nr. 26-1285



latio.lv

Rīga, 2026. gada 24. martā
Reģ. Nr.V/26-1285

Par Ādolfam Skroderim piederošās 1/4 domājamās daļas
nekustamajā īpašumā, kas atrodas "Jauntuči", Tārgales pagastā,
Ventspils novadā, LV-3621, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Ādolfam Skroderim piederošās 1/4 domājamās daļas nekustamajā īpašumā "**Jauntuči**", **Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3621** (kadastra Nr. 9866 025 0016), reģistrēta Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445335, novērtēšanu. Saskaņā ar Tārgales pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445335 reģistrēto, Ādolfam Skroderim pieder 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (zemes un būvēm).

Viss nekustamais īpašums sastāv no četrām dzīvokļu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 238,4 m², palīgēkām un zemes. Kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums Zemesgrāmatā nav reģistrēts, 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. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmējiesabiedrība 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 10. februārī, Ādolfam Skroderim piederošās 1/4 domājamās daļas nekustamajā īpašumā "**Jauntuči**", **Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3621** (kadastra Nr. 9866 025 0016), reģistrēta Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445335, pieņemtā tehniskā stāvoklī* aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 5 700** (pieci tūkstoši septiņi simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.

***2026. gada 10. februārī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.**

Edgars Štīns

SIA "LATIO" valdes priekšsēdētājs

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

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

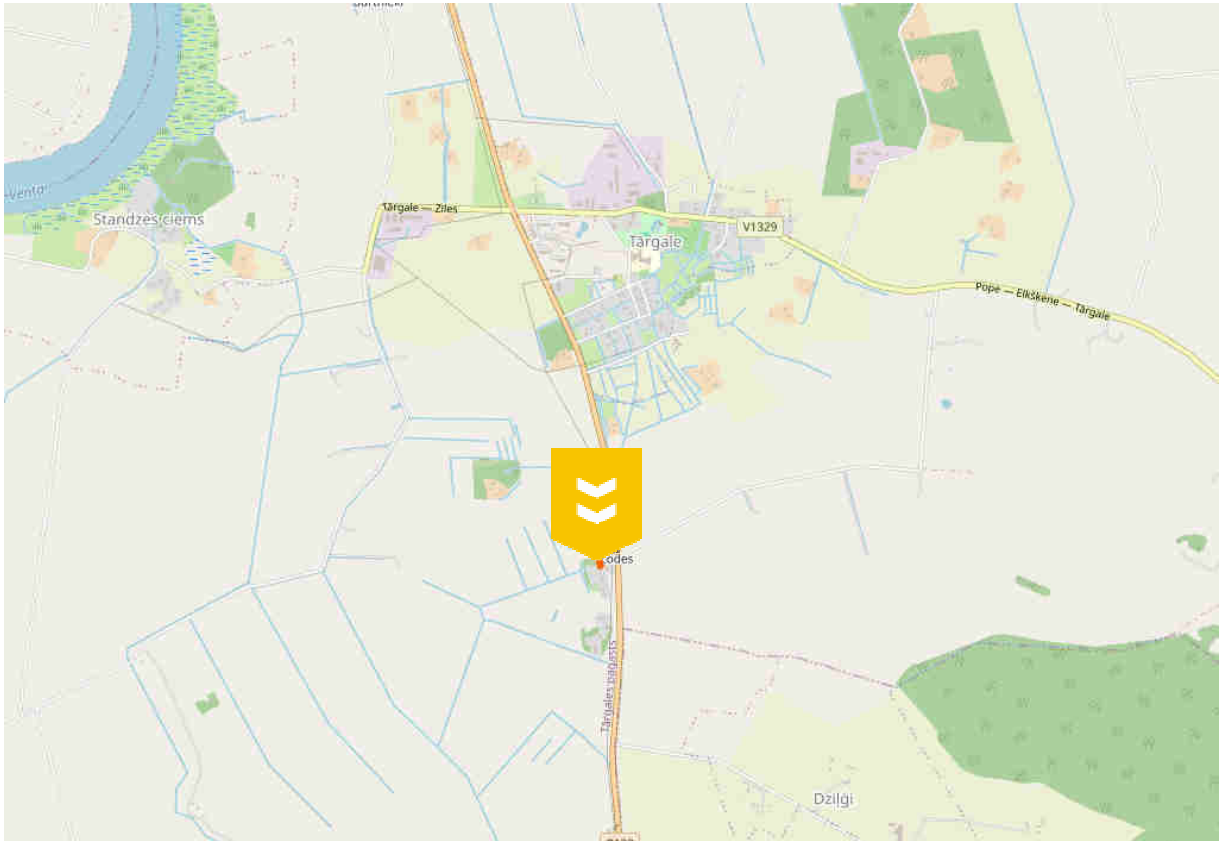
Saturs

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.....	9
8. Vērtības definīcija.....	13
9. Tirdzniecības situācijas raksturojums	13
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	14
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	15
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	15
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	17
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	23
15. Neatkarības apliecinājums	24
16. Slēdziens	24

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. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: <https://www.openstreetmap.org/>

Ādolfam Skroderim piederošo 1/4 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, "Jauntuči", Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3621, novērtējums

2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Saimniecības ēka (kad. apz. 98660250016002)



Šķūnis (kad. apz. 98660250016003)



Skats uz zemes vienību


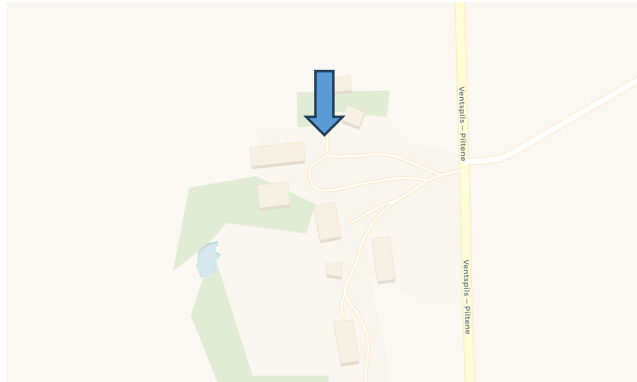
3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Ādolfam Skroderim piederošā 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma. Saskaņā ar Tārgales pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445335 reģistrēto Ādolfam Skroderim pieder 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma. Kopīpašuma dalītas lietošanas līgums Zemesgrāmatā nav reģistrēts, vērtētājiem nav iesniegts.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma vērtību piespiedu pārdošanas apstākļos, pieņemtā stāvoklī.
Īpašuma adrese	"Jauntuči", Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621
Kadastra numurs	9866 025 0016

Vērtēšanas objekta sastāvs	
	Kopējā ēkas platība, m ²
1/4 domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9866 025 0016 001)	238,4
1/4 domājamā daļa no saimniecības ēkas (kadastra apz. 9866 025 0016 002)	147,9
1/4 domājamā daļa no šķūņa (kadastra apz. 9866 025 0016 003)	59,3

Apskates un vērtības noteikšanas datums	2026. gada 10. februāris
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 24. marts

Īpašuma tiesības	Reģistrētas Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000445335. Ādolfam Skroderim pieder 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma.
Apgrūtinājumi	LR ZVD datos reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): <ul style="list-style-type: none"> • ceļa servitūta teritorija – 0,02 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0238 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,9049 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0038 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu

	<p>gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0261 ha;</p> <ul style="list-style-type: none"> • navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,9049 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,1808 ha. <p>Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību būtiski neietekmē) - Atzīme - ceļa servitūta teritorija – 0,02 ha.</p> <p>Zemesgrāmatā reģistrēts (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - vērsta piedziņa uz ĀDOLFAM SKRODERAM, piederošo domājamo daļu. Piedzinējs: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas I.Kaluginas 2025.gada 29.septembra nostiprinājuma lūgums piedziņas atzīmes ierakstīšanai pēc 2025.gada 16.maija Ventspils novada domes Debitoru izvērtēšanas komisijas lēmuma Nr.2. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksts ir dzēsts.</p>
<p>Piesārņojuma riski</p>	
<p>Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā īpašuma tuvumā neatrodas paliekoša piesārņojuma objekti:</p>  <p>https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</p>	
<p>Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze</p>	
<p>Ēkas/ dzīvokļa energoefektivitātes rādītāji (klase)</p>	<p>Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).</p>
<p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)</p>	

	<p>https://pris.lv/gmc.lv/slani</p> <p>Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:</p> <ul style="list-style-type: none"> • reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē.
<p>Klimata pārmaiņu riski:</p> <ul style="list-style-type: none"> - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks 	<p>Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.</p> <p>Pamatojoties uz to, ka ēka ir nodota ekspluatācijā, vērtētājiem ir pamats uzskatīt, ka tā atbilst būvnormatīvu pamatprasībām attiecībā pret izturību pret karstuma viļņiem, vētrām, iekļaujot puteņus, un īpaši smagiem nokrišņiem (lietu, krusu, sniegu/ledus).</p> <p>Papildus pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>
Labākais izmantošanas veids	Domājamās daļas no četrus dzīvokļu dzīvojamās mājas (atsevišķa dzīvokļa telpu grupa), palīgēkām un zemes.
Esošais izmantošanas veids	Domājamās daļas no četrus dzīvokļu dzīvojamās mājas (atsevišķa dzīvokļa telpu grupa), palīgēkām un zemes.
Tirgus vērtība pieņemtā stāvoklī	8 200 EUR
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos pieņemtā stāvoklī	5 700 EUR
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.
Pieņēmumi	Dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts **Ādolfam Skroderim piederošajai 1/4 domājamai daļai** nekustamajā īpašumā "Jauntuči", Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3621 (kadastra Nr. 9866 025 0016), reģistrēta Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000445335. Saskaņā ar Tārgales pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000445335 reģistrēto Ādolfam Skroderim pieder 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma (zemes un būvēm).

Viss nekustamais īpašums sastāv no četrām dzīvokļu dzīvojamās mājas ar kopējo platību 238,4 m², palīgēkām un zemes. Kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums Zemesgrāmatā nav reģistrēts, vērtētājiem nav iesniegts.

2026. gada 10. februārī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta dzīvojamās ēkas iekštelpu apsekošana. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- 1/4 domājamā daļa no dzīvojamās mājas (kadastra apz. 9866 025 0016 001),
- 1/4 domājamā daļa no saimniecības ēkas (kadastra apz. 9866 025 0016 002),
- 1/4 domājamā daļa no šķūņa (kadastra apz. 9866 025 0016 003),

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

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

5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājam Ivettai Kaluginai – slēdzienu 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 izvietošanai ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no LR Valsts zemes dienesta (VZD) datu publicēšanas portāla www.kadastrs.lv;
- Tirgus informācija
- Ventspils novada teritorijas plānojums – grafiskā daļa.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums

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 dienvidu daļā, apdzīvotā vietā Lodes. Līdz Ventspils pilsētas centram ir aptuveni 12 km attālums.

Apkārtējās apbūves blīvums šobrīd vērtējams kā vidējs. Zemes vienības vērtēšanas objekta ziemeļu un dienvidu daļā ir apbūvētas. Ar malu austrumos robežojas ar Valsts reģionālo autoceļu P122 Ventspils – Piltene.

Tuvumā nav vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt apkārtējo īpašumu tirgus vērtību.


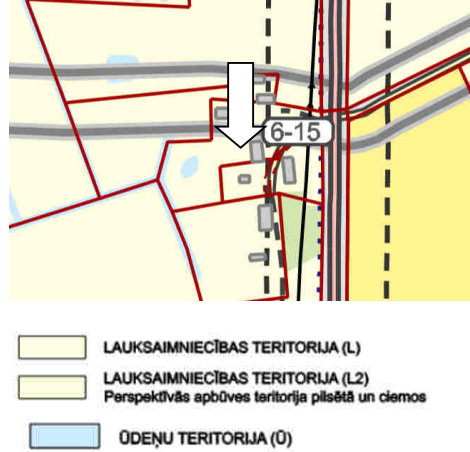
Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Ventspils pilsētas centrālajā daļā. Aptuveni 2km attālumā pagasta centrs Tārgale. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā apmierinošs.

Vērtēšanas objekta novietojums novadā un pagastā ir uzskatāms kā vidējs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Zemes vienība piekļaujas Valsts reģionālajam autoceļam P122 Ventspils – Piltene.

7.2. Zemes vienības raksturojums

Zemes vienības platība, m ²	9100
Zemes gabala shēma avots www.kadastrs.lv	
Zemesgabala izmantošana Avots www.ventspilsnovads.lv	
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir salīdzinoši neregulāra forma. Zemes gabals ar īsu malu austrumos piekļaujas Valsts reģionālajam autoceļam. Ar malām ziemeļos un dienvidos piekļaujas apbūves zemes gabaliem (apbūvētām zemes vienībām), bet ar malu rietumos piekļaujas lauksaimniecībā izmantojamai zemes vienībai.
Reljefs	Līdzens.
Zemes gabala sastāvs, labiekārtojums	Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes gabala lielāko platību veido zeme zem ēkām – 0,52 ha, lauksaimniecībā izmantojamā zemes platība – 0,35 ha (no tām 0,35 ha ganību platība), zeme zem ūdeņiem – 0,02 ha un zeme zem ceļiem – 0,02 ha.
Apbūve	Četrus dzīvokļus dzīvojamā māja un palīgēkas.

Inženiertehniskie tīkli (LR VZD dati)	Elektrība - pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem. Ūdensapgāde – vietējā Kanalizācija – vietējā
LR VZD datos reģistrētie apgrūtinājumi	ceļa servitūta teritorija – 0,02 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0,0238 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,9049 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0,0038 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,0261 ha; navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,9049 ha; ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts reģionālajiem autoceļiem lauku apvidos – 0,1808 ha.

7.3. Apbūves raksturojums

Saskaņā ar Tārgales pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000445335 reģistrēto Ādolfam Skroderim pieder 1/4 domājamā daļa no nekustamā īpašuma. Kopīpašuma dalītas lietošanas kārtības līgums Zemesgrāmatā nav reģistrēts, vērtētājiem nav iesniegts.

Apraksts sniegts būvēm kopumā.

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m ²																																																		
9866 025 0016 001	Dzīvojamā māja	<p>Vērtētājiem netika nodrošināta ēkas iekštelpu apskate. Ēkas apraksts veikts balstoties uz ēkas vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datos pieejamo informāciju par telpu grupām, ēkas inženierkomunikāciju nodrošinājumu. Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).</p> <p>Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1988. gadā. Ēkai ir divi stāvi.</p> <p>LR VZD datos ēkā reģistrētas četras dažādu platību dzīvokļu telpu grupas un viena koplietošanas telpu grupa.</p> <p>Dzīvokļa telpu grupa ar kad.apz.9866 025 0016 001 001.</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>2,7</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Istaba</td> <td>Dzīvojamā telpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Virtuve</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Pieliekamais</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Tualete</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Priekštelpa</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Vannas istaba</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Gaitenis</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Katlu telpa</td> <td>Dzīvokļa paligtelpa</td> <td>1</td> <td>2,7</td> </tr> </tbody> </table> <p>Dzīvokļa telpu grupa ar kad.apz.9866 025 0016 001 002.</p>	Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,7	2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,7	3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	9	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7	238,4
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)																																																	
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,7																																																	
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,7																																																	
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	
9	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,7																																																	

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2.7
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7
9	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2.7

Dzīvokļa telpu grupa ar kad.apz.9866 025 0016 001 003.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
9	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7

Dzīvokļa telpu grupa ar kad.apz.9866 025 0016 001 004.

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)
1	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.7
3	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
4	Pieliekamais	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
5	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
7	Vannas istaba	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
8	Gaitenis	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7
9	Katlu telpa	Dzīvokļa paligtelpa	2	2.7

Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Lielākā daļa logu nomainīti pret PVC logiem. Jumta segums nav mainīts. Papildus ēkas energoefektivitātes uzlabošanas pasākumi nav veikti.

Ēkas konstruktīvie elementi:

Pamati – dzelzsbetons/betons.

Sienas – ķieģeļu mūris.

Pārsegumi – dzelzsbetona.

Jumta segums – azbestcimenta loksnes.

Saskaņā ar LR VZD datiem ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi, krāsns apkuri. Dzīvokļu telpu grupās ir reģistrētas tualetes un vannas telpas. Dzīvokļu telpu grupās pamatā reģistrētas divas istabas, virtuve, tualete, vannas istaba, priekštelpa, pieliekamais, gaitenis un katlu telpa. Ēkas ārdurvis – koka.

9866 025 0016 002	Saimniecības ēka	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1988 gadā. Ēkas pamati – betona. Sienas – vieglbetona bloki. Pārsegumi – koka. Jumta segums – azbestcimenta loksnes. Ēkā ir reģistrētas astoņas telpu grupas. Ēka vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēka ir nodrošināta ar krāsns apkuri un pieslēgumu centralizētiem elektroapgādes tīkliem.	147,9
9866 025 0016 003	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1988 gadā. Ēkas pamati – betona. Sienas – koks/mūris. Jumta segums – azbestcimenta loksnes. Ēka vizuāli apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkā ir reģistrētas četras telpu grupas.	59,3

8. Vērtības 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

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.

Pēdējā gada laikā darījumi ar labas kvalitātes trīs un četru istabu dzīvokļiem, padomju laika ēkās Ventspils pilsētā reģistrēti no 65 000-119 000EUR (700-1300 EUR/m² rēķinot uz iekštelpu platību).

Pēdējā gada laikā darījumi ar nelielas platības (līdz 50 kvm) labas kvalitātes divu istabu dzīvokļiem, padomju laika ēkās Ventspils pilsētā reģistrēti no 40 000-62 000. Darījumi ar divu istabu dzīvokļiem daļēji apmierinošā un apmierinošā tehniskā stāvoklī, pieprasītākajos pilsētas rajonos, pēdējā gada laikā reģistrēti no 25 000-35 000EUR. Darījumi ar divu istabu dzīvokļiem vidēji labā un labā tehniskā stāvoklī, Brežņeva laika ēkās, pēdējā gada laikā reģistrēti no 42 000-45 000EUR (1000-1200EUR/m²).

Darījumi ar apmierinošā, daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošiem četru istabu dzīvokļiem brežņeva laika ēkās pēdējā gada laikā pilsētas centrālajā daļā, reģistrēti no 571-723 EUR/kvm rēķinot uz iekštelpu platību – 39 000-50 000EUR.

Darījumi ar vidējā un labā tehniskā stāvoklī esošiem četru istabu dzīvokļiem pilsētas centrālajā daļā pēdējā gada laikā reģistrēti no 1000-1200EUR/m².

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 reģistrētas 120 000 EUR – 250 000 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.

Izvēloties īpašumus ārpus novada centra, noteicošanas faktors ir atrašanās vieta. Apkārtnes infrastruktūras attīstība, attālums līdz novada centram, attālums līdz pagasta centram vai tuvākajām lielākajām apdzīvotajām vietām.

Īpašumiem, kas atrodas tālu no novada centra, vietās ar vāji attīstītu infrastruktūru, ir ierobežots pieprasījums. Izvēloties lauku viensētu, ļoti svarīgs ir piekļūšanas faktors - attālums līdz asfalta ceļiem, piebraucamo ceļu tehniskais stāvoklis, piebraukšanas likumība (zemesgrāmatā reģistrēti servitūta ceļi), attālums līdz sabiedriskā transporta pieturas vietai.

Izvēloties mājvietu/viensētu, svarīgs ir zemes lieluma faktors. Pieprasītākā zemes platība ir līdz 2ha. Šāda zemes platība var nodrošināt gan zināmu attālumu no dzīvojamās mājas līdz kaimiņu apbūvei, gan var nodrošināt piemājas dārza vajadzībām nepieciešamo platību. Lielāka zemes platība var radīt gan lielākus uzturēšanas izdevumus, gan lielākas īpašuma iegādes izmaksas un apsaimniekošanas apgrūtinājumus.

Būtisks faktors ir apbūves tehniskais stāvoklis, nepieciešamais ieguldījumu apjoms apbūves atjaunošanai, remontam. Lauku viensētām pārdošanas cenu var ietekmēt arī palīgēku esamība, to apjoms un tehniskais stāvoklis. Lielas platības palīgēkas var kļūt par zināmu apgrūtinājumu gan ierobežotas pilnvērtīgas izmantošanas dēļ, gan uzturēšanas dēļ. Lauku viensētu tirgus cenu ietekmē arī ūdenstilpņu esamība (dīķi) vai zemes gabala robeža ar ūdenstilpnēm.

Līdzīgi ir arī ar dzīvokļiem novadā. Mazs pieprasījums ir apdzīvotās vietās tālu no novada centra. Darījumi ar dzīvokļu īpašumiem apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar daļējam ērtībām Ventspils pilsētas tuvumā pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti no 7000-15 000EUR, atkarībā no platība un novietojuma.

Tuvumā esošajā Tārgales ciemā, pēdējo divu gadu laikā reģistrēti vairāki, labiekārtotu dzīvokļu darījumi:

Kategorija ↓	Adrese ↓	Ieraksts ↓	Datums ↓	Gads ↓	Stāvs ↓	Istabas ↓	Pārdotā platība, m²	Zeme, m²	Cena, EUR	Kop., EUR/m²
Dzīvoklis	Zelmeņi - 7, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	23/02/2025	1978	1/3	2	61.5	0	20 000	325
Dzīvoklis	Zelmeņi - 10, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	26/06/2025	1978	2/3	3	76.2	0	38 000	499
Dzīvoklis	Plādzī - 3, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	16/05/2025	1988	2/3	3	69.7	0	25 000	359
Dzīvoklis	Celtnieki 2 - 11, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	11/03/2025	1981	1/5	3	65.3	0	26 500	406
Dzīvoklis	Dziesmas - 15, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	14/02/2025	1986	2/3	3	68.8	0	37 000	530
Dzīvoklis	Celtnieki 2 - 27, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	29/10/2024	1981	2/5	2	54.3	0	26 000	479
Dzīvoklis	Celtnieki 1 - 3, Tārgale, Tārgales pag., Ventspils nov.	D	14/10/2024	1978	2/3	3	73.3	0	46 500	634

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 zema likviditāte. Vērtētāji neprognozē būtiskas tirgus vērtību izmaiņas apskatāmajā nekustamā īpašuma segmentā tuvākā gada laikā, ja neiestājas būtiski neparedzami apstākļi.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Ādolfam Skroderim piederošo 1/4 domājamo daļu no nekustamā īpašuma, "Jauntuči", Tārgales pagastā, Ventspils novadā, LV-3621, novērtējums

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids – domājamās daļas no vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas (dzīvokļa telpu grupa), palīgēkām un zemes.

Saskaņā ar Tārgales pagasta teritorijas plānojumu, īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā L2.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir domājamās daļas no vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas (dzīvokļa telpu grupa), palīgēkām un zemes.

Objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- ērta piebraukšana;
- dzīvokļi ir nodrošināti ar sanmezgliem;
- dzīvokļi ir optimālas platības, pieprasīti tirgū;
- īpašums izvietots Ventspils pilsētas tuvumā;
- zemes gabals ir īpašuma sastāvā, ir palīgēkas.

Negatīvie:

- dzīvojamās mājas un telpu grupu tehniskais stāvoklis ir pieņemts kā tikai apmierinošs;
- kopīpašumiem ir mazāks pieprasījums.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģērbes 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;
- dzīvojamās mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, ēka ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu;
- vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstās piedziņas.

Vērtētāji vērs uzmanību, 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 nosaka, ka ar visām pieejām 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.

