

VĒRTĒJUMS

“KOLKAS LAUKGAĻI”, KOLKA, KOLKAS
PAGASTS, TALSU NOVADS, LV-3275



Rīga, 2026. gada 8. janvārī
Reģ. Nr. V/26-52

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
“Kolkas Laukgaļi”, Kolka, Kolkas pagasts, Talsu novads, LV-3275, novērtēšanu

Zvērināts tiesu izpildītājs Edgars Cgojevs

Godātais kungs !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra **Nr. 8862 007 0137**, kas reģistrēts Kolkas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000267045, un atrodas **"Kolkas Laukgaļi", Kolka, Kolkas pagasts, Talsu novads, LV-3275** – zemes vienības ar kopējo platību 2,295 ha (ietverot mežaudzi) un uz tās esošās apbūves sliktā tehniskā stāvoklī (turpmāk tekstā – vērtējamais objekts), novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai, 2026. gada 3. janvārī aprēķinātā **vērtējamā objekta** vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos ir **EUR 30 200** (trīsdesmit tūkstoši divi simti eiro), ja vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vēršamajam piedziņām.

Veicot meža inventarizācijas aktualizāciju, mežaudzes vērtība mainīsies.

Pēc pilnvaras

Māriņe Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

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

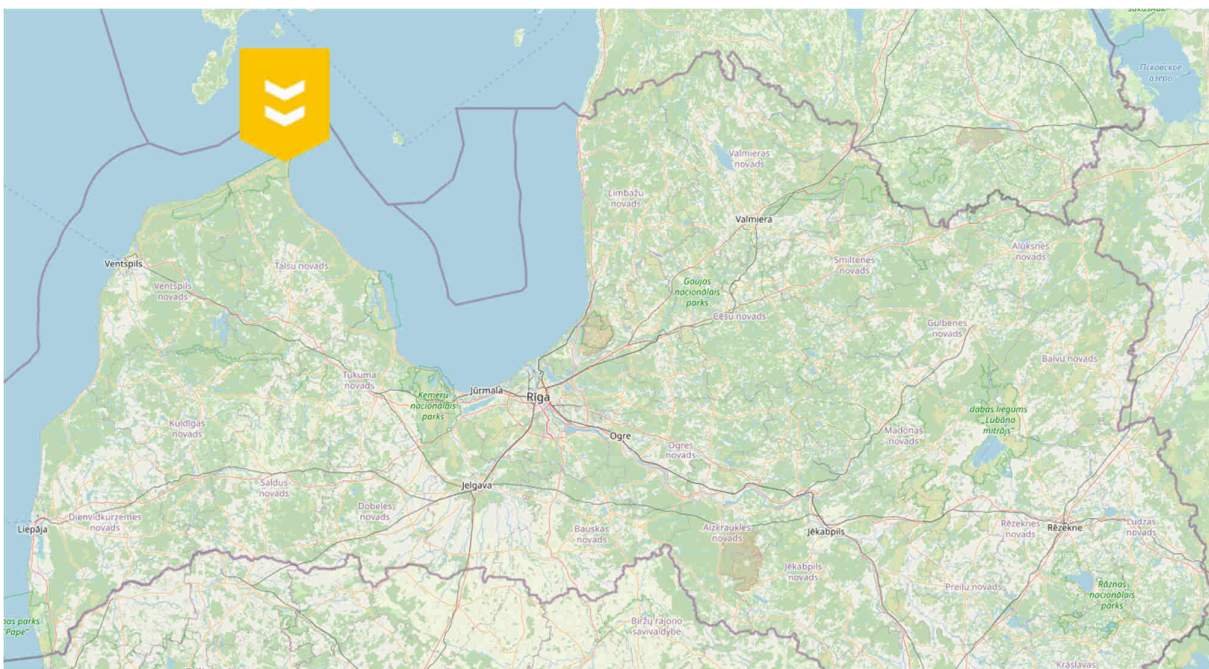
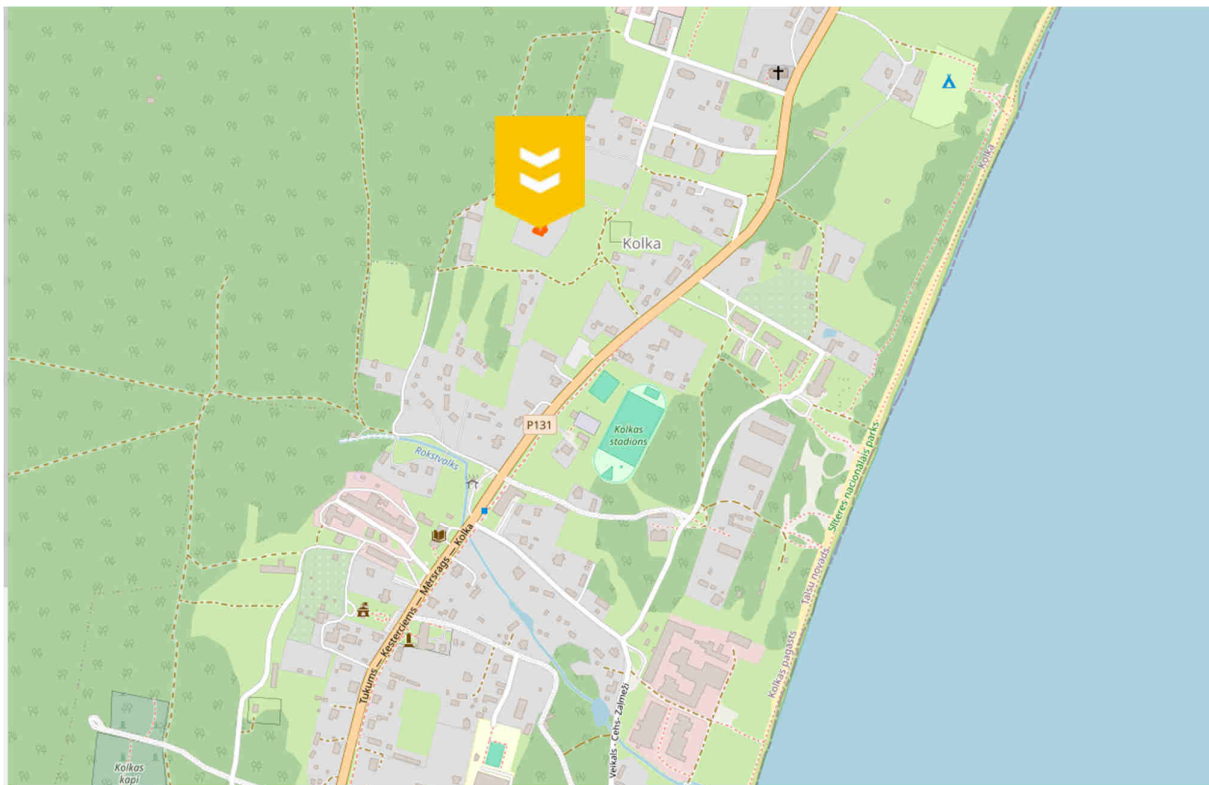
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	5
3. Galvenā informācija	12
4. Vērtēšanas objekts.....	16
5. Vērtēšanas mērķis un darba uzdevums.....	16
6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija.....	16
7. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	16
8. Vērtību definīcija	21
9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	21
10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	22
11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	23
12. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	23
13. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	25
14. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas	32
15. Neatkarības apliecinājums	32
16. Slēdziens	32

Pielikumi

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

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots © OpenStreetMap contributors”

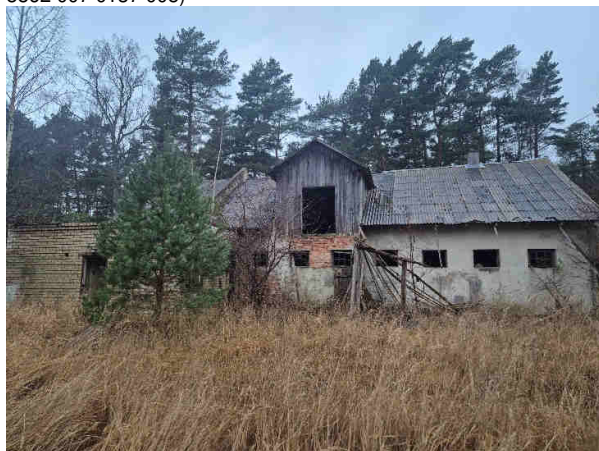
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



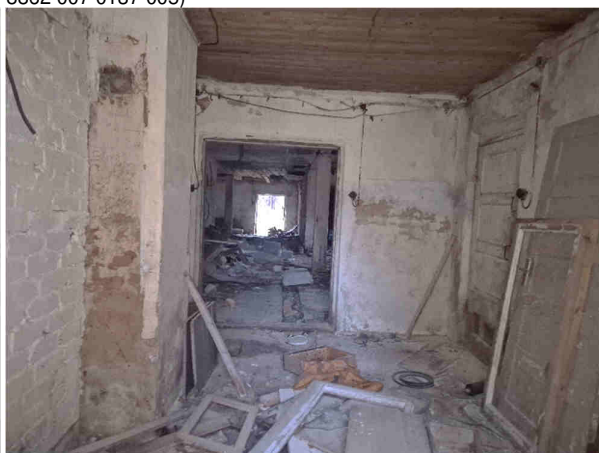
Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



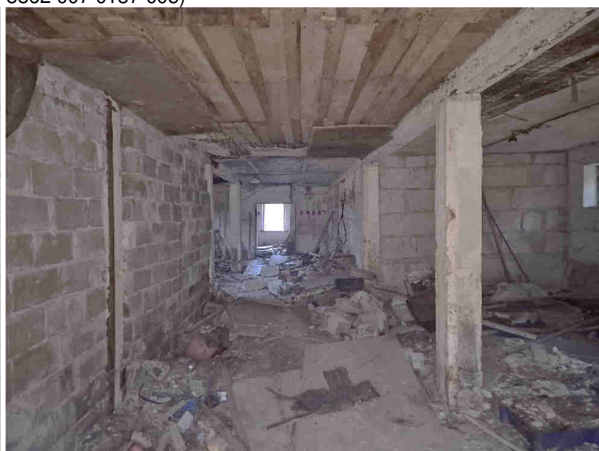
Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



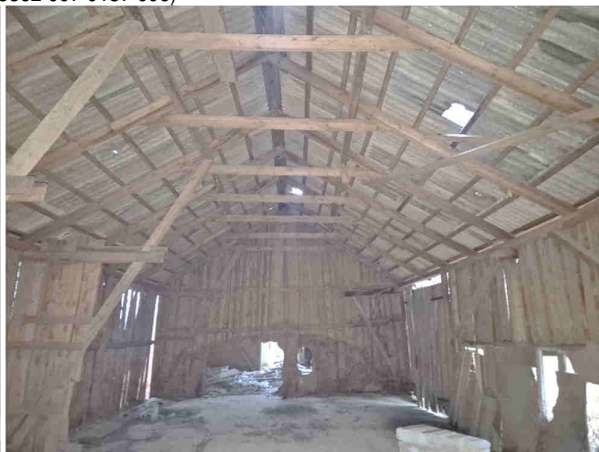
Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



Kūts ēka (kad.apz. 8862 007 0137 005)



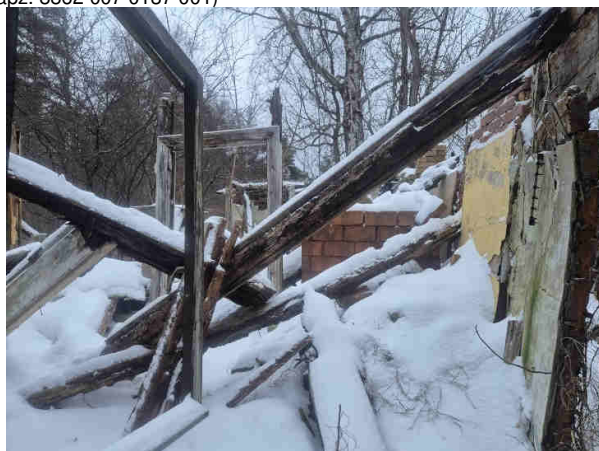
Šķūnis (kad.apz. 8862 007 0137 006)



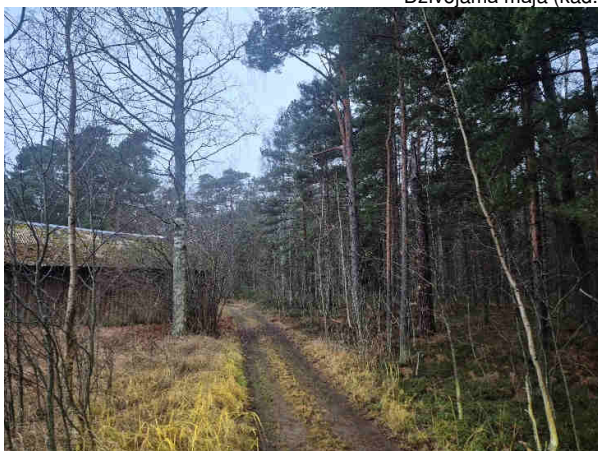
Šķūnis (kad.apz. 8862 007 0137 006)



Dzīvojamā māja (kad.apz. 8862 007 0137 001)



Dzīvojamā māja (kad.apz. 8862 007 0137 001)



Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



Objekta zemes platība



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 1. nogabals

Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 1. nogabals



Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 2. nogabals

Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 2. nogabals



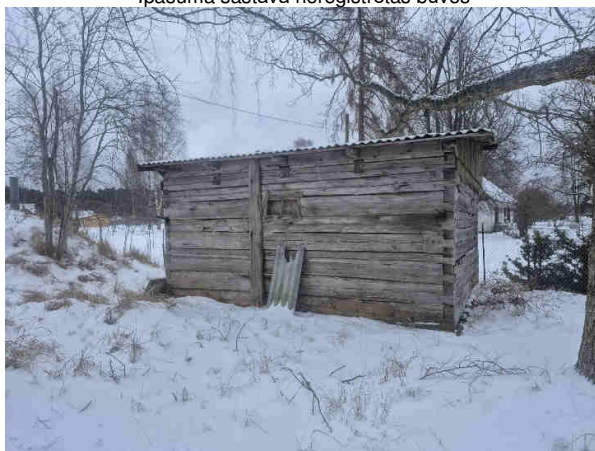
Īpašuma sastāvā esošās mežaudzes 3. nogabals



Īpašuma sastāvā neregistrētas būves



Īpašuma sastāvā neregistrētas būves



Īpašuma sastāvā neregistrētas būves

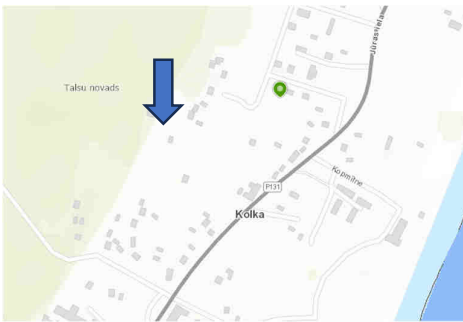
3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes vienība, meža audze un apbūve sliktā tehniskā stāvoklī.
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt īpašuma piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.
Īpašuma adrese/nosaukums	"Kolkas Laukgaļi", Kolka, Kolkas pagasts, Talsu novads, LV-3275
Kadastra numurs	8862 007 0137

Vērtēšanas objekta sastāvs	Kopējā platība, ha
Zemes vienība un uz tās esošā mežaudze (kadastra apz. 8862 007 0137)	2,295
	Kopējā platība, m ²
Dzīvojamās ēkas drupas (kad.apz. 8862 007 0137 001)	95,5
Kūts (kad.apz. 8862 007 0137 005)	202,1
Šķūnis (kad.apz. 8862 007 0137 006)	128,2

Apskates datums	2025. gada 28. decembrī un 2026. gada 3. janvārī
Vērtības noteikšanas datums	2026. gada 3. janvārī
Atskaites sagatavošanas datums	2026. gada 8. janvārī
Īpašuma tiesības	Reģistrētas Kolkas pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000267045. Īpašnieks: Dagnija Maksa.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti LR Valsts zemes dienestā un Zemesgrāmatā	Zemesgrāmatā reģistrēti (vērtību ietekmē negatīvi): Atzīme - aizliegums bez LK INVEST, Sabiedrības ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003932608, rakstiskas piekrišanas nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: LK INVEST, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 40003932608. Pamats: zvērinātas tiesu izpildītājas I. Božes 2016. gada 21. marta nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr. 01719/002/2013), Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2009.gada 12.novembra lēmums lietā Nr. 3-12/4012-09/10, Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2013. gada 29. oktobra lēmums lietā Nr. 3-12/4012-09/10. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Ātrais kredīts, SIA, reģistrācijas numurs 40103183139. Pamats: Zvērinātas tiesu izpildītājas Ilzes Zēbergas 2019.gada 5.septembra nostiprinājuma lūgums piedziņas atzīmes ierakstīšanai pēc 2014.gada 8.aprīļa Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas izpildu raksta (lietā Nr. C28361813). Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: Dundagas novada pašvaldība, reģistrācijas kods 90009115209. Pamats: 2019.gada 17. oktobra Dundagas novada pašvaldības lēmums Nr.DD-3-10.2/19/5.

	Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: PLUSPLUS BALTIC OÜ, reģistrācijas numurs Igaunijā 12273105. Pamats: zvērināta tiesu izpildītāja Normunda Korica 2023.gada 1.septembra nostiprinājuma lūgums (izpildu lietā Nr.02329/009/2023), Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2011.gada 22.novembra lēmums lietā Nr.3-12/1819/11-3 un Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2018.gada 23.maija lēmums lietā Nr.3-12/1819/27. Atzīme - vērsta piedziņa. Piedzinējs: SIA Julianus Portfolio, reģistrācijas numurs 40203088409. Pamats: Zvērināta tiesu izpildītāja Edgara Cgojeva 2025.gada 29.septembra nostiprinājuma lūgums izpildu lietā Nr.02910/011/2025, Rīgas pilsētas Zemgales priekšpilsētas tiesas 2024.gada 31.janvāra izpildu raksts Nr. 07589716 lietā Nr. C31448510 un Rīgas pilsētas Pārdaugavas tiesas 2022.gada 19.maija lēmums lietā Nr.C31448510 par procesuālo tiesību pārņemšanu. Hipotēka. Kreditors: KONSTANTINS KRIVONOSS. Pamats: Rīgas pilsētas Kurzemes rajona tiesas 2009.gada 24. februāra lēmums Nr.3-12/721/09-9 un 2008.gada 16. oktobra aizdevuma līgums (notariāls akts Nr.5546). Nostiprināta hipotēka par labu valstij. Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 14.jūlija lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.31.4/17.18.2/76165. Nostiprināta hipotēka saskaņā ar Civilprocesa likuma 602.pantu par labu Latvijas valstij.Prasītājs: Valsts ieņēmumu dienests, reģistrācijas numurs 90000069281. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 3.septembra lēmums par nokavēto nodokļu maksājumu piedziņu Nr.31.4/17.18.2/94158. Vērtējumā pieņemts, ka ieraksti ir dzēsti. Atzīme: Ceļa servitūts 4,5m/183m par labu nekustamiem īpašumiem Slīteres valsts rezervāts un Purvapuķes - 0.0701 ha. Vērtību ietekmē negatīvi; Atzīme: Atrodas Slīteres Nacionālā parka neitrālajā zonā. Pamats: Aizsargoslu likums un LR VZD Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas Talsu biroja 2006. gada 18.jūlijā apstiprināts zemes robežu plāns. Vērtību ietekmē negatīvi. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību būtiski neietekmē): • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap militāro jūras novērošanas tehnisko līdzekli – 2.2950 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko novērojumu stacijas vai posteņa novērojumu laukumu – 0.0213 ha; • nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0.0045 ha; • ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0058 ha;
--	--

	- eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0024 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku – 2.2950 ha. VZD kadastrā reģistrētie apgrūtinājumi (vērtību ietekmē negatīvi): - ceļa servitūta teritorija – 0.0801 ha; - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija – 2.2906 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1461 ha; - eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0838 ha. Saskaņā ar www.kadastrs.lv pieejamo topogrāfisko karti, zemes vienību šķērso arī ciema ūdens vads.
Dzīvojamās ēkas eksploatācijas uzsākšanas laiks	1935
Ēkas eksploatācijas pieņemšanas laiks	Nav reģistrēts
Ēkas, kas atrodas zemesgabalā, bet nav reģistrētas vērtējamā īpašuma sastāvā	LR VZD datos uz zemes vienības reģistrēts arī pagrabs (kad.apz.8862 007 0137 002), pagrabs (kad.apz.8862 007 0137 003), šķūnis (kad.apz.8862 007 0137 004). Ēkas nav reģistrētas Zemesgrāmatā un LR VZD datos vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā. LR VZD kā lietotājs reģistrēta esošā zemes īpašniece. Šķūnis (kad.apz.8862 007 0137 004) dabā vairs nepastāv. Uz zemes konstatētas arī vairākas, nelielas koka šķūņu ēkas – nav reģistrētas LR VZD un Zemesgrāmatā. Būvēm nav būtiska ietekme uz īpašuma tirgus vērtību.
Cita informācija par īpašumu, dokumentiem	-
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).
Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte (reizi 10 un reizi 100 gados)	 https://pris.lvgmc.lv/slani Pavasara un jūras vēju/plūdu risks:

	• reizi 10 gados – nē; • reizi 100 gados – nē.
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Zemes gabals jaunas apbūves izveidei saskaņā ar novada teritorijas plānojumā atļauto.
Esošais izmantošanas veids	Zemes vienība, meža audze un apbūve sliktā tehniskā stāvoklī.
Vērtība piespiedu pārdošanas apstākļos	30 200 EUR* Veicot meža inventarizācijas aktualizāciju, mežaudzes vērtība mainīsies.
Īpašie pieņēmumi	Vērtēšanas objekts ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma un vērstajām piedziņām.
Pieņēmumi	-

4. Vērtēšanas objekts

Vērtējums sniegts nekustamajam īpašumam ar kadastra Nr. 8862 007 0137, kas atrodas “Kolkas Laukgaļi”, Kolka, Kolkas pagasts, Talsu novads, LV-3275.

Ar vērtējamo objektu tiek saprasts:

- zemes gabals 2,295 ha kopplatībā (kadastra apzīmējums 8862 007 0137) un uz tā esošā mežaudze, un uz tā esoša apbūve sliktā tehniskā stāvoklī:

- dzīvojamās ēkas drupas (kad.apz. 8862 007 0137 001),
- kūts (kad.apz. 8862 007 0137 005),
- šķūnis (kad.apz. 8862 007 0137 006),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami 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 – Zvērinātam tiesu izpildītājam Edgaram Cgojevam – slēdzienu par vērtējamā objekta piespiedu pārdošanas vērtību, pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. SIA "Latio" neiebilst šī vērtējuma izvietojumam ZTI publisko izsoļu portālā (<http://izsoles.ta.gov.lv>).

6. Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

Papildus izmantotā informācija:

- Informatīvā izdruka no VZD kadastra informācijas sistēmas;
- VMD meža inventarizācijas dati;
- Zemesgrāmatas izdruka no Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatas;
- Informācija no dabas datu pārvaldības sistēmas OZOLS;
- Informācija no Talsu novada spēkā esošā Teritorijas plānojuma;
- Informācija par situāciju un tendencēm īpašumu tirgū.

7. Vērtēšanas objekta raksturojums

7.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Nekustamā īpašuma novietojums Talsu novadā.

Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novada Z daļā, Kolkas pagastā. Objekts atrodas Kolkas ciemā. Kolka ir ciems Talsu novada Kolkas pagastā, pagasta centrs. Atrodas Rīgas līča piekrastē uz dienvidiem no Kolkasraga, 64 km no novada centra Talsiem un 160 km no Rīgas. Kolku sasniedz divi valsts reģionālie autoceļi: P124 Ventspils virzienā un P131 Rīgas virzienā.

Vērtēšanas objekts izvietots vairāk ciema ziemeļu daļā, ciema nomalē, aptuveni 500 m no jūras. Objekts atrodas autoceļa Tukums-Kolka ne jūras pusē.

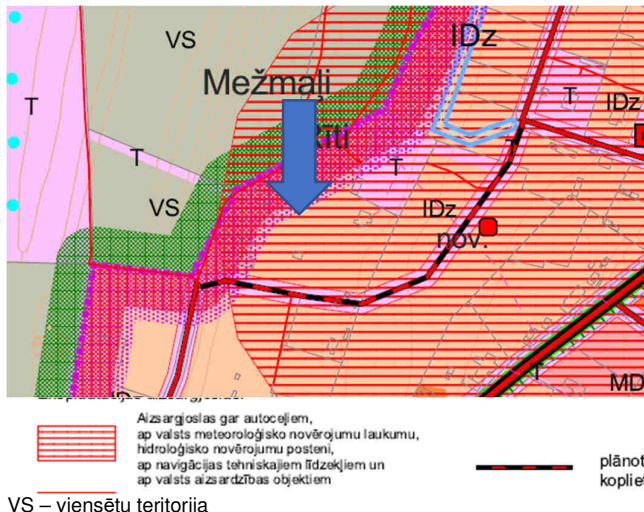
Objekta tuvējo apbūvi veido savrupmājas. Vērtējamā zemes vienība robežojas ar mežsaimniecībā izmantojamām teritorijām un savrupmāju apbūves teritorijām. Apkārtnē apbūves kvalitāte vērtējama kā apmierinoša. Tuvumā nav apkārtnē vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt blakus īpašumu tirgus vērtību.

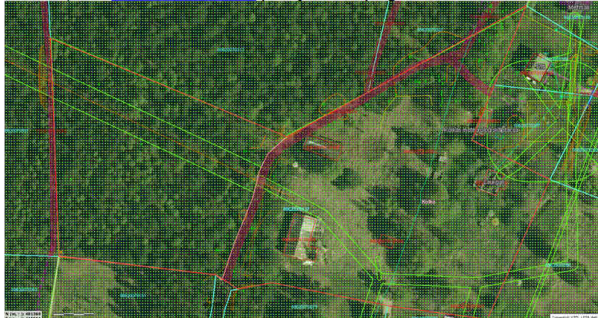
Kolkas ciema infrastruktūras attīstības līmenis ir vērtējams kā apmierinošs. Ciema infrastruktūru veido nelieli veikali, pagasta pārvalde, pamatskola, bērnu dārzs, kultūras centrs.
Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā un ciemā ir vērtējams kā vidējs.

Vērtēšanas objekta pieejamība.

Vērtēšanas objektam ir iespējams ērti piebraukt ar automašīnu. Zemes vienībai piebraukšana iespējama no dienvidu puses par pagasta nozīmes grants seguma celiņu.
Kopumā vērtēšanas objekta pieejamība ir uzskatāma kā laba.

7.2. Zemes gabala raksturojums

Zemesgabala platība, ha	2,295
Zemes gabala shēma un topo karte Avots www.kadastrs.lv	
Atļautā izmantošana saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu Avots www.talsunovads.lv	 Als arg oslas gar autoceļiem, ap valsts meteoroloģisko novērojumū laukumu, hidroloģisko novērojumū posteni, ap navigācijas tehniskajiem līdzekļiem un ap valsts aizsardzības objektiem plānotie pašvaldības koplietošanas autoceļi VS – viensētu teritorija

	IDz - Individuālo dzīvojamo māju teritorijas (Idz)
Forma, izvietojums	Zemes gabalam plānā kopumā ir neregulāra forma. Zemes gabals piekļaujas mežu teritorijām un blakus savrupmāju apbūves teritorijām (neapbūvētām un apbūvētām teritorijām).
Reljefs	Līdzens
Labiekārtojums, sastāvs	Saskaņā ar LR VZD datiem, zemes vienības kopējo platību veido meža zeme – 1,1736 ha, zeme zem ēkām – 0,552 ha, zeme zem ceļiem – 0,0801 ha, LIZ – 0,4893 ha. Meža zeme izvietota zemes vienības rietumu un ziemeļu daļā. Neapbūvēto zemes gabala daļu klāj nekopts, pāraudzis zālājs..
Apbūve	Dzīvojamā māja, kūts un šķūnis. Apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī.
Inženiertehniskie tīkli	Elektrība –pieslēgums centralizētiem elektroenerģijas apgādes tīkliem. Saskaņā ar LR VZD pieejamo topogrāfijas karti, zemes vienību šķērso centralizēts ciema ūdens vads, kā arī dzīvojamai mājai pieved ciema ūdensvads.
Apgrūtinājumi (LR VZD dati)	- ceļa servitūta teritorija– 0.0801 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap militāro jūras novērošanas tehnisko līdzekli – 2.2950 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap meteoroloģisko novērojumu stacijas vai posteņa novērojumu laukumu – 0.0213 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.1461 ha; - nacionālā parka ainavu aizsardzības zonas teritorija – 0.0045 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju – 0.0058 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0838 ha; - nacionālā parka neitrālās zonas teritorija – 2.2906 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju – 0.0024 ha; - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli – bāku – 2.2950 ha. Saskaņā ar www.kadastrs.lv pieejamo topogrāfisko karti, zemes vienību šķērso arī ciema ūdens vads.  Apgrūtinājumu karte www.kadastrs.lv

7.3. Apbūves raksturojums

Kadastra apz.	Nosaukums	Vispārējs apraksts	Kopējā platība, m ²
8862 007 0137 001	Dzīvojamā māja	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1935. gadā. Apskates dienā konstatēts, ka saglabājušās tikai ēkas drupas – atsevišķi sienu fragmenti.	95,5
8862 007 0137 005	Kūts	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1965. gadā. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Vērtējumiem netika nodrošināta pilna ēkas apskate. Vizuāli, ēkas tehniskais stāvoklis ir sliktāks. Redzami visu galveno konstruktīvo elementu bojājumi. Ārduvis demontētas, logu stiklojums demontēts. Iekšējās redzami pārsegumu bojājumi, deformācijas, kas radušies jumta seguma defektu iespaidā. LR VZD reģistrētais ēkas telpu sastāvs:	202,1

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)
1	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	18,4
2	kūts	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	46,1
3	kūts	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	51,3
4	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	24,7
5	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	17,1
6	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	11,0
7	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	5,1
8	gaļtēnis	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	2,8
9	atpūtas telpa	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,5	-	-	12,2
10	vēlveitis	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,5	-	-	1,8
11	gaļtēnis	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,5	-	-	4,3
12	duša	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,5	-	-	3,6
13	noiliktava	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,6	-	-	1,5
14	tualete	Nedrošojamā ekshelpa	1	2,5	-	-	2,2

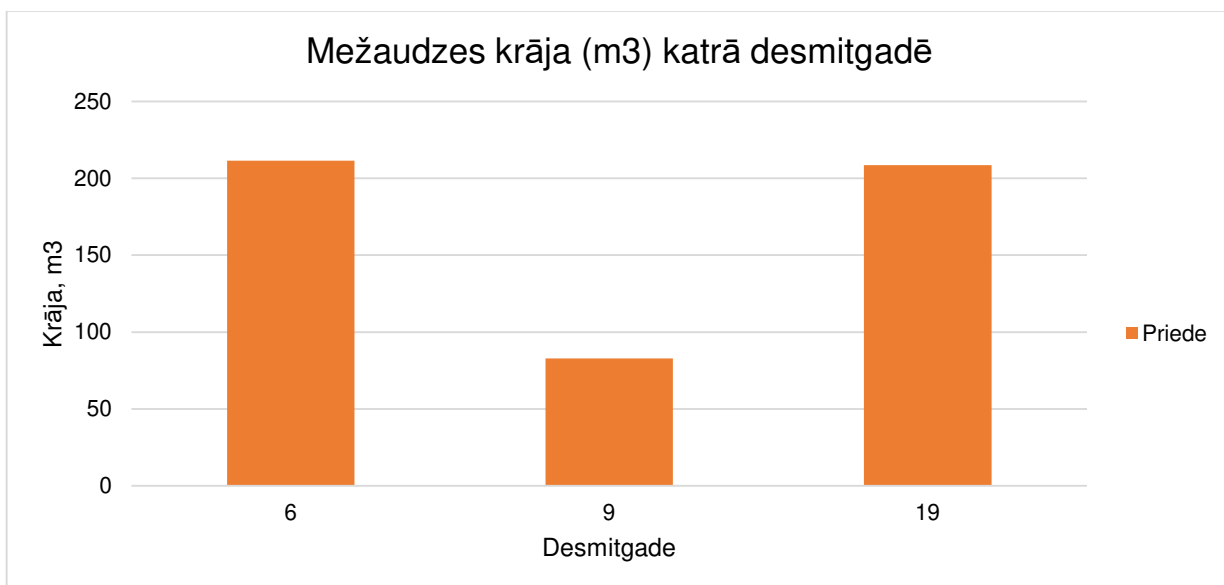
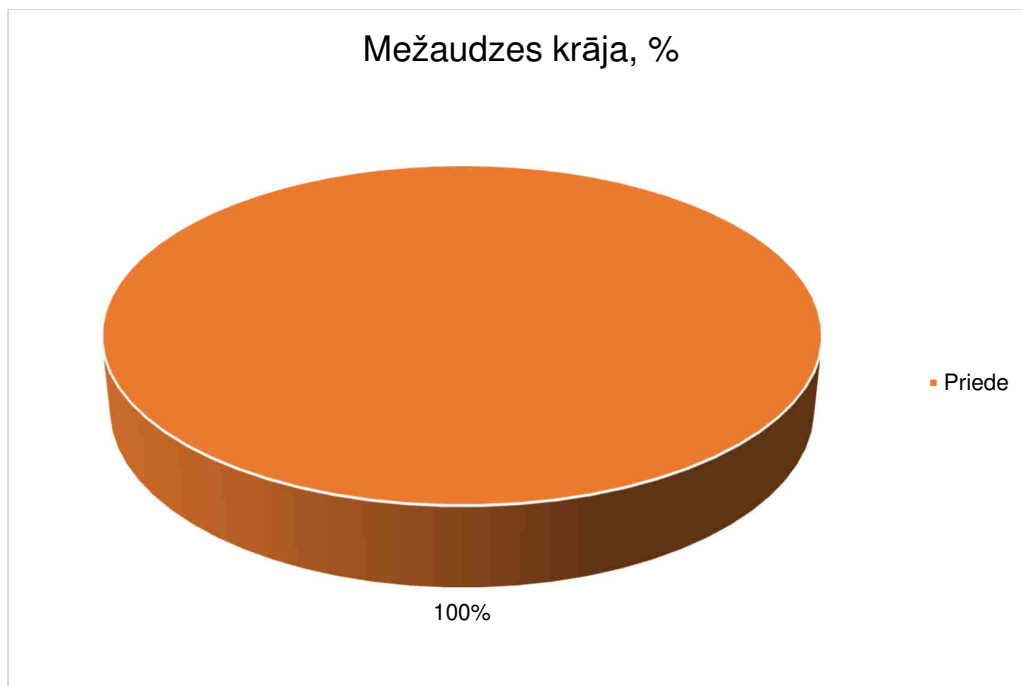
Ēkas konstruktīvie elementi:

- Pamati – dzelzsbetons
- Sienas – ķieģeļu mūris
- Pārsegumi – koks;
- Jumta segums – azbestcimenta loksnes.

8862 007 0137 006	Šķūnis	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1965. gadā. Apskates dienā ēka netiek izmantota. Vizuāli, ēkas koka sienu konstrukcijas un jumta konstrukcijas kopumā ir apmierinošā stāvoklī. Jumta segumam trūkst vairākas loksnes. Ēkas konstruktīvie elementi: • Pamati – keramzīda bloki; • Sienas – koka karkass; • Jumta segums – azbestcimenta loksnes.	128,2
-------------------	--------	--	-------

7.4. Meža zemes un mežaudzes raksturojums





Kā redzams no grafikiem, valdošais meža tips ir mētrājs. Mežizstrāde minētajā meža tipā ir iespējama visa gada garumā. Minētie meža tipi nodrošina viduvējo koku augšanu. Koku suga šajā īpašumā ir priede, kas ir saimnieciski ļoti vērtīga koku suga. Mežaudzes krāja tiek koncentrēta sestajā desmitgadē jeb priedes vidējā vecuma audzē, sasniedzot 211m³. Tai seko deviņpadsmitā desmitgade jeb priedes pāraugusi audze, sasniedzot 208 m³, ievērojami mazāka priedes krāja ir deviņtajā desmitgadē – 82 m³. Uz apskates brīdi mežaudzei beidzās inventarizācijas derīguma termiņš. Veicot meža inventarizācijas aktualizāciju, mežaudzes krāja mainīsies, līdzīgi kā mežaudzes vērtība.

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 401-204/

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

9. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Apbūves zemes gabalu galvenais vērtību ietekmējošais faktors piejūras ciemos, ir atrašanās attālums no jūras. Pieprasītāki ir vidējas platības zemes gabali, kas izvietoti tuvāk jūrai. Ne mazāka nozīme ir inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai. Mazstāvu dzīvojamās apbūves zemes gabaliem primāra ir iespēja pieslēgties elektroapgādes tīklam, sekojoši pozitīvi zemes gabalu vērtību ietekmē iespēja pieslēgties ūdensvadam un kanalizācijai. Nozīmīga ir arī piebraucamo ceļu esamība un to tehniskais stāvoklis.

Līdzās inženiertehnisko komunikāciju pieejamībai nozīmīga ir transporta un sociālās infrastruktūras attīstības pakāpe. Šeit minama dažādu tirdzniecības un pakalpojumu objektu, medicīniskās aprūpes un izglītības iestāžu, izklaides un rekreācijas objektu atrašanās objekta tuvumā.

Iegādājoties apbūves zemes gabalus, būtiska nozīme ir elektroapgādes pieslēguma esamībai. Ja nav jau izveidots pieslēgums, svarīgi ir noskaidrot pieslēguma ierīkošanas izmaksas. Elektroapgādes pieslēguma izmaksas būtiski ietekmē zemes gabala cenu.

Zemes gabaliem, kuri atrodas krasta kāpu aizsargjoslā, bet kuros ir iespējama apbūve, ir vērojams pieprasījums un to darījumu cenas ir augstas. Iegādājoties šādus īpašumus svarīgi ir izvērtēt vai tiešām apbūve būs iespējama – vai uz zemes vienības esošie pamati vai demontējamās/rekonstruējamās ēkas ir likumīgas. Pieprasītāki ir nelielas platības zemes gabali – līdz 1ha. Zemes gabaliem krasta kāpu aizsargjoslā būtisks ir esošās apbūves izvietojums un netraucēts skats uz jūru. Izteikti augstākas cenas tiek maksātas par īpašumiem, kuros apbūve iespējama pēc iespējas tuvāk jūrai, lai būtu netraucēts skats uz to. Vairumā gadījumu zemes vienība robežojas ar jūru, bet vēsturiskā apbūve atrodas zemes vienības tālākajā daļā no jūras un skatu uz to aizsedz vai nu kāpa vai koku apaugums. Ja zemes gabalā nav vēsturiskā apbūve, būvniecība iespējama zonā, kas atrodas ārpus krasta kāpu aizsargjoslas, kas arī pamatā nozīmē, ka nebūs tiešais skats uz jūru.

Darījumi ar apbūves zemes gabaliem Kolkas ciemā pēdējo trīs gadu laikā ir visai maz. Atsevišķos gadījumos zemesgrāmatā norādīta nepatiesa darījuma summa (būtiskas atšķirības starp piedāvājuma un norādīto darījuma summu pēc īsas ekspozīcijas tirgū).

Darījumi/piedāvājumi ar vērtēšanas objektam līdzīgas platības zemes gabaliem piejūras ciemos Talsu un blakus esošajā Ventspils novadā, pēdējo trīs gadu laikā reģistrēti ap 2-3 EUR/m².

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

Līdz ar to termiņš 12 (divpadsmit) mēneši ir uzskatāms par visvairāk iespējamo vērtēšanas objekta pārdošanas termiņu, ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma piedāvāšanai brīvā tirgū.

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.

10. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: zemes vienība, meža audze un apbūve sliktā tehniskā stāvoklī.

Saskaņā ar Talsu novada teritorijas plānojumu, vērtēšanas objekts atrodas funkcionālajā zonā VS – viensētu teritorija un IDz - Individuālo dzīvojamo māju teritorijas (Idz).

Apbūves noteikumos Individuālo dzīvojamo māju teritorijas (IDz) nozīmē zemes vienību, kur primārais zemes izmantošanas veids ir savrupmāja ar piemājas saimniecību, lai ražotu laukkopības un lopkopības produktus savam patēriņam, bet sekundārais citas šajā teritorijā atļautās izmantošanas. Atļauts sadalīt zemes vienību, ja pēc sadalīšanas izveidotās zemes vienības (parceles) nav mazākas par 0,15 ha (1500 m²) un ja pēc sadalīšanas izveidoto zemes vienību (parceles) platums nav mazāks par 20 m ielas (ceļa) frontē.

Apbūves noteikumos Viensētu (VS) teritorija nozīmē zemes vienību ārpus ciemu robežām, kur primārais zemes izmantošanas veids ir ainavas telpas uzturēšana (saglabāšana, aizsardzība un atjaunošana), zemnieku vai zvejnieku sēta ar piemājas saimniecību, lai ražotu laukkopības un lopkopības produktus, bet sekundārais - cita atļautā izmantošana.

Nolūki, kādus atļauts izmantot zemi, pārbūvēt, ierīkot vai izmantot ēku un citu būvi uz zemes Viensētu teritorijā (VS) ir:

263.1. galvenā izmantošana

263.1.1. lauksaimnieciska lietošana;

263.1.2. mežsaimnieciska lietošana;

263.1.3. savrupmāja;

263.1.4. palīgēkas un palīgbūves;

263.1.5. pansija;

263.1.6. viesu māja.

Zemes vienību dalīšana. Atļauts sadalīt zemes vienību, ja pēc sadalīšanas izveidotās zemes vienības (parceles) nav mazākas par 3,0 ha (30 000 m²) un ja pēc sadalīšanas izveidoto zemes vienību (parceles) vidējais platums nav mazāks par 150m.

Analizējot nekustamo īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā īpašuma labākais izmantošanas veids – zemes gabals jaunas apbūves izveidei saskaņā ar novada teritorijas plānojumā atļauto.

Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Pozitīvie:

- racionāla zemesgabala konfigurācija un optimāla zemes platība;
- iespējama zemes vienības dalīšana;
- labs novietojums ciemā;
- ērta piebraukšana;
- elektroapgādes pieslēgums;
- pieejams centralizēts ciema ūdensvada pieslēgums (saskaņā ar LR VZD datiem);
- valdošā koku suga ir saimnieciski vērtīga;

Negatīvie:

- apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- zemes vienību šķērso ceļa servitūts un elektroapgādes vadu līnija;
- visā mežaudzē ir aizliegta kailcirte.

11. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

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

Vērtētāji vērš 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.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek lietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā lietoto 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 pieejās.

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 vērtēšanas 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 vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, 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;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

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.