

# *Latvio*

REAL ESTATE  
SINCE 1991

## *Vērtējums*



"Kurzeme 118", Standzes ciems, Tārgales pagasts,  
Ventspils novads, LV-3621

Reģ. Nr. 26-4729



latvio.lv

Rīga, 2026. gada 21. septembrī  
Reģ. Nr. V/26-4729

Par nekustamā īpašuma

**“Kurzeme 118”, Standzes ciems, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621**, novērtēšanu

Zvērināta tiesu izpildītāja Ivetta Kalugina

Cienītā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas **“Kurzeme 118”, Standzes ciems, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621** ar kadastra Nr. 9866 024 0618 un reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 602 – zemes vienības (kad. apz. 9866 024 0618) ar kopējo platību 625 m<sup>2</sup>, dārza mājiņas un palīgēku (turpmāk vērtēšanas objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas 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 izvietojumam 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 16. septembrī, **vērtējamā objekta** aprēķinātā vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 21 700 (divdesmit viens tūkstošis septiņi simti eiro)**, ja vērtēšanas objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

**2026. gada 16. septembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve zemes vienības teritorijā un iespēja veikt ēku pilnvērtīgu apskati no ārpuses, kā arī dārza mājas un palīgēku iekštelpu apskati. Apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju. Vērtējumā pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), palīgēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, palīgēku sastāvs ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam, ēkas ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.**

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA “Latio” valdes priekšsēdētājs

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

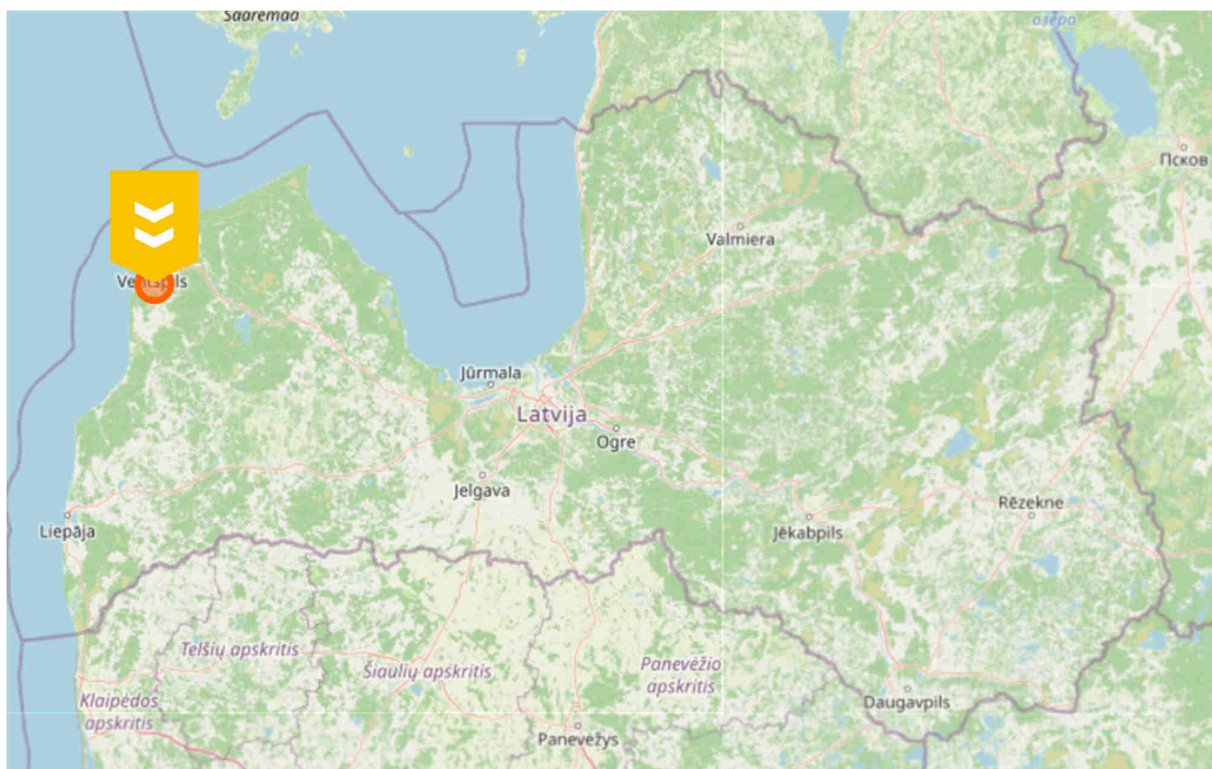
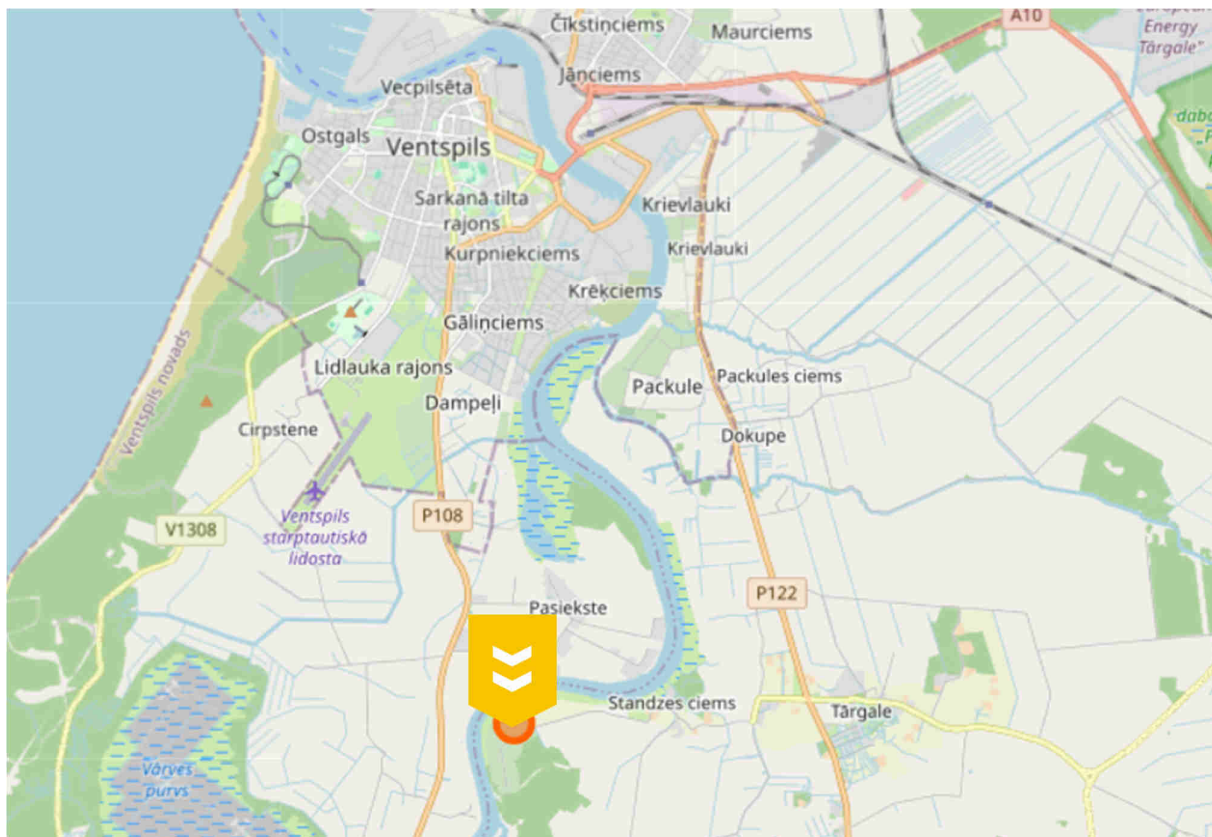
## Saturs

|                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1. Vērtējamā objekta novietojums kartē.....                                       | 4  |
| 2. Vērtējamā objekta fotoattēli .....                                             | 5  |
| 3. Galvenā informācija .....                                                      | 7  |
| 4. Vērtēšanas objekts.....                                                        | 10 |
| 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....                                       | 10 |
| 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....                                    | 10 |
| 7. Vērtējamā objekta raksturojums.....                                            | 11 |
| 8. Vērtību definīcija .....                                                       | 14 |
| 9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana..... | 14 |
| 10. Esošais labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....       | 15 |
| 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....                                | 16 |
| 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....                            | 16 |
| 13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....                             | 18 |
| 14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas .....                                  | 21 |
| 15. Neatkarības apliecinājums .....                                               | 22 |
| 16. Slēdziens .....                                                               | 22 |

### Pielikumi

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3
4. Vērtētāja sertifikāts.

## 1. Vērtējamā objekta novietojums kartē

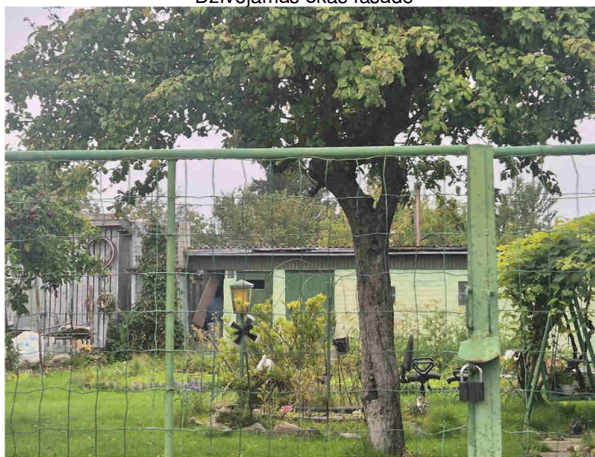


Avots: © OpenStreetMap contributors

## 2. Vērtējamā objekta fotoattēli



Dzīvojamās ēkas fasāde



Saimniecības ēka (kad. apz. 9866 024 0618 003)



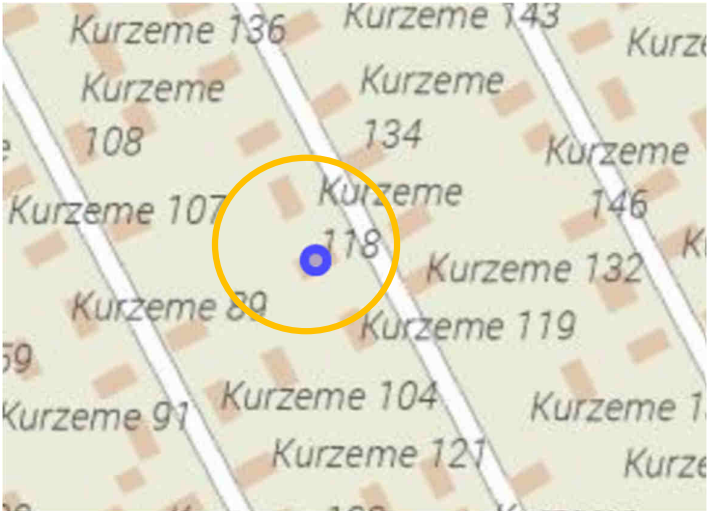
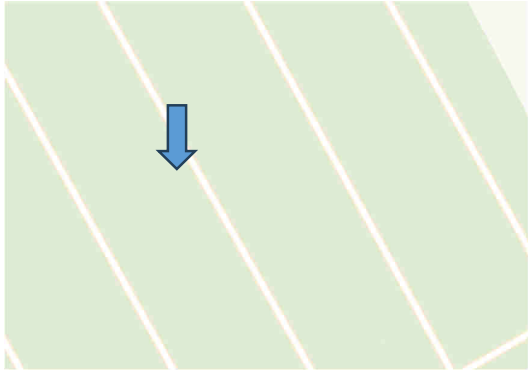
Skats uz zemes vienību



Skats uz piebraucamo ceļu

## 3. Galvenā informācija

|                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|---------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Vērtējamais objekts                               | Zemesgabals ar uz tā esošu dārza mājiņu un palīgēkām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vērtēšanas mērķis                                 | Noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, izsoles sākumcenas noteikšanas vajadzībām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Īpašuma adrese                                    | "Kurzeme 118", Standzes ciems, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Īpašuma kadastra Nr.                              | 9866 024 0618                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Īpašuma zemesgrāmatas nodaļuma Nr.                | 602                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| Vērtēšanas objekta sastāvs                        | Platība, m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Zemes vienība ar kad. apz. 9866 024 0618          | 625                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|                                                   | Platība, m <sup>2</sup>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Dārza mājiņa<br>(kad. apz. 9866 024 0618001)      | 58,8                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Siltumnīca<br>(kad. apz. 9866 024 0618 002)       | 19,9                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Saimniecības ēka<br>(kad. apz. 9866 024 0618 003) | 19,6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īpašuma tiesības uz nekustamo īpašumu.            | Nostiprinātas Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.602. Īpašnieks: Jūlija Koklīna.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Apgrūtinājumi                                     | <p>Zemesgrāmatā reģistrēti apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi):</p> <p>Atzīme - vērsta uzturlīdzekļu piedziņa. Piedzinējs: Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācija, reģistrācijas numurs 90001870675. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ivettas Kaluginas 2025.gada 17.aprīļa nostiprinājuma lūgums, Uzturlīdzekļu garantiju fonda administrācijas 2025.gada 15.aprīļa izpildrīkojums.</p> <p>Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA "GelvoraSergel", reģistrācijas numurs 40103837691. 6.2. Pamats:Zvērinātas tiesu izpildītājas A.Biķes 2025.gada 30.maija nostiprinājuma lūgums, Kurzemes rajona tiesas 2023.gada 1.novembra lēmums lietā Nr. 3-12/10334-23.</p> <p>Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti.</p> <p>LR VZD reģistrēti zemes vienības lietošanas apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 0,0625 ha;</li> <li>• ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 0,0625 ha.</li> </ul> |
| Nomas līgumi                                      | Nav zināmi                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Papildus informācija                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve zemes vienības teritorijā un iespēja veikt ēku pilnvērtīgu apskati no ārpuses, kā arī dārza mājas un palīgēku iekštelpu apskati. Apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju.                                        |
| Piesārņojuma riski                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <p>Pēc Valsts Vides dienesta datu portāla datiem, vērtējamā īpašuma tuvumā neatrodas potenciāli piesārņota vieta.</p>  <p><a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a></p> |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Ēkas energoefektivitātes rādītāji (klase)                                                                                                                                                                                                                                                                     | Ēkas energoefektivitātes klase nav zināma (informācija par energoefektivitātes rādītājiem nav iesniegta un informācija par to nav reģistrēta būvniecības informācijas sistēmā).                                                                                                                                        |
| <p>Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)</p>                                                                                                                                                                                                                               |  <p><a href="https://pris.lvqmc.lv/slani">https://pris.lvqmc.lv/slani</a></p> <p>Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• reizi 10 gados – nē;</li> <li>• reizi 100 gados – nē.</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Klimata pārmaiņu riski:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- krasta erozija</li> <li>- karstuma viļņu risks</li> <li>- savvaļas ugunsgrēku risks</li> <li>- vētras risks</li> <li>- īpaši smagi nokrišņu risks</li> </ul> | <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> |
| Esošais izmantošanas veids                                                                                                                                                                                                           | Dārza mājiņa/atpūtas māja ar piemājas teritoriju un palīgēkām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| Labākais izmantošanas veids                                                                                                                                                                                                          | Dārza mājiņa/atpūtas māja ar piemājas teritoriju un palīgēkām.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos</b>                                                                                                                                                                                        | <b>21 700 EUR</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Objekta apskates datums un vērtības noteikšanas datums                                                                                                                                                                               | 2026. gada 16. septembrī                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Atskaites sagatavošanas datums                                                                                                                                                                                                       | 2026. gada 21. septembrī                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| Īpašie pieņēmumi                                                                                                                                                                                                                     | <b>Vērtējamais objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Pieņēmumi                                                                                                                                                                                                                            | <p>Vērtības aprēķinā tiek pieņemts, ka dārza mājas un palīgēku iekštelpu apskati. Apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datos pieejamo informāciju. Vērtējumā pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), palīgēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, palīgēku sastāvs ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam, ēkas ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.</p>                                   |

#### 4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam, kas atrodas “**Kurzeme 118**”, Standzes ciems, Tārgales pagasts, Ventspils novads, LV-3621 ar kadastra Nr. 9866 024 0618 un reģistrēts Tārgales pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.602.

2026. gada 16. septembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve zemes vienības teritorijā un iespēja veikt ēku pilnvērtīgu apskati no ārpuses, kā arī dārza mājas un palīgēku iekštelpu apskati. Apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju. Vērtējumā pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), palīgēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, palīgēku sastāvs ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam, ēkas ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals ar kopējo platību 625 m<sup>2</sup> (kad. apz. 9866 024 0618);
- un apbūve:
- dārza mājiņa (kad. apz. 9866 024 0618001);
- siltumnīca (kad. apz. 9866 024 0618 002);
- saimniecības ēka (kad. apz. 9866 024 0618 003);

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

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

#### 5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Zvērinātai tiesu izpildītājai Ivetai Kaluginai – slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas 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 izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

#### 6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Izdruka no LR VZD datiem;
- zemesgrāmatas apliecības izdruka;
- tirgus informācija.

## 7. Vērtējamā objekta raksturojums

### 7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

#### Vērtēšanas objekta novietojums Ventspils novadā.

Nekustamais īpašums izvietots Ventspils novadā, Tārgales pagastā. Tārgales pagasts ir viena no Ventspils novada administratīvajām teritorijām gar Ventu un Baltijas jūras piekrasti. Robežojas ar Ventspils pilsētu, Talsu novada Kolkas pagastu un sava novada Ances, Popes, Ugāles, Vārves un Piltenes pagastiem.

Vērtēšanas objekta sastāvā esošais zemes gabals atrodas Standzes ciemā, ciema rietumu daļā. Ciems ir izvietots pagasta dienvidrietumu daļā, aptuveni 4 km no pagasta centra Tārgales, ~12 km no novada centra Ventspils un 195 km no Rīgas.

Vērtēšanas objekts ir izvietots mazdārziņu masīvā. Attālums līdz Ventai ir aptuveni 250 m.

Apkārtojo apbūvi veido dažāda rakstura un kvalitātes dārza un vasaras mājas. Daļa no īpašumiem tiek apdzīvoti visu gadu.

Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojoši objekti atrodas Ventspils pilsētā. Tārgales ciemā atrodas neliels veikals. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā ir vērtējams kā vidējs.

#### Vērtēšanas objekta pieejamība.

Piebraukšana pa zemes/grants seguma pašvaldības ieliņu. Attālums līdz asfaltam ir aptuveni 150 m.

Kopumā piebraukšana ir vērtējama kā vidēja.

### 7.2. Zemes gabala ar kadastra apz. 9866 024 0618 raksturojums

|                                                            |     |
|------------------------------------------------------------|-----|
| Zemesgabala platība, m <sup>2</sup>                        | 625 |
| Zemes gabala shēma un topo karte<br>Avots: www.kadastrs.lv |     |

12

### 7.3. Apbūves reksturojums

2026. gada 16. septembrī vērtētāji veica īpašuma apskati dabā. Vērtētājiem netika nodrošināta iekļuve zemes vienības teritorijā un iespēja veikt ēku pilnvērtīgu apskati no ārpuses, kā arī dārza mājas un palīgēku iekštelpu apskati. Apraksts veikts balstoties uz daļēju ēku vizuālu apskati no ārpuses, LR VZD datus pieejamo informāciju. Vērtējumā pieņemts, ka dārza mājas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs), palīgēku iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, palīgēku sastāvs ir atbilstošs LR VZD reģistrētajam, ēkas ir ar LR VZD reģistrētu plānojumu un inženierkomunikāciju nodrošinājumu.

| Kadastra apz.     | Nosaukums    | Vispārējs apraksts                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kopējā platība, m <sup>2</sup> |
|-------------------|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 9866 024 0618 001 | Dārza mājiņa | <p>Ēka ir būvēta kā vidējas platības dārza mājiņa. Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1988. gadā. Ēka ekspluatācijā pieņemta 2009. gadā.</p> <p>Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai nav veikta jumta nomaiņa – azbestcements loksnes. Ēkai ir manīti logi.</p> <p><i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i></p> <p>Pamati – betons;</p> <p>Sienas – vieglbetona bloki;</p> <p>Pārsegumi – koks;</p> <p>Jumta segums – azbestcements loksnes;</p> <p>Logi – PVC</p> <p>LR VZD ēkai ir reģistrēti divi virszemes stāvi.</p> <p>Ēkas pirmajā stāvā reģistrētas četras istabas, veranda, vējtveris un terase. Ēkas otrajā stāvā reģistrētas divas priekštelpas, kāpņu telpa un istaba.</p> <p>Ēkā nav reģistrēta tualete vai vannas istaba. Vērtējumā tiek pieņemts, ka ēkas iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs, dzīvošanai derīgs. Saskaņā ar LR VZD datiem ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi. Apkure – krāsnis, plītis. Ēkā nav reģistrēts ugunsapgādes un kanalizācijas pieslēgums.</p> | 58,8                           |
| 9866 024 0618 002 | Siltumnīca   | <p>Ēkas ekspluatācija uzsākta 1989. gadā.</p> <p><i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i></p> <p>Pamati – dzelzsbetona bloki;</p> <p>Sienas/jumts – stikla konstrukcijas.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 19,9                           |
| 9866 024 0618 003 | Šķūnis       | <p>Saskaņā ar LR VZD datiem, ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1996. gadā.</p> <p>Vizuāli ēkas galvenie konstruktīvie elementi ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkai nav veikta jumta nomaiņa – azbestcements loksnes.</p> <p><i>Ēkas konstruktīvie elementi:</i></p> <p>Pamati – betons;</p> <p>Sienas – ķieģeļu mūra;</p> <p>Pārsegumi – koks;</p> <p>Jumta segums – azbestcements loksnes;</p> <p>Logi – stikla rūtis koka rāmjos</p> <p>LR VZD ēkai ir reģistrēts viens virszemes stāvs.</p> <p>Ēkā reģistrēta priekštelpa, ģērbtuve, pirts, trīs palīgtelpas un tualete.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 25,3                           |

|  |  |                                                                                                                                                                                             |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
|  |  | Saskaņā ar LR VZD datiem ēka ir nodrošināta ar elektroapgādi. Apkure – krāsnis, plīts. Ūdens – no akas. Ēkā ir reģistrēts ūdensapgādes pieslēgums, kanalizācijas pieslēgums nav reģistrēts. |  |
|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

## 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 tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

**Apskate** – īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par pozitīvajiem un negatīvajiem aspektiem, kurus, visticamāk, konstatētu un sava viedokļa veidošanā izmantotu hipotētisks pircējs. Vērtētājs neveic apbūves vai inženierkomunikāciju tehnisko izpēti un nevar konstatēt aplēptus defektus, bojājumus, nodilumu vai būvniecības kļūdas. Īpašuma tehniskā apsekošana nav vērtēšanas uzdevums.

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

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. Pircēji, kas paši vēlas pielāgot īpašumu savām vajadzībām interesējas par remontējamām dzīvojamām ēkām, šādu ēku cenas parasti ir 40 000 – 90 000 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.

Pēdējo gadu laikā darījumi fiksēti gan ar apmierinošas kvalitātes dzīvojamām mājām, gan lielas platības, labas kvalitātes īpašumiem. Pēdējā gada laikā aktivizējies arī pieprasījums pēc labas kvalitātes savrupmāju īpašumiem, kuru cenas tuvojas vai pārsniedz 200 000 EUR.

Darījumi ar labas platības un vidējas kvalitātes kvalitātes dārza mājām (piemērotām apdzīvošanai visās sezonās) mazdārziņu teritorijās Ventspils pilsētas apkārtnē tiek reģistrēti samērā reti.

2025. gadā Standzes ciemā pārdota labas kvalitātes dārza māja ar zemi un mazu pirts ēku – 51 000EUR. Zeme 640 kvm. Ēka 55,9 kvm kopējā platībā (1039EUR/kvm uz iekštelpu platību).



2026. gadā Būšniekos pārdota labas kvalitātes mūra dārza māja ar zemi un pirts ēku – 76 000EUR. Zeme 7180 kvm. Ēka 80,2 kvm kopējā platībā. Centrālā apkure, lokālais ūdens un kanalizācija. Ēka apdzīvojama visu gadu.



Darījumi ar mazākas platības (25-40 kvm) apmierinošā un vidējā stāvoklī esošām dārza/vasaras mājām apskatāmāmā pilsētas daļā un tālāk uz dienvidiem esošajos mazdārziņu masīvos Tārgales pagastā, pēdējo divu gadu laikā reģistrēti vidēji no 20 000-36 000EUR (700-950 EUR/m<sup>2</sup> uz ēku iekštelpu platību).

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.

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 labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. /LVS 401-2013/.

Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa.

Vērtējamā objekta esošais izmantošanas veids uz apskates dienu: dārza mājiņa ar piemājas teritoriju un palīgēkām. Apbūves stāvoklis pieņemts apmierinošs.

Vērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dārza mājiņa ar piemājas teritoriju un palīgēkām.

### Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- racionāla zemesgabala konfigurācija (regulāra forma), optimāla platība;
- ar vērtējamo objektu salīdzināmas platības ēkas ir pieprasītas tirgū;
- dārza māja ir mūra konstrukciju, PVC logi;
- ir palīgēkas
- dārza māja ir nodrošināta ar krāsns apkuri.

Negatīvie:

- Īpašums atrodas samērā tālu no novada centra;
- dārza mājā nav ievilkta ūdensapgāde, kanalizācija, nav tualetes un vannas istabas telpas (pieņemts saskaņā ar LR VZD datiem);
- dārza mājai nav mainīts jumta segums.

## 11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais Īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem.
- ar šo nekustamo Īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais Īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamajā Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (Īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā Īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;
- objekts ir brīvs no vērstajām piedziņām.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo Īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam- objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu Īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par Īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā Īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā.

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

### ***Tirgus pieeja***

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto Īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma Īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtējamam objektam līdzīgu Īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā Īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtošana, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtējamam objektam līdzīgiem Īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīze, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;

- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtējamā objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

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

## **Ienākumu pieeja**

Nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādējādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ieņēmumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

## **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.