

2024.gada 17.maijs

Atzinums par nekustamā īpašuma,
kas atrodas **Talsu novadā,**
Talsu pilsētā, Laidzes ielā 11A
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8801 013 0073, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 11A**, ir reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.810 un sastāv no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 un kopējo platību 1959 m² un būves – inženierbūves – asfaltēts laukums ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 001 un kopējo platību 1450 m² (turpmāk tekstā „Objekts”) novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 11A**, 2024.gada 14.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

49 700 (četrdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

Aprēķinātā tirgus vērtība balstās uz zemes un būves nosacīto vērtību, visas iegūtās vērtības nevar tikt izmantotas atsevišķi, tās ir tikai vērtēšanas procesa sastāvdaļas.

Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073, kā brīva no apbūves, 1959 m² platībā, nosacītā tirgus vērtība ir 35 800 EUR.

Būves – inženierbūves – asfaltēts laukums ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 001 un kopējo platību 1450 m², nosacītā tirgus vērtība ir 13 900 EUR.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

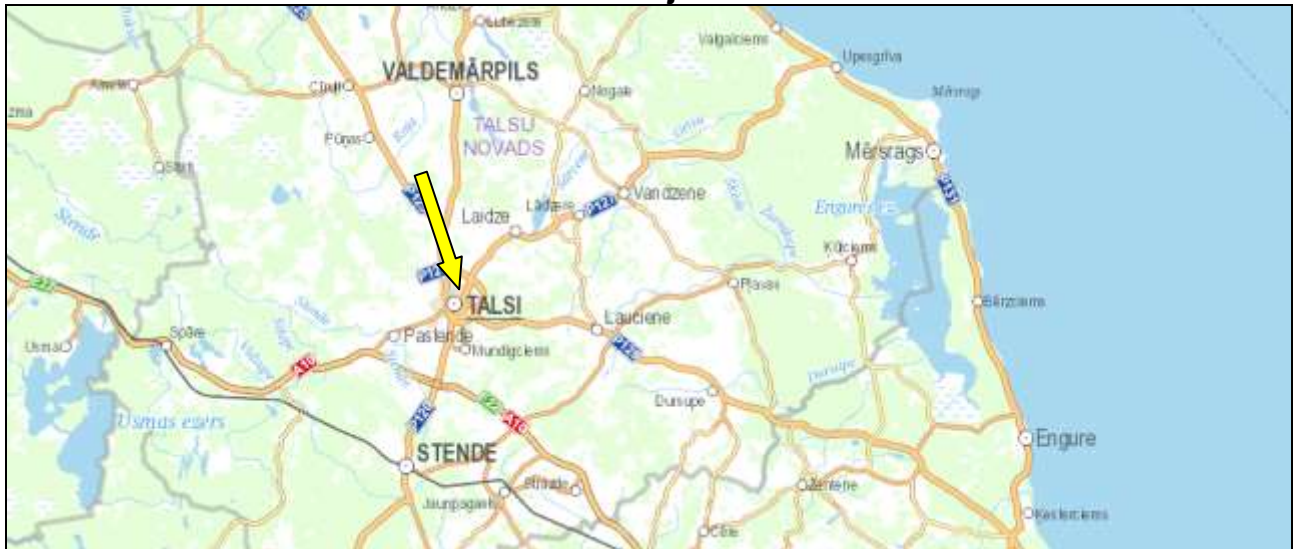
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta un gājēju plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums
 - 4.3 Būves – inženierbūves - asfaltēta laukuma ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 001 apraksts
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.5.1 Zemes gabala kā brīva no apbūves aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju
 - 5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

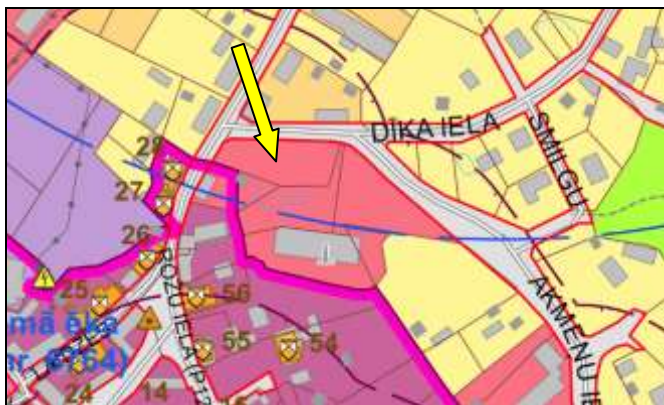
1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 11A.
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2024.gada 14.maijs.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2023.gada 1.februāra LR Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr.6-12/10057, 2023.gada 25.jūlija valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2984R/23 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas). Pamats būves pievienošanai: 2023.gada 31.augusta izziņa par nekustamo īpašumu Nr. 2/6-1/7052.
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 un kopējo platību 1959m ² . Būve – inženierbūve – asfaltēts laukums ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 001 un kopējo platību 1450 m ² .
1.8 Pašreizējā izmantošana	Racionāla plānojuma un platības laukums.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Publiskās apbūves teritorija.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Racionāla plānojuma un platības laukums.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījuma Nr.810 noraksta datorizdruka. VZD Zemes robežu plāna kopija. VZD Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. VZD Kadastra kartes izdruka.
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa nomas līgumiem, - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.

2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



APZĪMĒJUMI:

FUNKCIONĀLĀS ZONAS:

- Savrupmāju apbūves teritorija (DzS)
- Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (DzM)
- Daudzstāvu dzīvojamās apbūves teritorija (Dzd)
- Publiskās apbūves teritorija (P)
- Jauktas centra apbūves teritorija (JC)
- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R)

Informācijas avots: www.talsunovads.lv

3.FOTOATTĒLI



4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Talsu novadā, Talsu pilsētā, kvartālā, ko veido Rožu iela, Laidzes iela, Dīķa iela un Akmeņu iela. Līdz Talsu pilsētas centram ir aptuveni 1 km jeb 1 min brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Talsu pilsētas centru un citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz Laidzes ielas.

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Darba vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Iepirkšanās vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Skolu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sabiedriskā transporta pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Atpūtas vietu pieejamība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Labiekārtojuma atbilstība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Drošība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Īpašumu izskats-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Tirgus pievilcība-	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Talsu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 apraksts

Vērtējamā nekustamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals ar kopējo platību 1959 m² un kadastra apzīmējumu 8801 013 0073.

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

Piebraukšana zemes gabalam pa Laidzes un Dīķa ielām, kas klātas ar labas kvalitātes asfaltbetona ceļu segumu. Iebraukšana zemes gabalā no Dīķa ielas. Autotransporta plūsma un gājēju kustība gar vērtējamo īpašumu ir salīdzinoši intensīva. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ar autotransportu ir ērta.

Pie zemes gabala ielas malā atrodas:

Gājēju ietve-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Zālāja josla-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Lapu koku stādījumu rinda-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>
Ielas apgaismojums-	ir	<input checked="" type="checkbox"/>	nav	<input type="checkbox"/>

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma, ar līdzenu reljefu. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots publiskas apbūves izveidei un uzturēšanai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabala lielāko daļu aizņem ar asfaltbetonu klāts laukums. Vērtējamais nekustamais īpašums no blakus zemes gabaliem ir norobežots ar stabos stiprinātu metāla stiepli pinuma sieta žogu. Vārtu un žoga tehniskais stāvoklis ir slikts / apmierinošs.

4.2.4 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

4.3 Būves – inženierbūves - asfaltēta laukuma ar kadastra apzīmējumu 8801 013 0073 001 apraksts

Inženierbūves ekspluatācija uzsākta 1993.gadā. Inženierbūves plānojums un izmantotie materiāli ir atbilstoši "padomju" laika prasībām. Inženierbūves tehniskais stāvoklis kopumā ir apmierinošs, slikts, novērota daļēja seguma sadrupšana, vietām cauraugusi zāle.

Ēkas tehniskie parametri:

Apbūves laukums, m ²	1450
Fiziskais stāvoklis, %	20

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

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

“Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

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

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

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

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota izmaksu pieeja, zemes gabala tirgus vērtība noteikta ar salīdzināmo darījumu pieeju, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem, kā arī celtniecības izmaksām.

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

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

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

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;

- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īmniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

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

Saskaņā ar spēkā esošo Talsu pilsētas teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas publiskās apbūves teritorijā.

Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo inženierbūvi - asfaltēts laukums, tā tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir racionāla plānojuma un platības asfaltēts laukums.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

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

Šogad Latvijas tautsaimniecības izaugsmei vēl neļauj atjaunoties vājais ārējais pieprasījums, kas slāpē apstrādes rūpniecības un transporta nozares izrāvienu. Būvniecībā un nekustamā īpašuma tirgū saglabājas augsto procentu likmju un lielo izmaksu kavējošā ietekme. Kopumā 2024. gada pirmo mēnešu saņemtie dati rāda visai pieticīgu ekonomisko aktivitāti 1. ceturksnī, taču turpmākajos ceturkšņos vairāku nozaru izaugsme atjaunosies. Inflācijas atgriešanās zemā līmenī un ienākumu kāpums jau atspoguļojas pakalpojumu sektora pozitīvākā nākamo mēnešu pieprasījuma novērtējumā, kā arī sekmēs mazumtirdzniecības izaugsmei, savukārt lielu infrastruktūras projektu virzība ar ES fondu finansējumu un pakāpenisks ieguldījumu kāpums privātajā sektorā (piemēram, mājokļu būvniecībā un renovācijā) balstīs būvniecību. Gaidāms, ka prognožu periodā kopumā pieaugs eksporta pieprasījums, kas, visticamāk, sakrīt ar vairāku ražotāju redzējumu, kuri veic ieguldījumus ražošanas jaudās pašlaik. Taču transporta nozares attīstību turpinās kavēt ģeopolitiskie riski, t. sk. sankciju paplašināšana pret Krieviju un Baltkrieviju.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmāiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-ai-znemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

Pēdējā gada laikā Talsu pilsētā ir reģistrēti 18 darījumi ar zemes gabaliem. Līdzīgu nekustamo īpašumu kopējās platības 1m² pārdošanas cenas reģionā svārstās no 3 EUR/m² līdz 20 EUR/m². Pārdevumi ar līdzīgiem pēc izmantošanas īpašumiem, pēdējā gada laikā Talsu pilsētā ir notikuši ļoti reti un uzrādītā darījumu summa neatbilst tirgus situācijai.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

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

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot izmaksu pieeju, zemes gabala tirgus vērtības aprēķins veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

5.5.1 Zemes gabala kā brīva no apbūves aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Sākumā aprēķinam zemes gabala kā brīva no apbūves tirgus vērtību, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

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

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

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

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

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Talsi Z-1050, ID-1770714). Nekustamā īpašuma Talsu novadā, Talsu pilsētā, Ezera ielā sastāvs: jauktai centra apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 891 m². Īpašums pārdots 2024.gada janvārī, pārdošanas cena bija 12 000 EUR, jeb 13,47 EUR/m².



<p>Objekts Nr.2. (Talsi Z-1035, ID-1586109). Nekustamā īpašuma Talsu novadā, Talsu pilsētā, Krišjāņa Valdemāra ielā sastāvs: komerciāla un cita rakstura apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1935 m². Pie zemes gabala ir pieejamas centralizētas inženierkomunikācijas. Īpašums pārdots 2023.gada martā, pārdošanas cena bija 49000 EUR jeb 25,32 EUR/m².</p>	
<p>Objekts Nr.3. (Dobele Z-427 ID-1739160). Nekustamā īpašuma Dobeles novadā, Dobeles pilsētā, Brīvības ielā sastāvs: jaukai centra apbūvei paredzēts neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 7397 m². Pie zemes gabala ir pieejamas centralizētas inženierkomunikācijas. Īpašums pārdots 2023.gada novembrī, pārdošanas cena bija 95 068 EUR jeb 12,85 EUR/m².</p>	

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

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 000		49 000		95 068	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada janvāris	1,00	2023.gada marts	1,00	2023.gada novembris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	12 000		49 000		95 068	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m ²	891		1 935		7 397	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m ² nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	13,47		25,32		12,85	
1. Zemes gabala novietojums pilsētas rajonā ...	Sliktāks	1,05	Labāks	0,95	Sliktāks	1,05
2. Zemes gabala novietojums pilsētas rajona daļā ...	Sliktāks	1,20	Labāks	0,90	Labāks	0,90
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,03	Līdzīgas	1,00	Līdzīgas	1,00
4. Zemes gabala lielums ...	Mazāks	0,90	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,30
5. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00
6. Zemes gabala reljefs ...	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
7. Teritorijas labiekārtojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,05
8. Komunikāciju nodrošinājums ...	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,90	Līdzīgs	1,00
9. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
10. Īpašuma attīstības potenciāls ...	Sliktāka	1,10	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00

Zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/m ²	18,59	18,99	17,35
Zemes gabalu kopējās platības 1 m ² vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR	18,3		
Vērtējamā zemes gabala kopējā platība, m ²	1 959		
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR	35 800		

5.5.2 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot izmaksu pieeju

Izmaksu pieeja balstās uz ēku un būvju atjaunošanas pašreizējo izmaksas noteikšanu. Izmaksu pieejas aprēķina pamatā ir visu to izmaksu summa, kas nepieciešama, lai it kā no jauna radītu vērtējamam īpašumam līdzvērtīgu īpašumu vērtēšanas brīža situācijā. Ar izmaksu pieeju nekustamā īpašuma vērtība tiek noteikta kā brīva labākajam lietošanas veidam pieejama zemes gabala un uz tā esošās apbūves vērtības summa, rēķinoties ar visiem tās vērtību zudumiem vērtēšanas brīdī.

Saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk, kā viņam izmaksātu jauna līdzvērtīga īpašuma uzbūvēšana. Nekustamā īpašuma izmaksu vērtību izsaka formula:

$$V \text{ īpašumam} = V \text{ zemei} + V \text{ apbūvei, kur}$$

$$V \text{ apbūvei} = V \text{ līdzvērtīgai jaunai apbūvei} - \text{apbūves vērtību zudumi}$$

Atjaunošanas vērtība ir vērtējamās apbūves kopijas būvvērtība. Noteiktā vērtība tiek koriģēta lai atspoguļotu fizisko nolietojanos, funkcionālo novecošanu un konkrētā īpašuma saimniecisko stāvokli.

Vērtību pazeminošie faktori tika bāzēti uz konkrētā objekta telpu izpēti, vadoties no īpašuma atrašanās vietas un saimnieciskajiem apstākļiem. Iegūtajam rezultātam tiek pievienota zemes vērtība kopā ar īpašuma visiem papildus uzlabojumiem, kas veido nekustamā īpašuma kopējo vērtību.

Aizvietošanas izmaksas ir izmaksas, lai uzceltu ēku, kas gan nav identiska, bet piedāvā līdzīgu izmantojamību novērtējamam īpašumam. Izmaksu aprēķini tiek veikti pašreizējās cenās, nevis oriģinālās cenās, tiek noteiktas tipiskās nevis faktiskās cenas.

Vērtības zudumi ir starpība starp ēku un būvju aizvietošanas izmaksām un tirgus vērtību, abus lielumus nosakot uz vērtēšanas datumu. Vērtības zudumi tiek definēti arī kā jebkura lietderības samazināšanās, kas noved pie īpašuma vērtības samazināšanās salīdzinot ar tā atražošanas vērtību.

Fiziskais nolietojums un funkcionālais novecojums var būt novēršami un nenovēršami, ārējie zudumi vienmēr ir novēršami.

Novēršamie vērtību zudumi ir fiziskais stāvoklis vai funkcionālais novecojums, kuru saprātīgam īpašniekam ir saimnieciski un ekonomiski lietderīgi izlabot vai novērst, līdz ar to tas parasti arī tiek izlabots un aizvietots.

Nenovēršamie vērtību zudumi ir fiziskā pasliktināšanās vai funkcionālā diskomforta elementi, kuri nevar tikt laboti, vai arī netiek laboti, jo izmaksas ir lielākas nekā īpašuma vērtības pieaugums.

Nekustamā īpašuma atjaunošanas vērtība ir gan izlietoto materiālu, gan projekta, gan plānojuma, gan veikto būvdarbu kvalitātes, gan nolietojuma ziņā vērtējamai apbūvei pilnīgi identiskas apbūves būvvērtība vērtēšanas brīža cenās.

Nekustamā īpašuma aizvietošanas vērtība ir zemes un vērtējamās apbūves būvvērtības summa, pie tam būvvērtība tiek formulēta vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem.

Apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī, kuras ietver tiešās (materiālu, darbaspēka un mehānismu izmantošana), netiešās (projektēšana, būvvieta izpēte, nodokļi) izmaksas un būvorganizācijas peļņu.

Nosakot vērtējamā objekta iespējamās būvzmaksas vērtētāji pieņem, ka apbūves vērtējums tiek izdarīts ņemot vērā vidējās būvzmaksas vērtēšanas brīdī.

Īpašuma vērtēšanā netiek veikts sīku būvkonstrukciju vērtību aprēķins (netiek sastādīta tāme), bet gan pieņemta visticamākā aprēķina pamatvienības vērtība konkrētajā vietā un situācijā.

Par aprēķina pamatvienību visbiežāk tiek pieņemta ēkas grīdas laukuma 1m² vai tilpuma 1m³. Šī vērtība iegūstama, rūpīgi analizējot jaunu plānojuma, konstruktīvā risinājuma un izlietoto materiālu ziņā līdzvērtīgu ēku celtniecības izmaksas.

Laika gaitā nekustamo īpašumu ietekmē un maina tā vērtību gan ārēji, no īpašuma neatkarīgi apstākļi, gan arī apbūves novecošanās procesi pašā īpašumā, kas visi kopā veido īpašuma vērtības zudumus (nolietojumu) vērtēšanas brīdī, salīdzinot ar jaunu īpašuma vērtību.

Parasti tiek pieņemts, ka zeme nenolietojas un tās vērtība laika gaitā nesamazinās.

Kopējā nekustamā īpašuma vērtības zudumu uz vērtēšanas brīdi veido:

- tehniskais jeb fiziskais vērtību zudums;
- funkcionālais vērtību zudums;
- ārēju apstākļu radīts vērtību zudums.

Īpašuma vērtību zudumi visbiežāk tiek izteikti procentu veidā attiecībā pret jaunu funkcionāli līdzvērtīga īpašuma būvizmaksām, bet tie var tikt izteikti arī tajā naudas izteiksmē, kas raksturo ekonomiska rakstura zaudējumus, ko rada konkrētais nolietojuma veids, vai arī, konkrētā vērtības zuduma novēršanai nepieciešamo ieguldījumu apjomu.

Situācijā, kad valsts ekonomika un nekustamā īpašuma tirgus pārdzīvo krīzi, īpašu nozīmi iegūst ārējo apstākļu radītie vērtību zudumi, kas var būt gan tehniskas (fiziskas), gan ekonomiskas dabas. Šie zudumi izraisa pieprasījuma samazināšanos pēc dažādu segmentu un kvalitātes īpašumiem. Ekonomiskos ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izraisīt izmaiņas nekustamā īpašuma tirgū, likumdošanā, finanšu jomā, politiskajā situācijā valstī, globālajā ekonomikā u.c.

Novērtējot ārējo apstākļu radītos vērtību zudumus var izmantot divas pieejas:

- kapitalizēt ārējo apstākļu radītos ieņēmumu zudumus;
- salīdzināt līdzīgu objektu pārdošanas gadījumus ar ārējo un bez ārējo apstākļu radītajiem vērtību zudumiem.

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu metodi, kuras pamatprincips un aprēķins ir aprakstīts p.5.5.1.

Aprēķinātā zemes gabala vērtība ir EUR 35 800.

Analizējot vairāku ceļu būves organizāciju datus par būvizmaksām pēdējā gada laikā reģionā, kurā atrodas vērtējamais īpašums, vērtētājs ir secinājis, ka funkcionāli līdzvērtīgu asfaltbetona laukuma būvizmaksas vidēji ir 40 - 80 EUR/m², rēķinot uz pilnu laukumu (bez PVN 21%).

Nekustamā īpašuma vērtības aprēķins vērtēšanas datumā

Būves nosaukums	8801 013 0073 001
Inženierbūves platība, m ²	1450,00
1 m ² aizvietošanas izmaksas, EUR	60
Inženierbūves aizvietošanas izmaksas kopā, EUR	87 000
Gatavības pakāpe	100%
Jaunas inženierbūves pašreizējā vērtība, EUR	87 000
Nekustamā īpašuma vērtības zudums:	
fiziskais vērtību zudums	20%
funkcionālais vērtību zudums	50%
ārējais vērtību zudums	60%
1 m ² faktiskās aizvietošanas izmaksas, EUR	10
Būves faktiskā aizvietošanas vērtība, EUR	13 920

Apbūves vērtība, EUR	13 920
Zemes vērtība, EUR	35 800
Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR	49 700

Būves fiziskais vērtības zudums ir pieņemts no VZD informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas – 20%.

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

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

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem), nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

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

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

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

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 8801 013 0073, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 11A** un reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.810, 2022.gada 14.maijā* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

49 700 (četrdesmit deviņi tūkstoši septiņi simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

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

Vērtētāja asistents

K.Valdmanis

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 810

Kadastra numurs: 88010130073

Laidzes iela 11A, Talsi, Talsu nov.

Nodalījuma aktualizēts (26.07.2023., 400001452916) saskaņā ar Zemesgrāmatu likuma 126.⁹ pantu

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra numuru 8801- 013- 0073. <i>Zurn. Nr. 1691, lēmums 29.07.1998., tiesnesis Andris Ozols</i>		1959 m ²
2.1. Būve (kadastra apzīmējums 88010130073001). <i>Zurn. Nr. 300006025421, lēmums 13.09.2023., tiesnese Anda Niedola</i>		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: JĒKABS JERUHMANSOVS, personas kods 80000027977, dzim. 1940.gada 13.septembrī, Talsos. Pamats : 1997. gada 28. oktobra Talsu pilsētas zemes komisijas lēmums Nr.42-IX. <i>Zurn. Nr. 1691, lēmums 29.07.1998., tiesnesis Andris Ozols</i>	1	
2.1. Īpašnieks: A/S "CEĻU SATIKSMES DROŠĪBAS DIREKCIJA", nodokļu maksātāja kods 40003345734. Pamats : 1998. gada 4. augusta pirkuma līgums.	1	4000.00 LVL
3.1. Iepriekšējais īpašnieks: JĒKABS JERUHMANSOVS, dzim. Talsos. Īpašuma tiesības izbeigušās. <i>Zurn. Nr. 1998, lēmums 02.07.1999., tiesnesis Andris Ozols</i>	0	
4.1. Persona: Ceļu satiksmes drošības direkcija, Valsts akciju sabiedrība, reģistrācijas numurs 40003345734. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
4.2. Īpašnieks: Kokkapis.lv, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 41203041286.	1	
4.3. Pamats: 2016.gada 6.jūnija pirkuma līgums Nr. 02. <i>Zurn. Nr. 300004186289, lēmums 20.09.2016., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		12200.00 EUR
5.1. Persona: Kokkapis.lv, Sabiedrība ar ierobežotu atbildību, reģistrācijas numurs 41203041286. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
5.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā.	1	
5.3. Pamats: 2023.gada 1.februāra LR Uzņēmumu reģistra lēmums par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra Nr.6-12/10057, 2023.gada 25.jūlija valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2984R/23 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas).		
5.4. Pamats būves pievienošanai; 2023.gada 31.augusta izziņa par nekustamo īpašumu Nr. 2/6-1/7052. <i>Zurn. Nr. 300006025421, lēmums 13.09.2023., tiesnese Anda Niedola</i>		
II daļas 2.iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi		
1.1. Atzīme - aizlieguma atzīme: apturēta Sabiedrības ar ierobežotu atbildību "Kokkapis.lv", reģistrācijas numurs 41203041286, saimnieciskā darbība. <i>Dzēsts</i> <i>Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005984161)</i>		

II daļas 2.iedaļa
Atzīmes un aizliegumi, pēcmantinieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.2. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2022.gada 26.maija lēmums 30.1/8.59.2/56851. <i>Žurn. Nr. 300005614095, lēmums 30.05.2022., tiesnese Dina Rīna</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2.iedaļa 2.1 (300005984161)
2.1. Atzīme Nr. 1.1, 1.2 (žurnāla Nr. 300005614095, 27.05.2022) dzēsta. Pamats: 2023.gada 21.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005984161, lēmums 25.07.2023., tiesnese Anda Niedola</i>

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 02.05.2024 09:07:57.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme: Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

17



LR Valsts zemes dienesta
Ziemeļkurzemes reģionālās nodaļas
arhīva Talsu glabātava
2005. g. 8. jūnijā
Uzskaites grāmata Nr. 4
Uzskaites Nr. 39-3-8801-12850-1

LATVIJAS REPUBLIKA

Talsu pilsēta

Laidzes iela 11 a

Zemes kadastra Nr. _____

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši 1997. gada 16. maija _____ Talsu pilsētas

Zemes komisijas sēdes protokolam Nr. 101-6 _____

Plāns sastādīts pēc 1997. gada uzmērīšanas materiāliem ar mērogu 1:1000 _____

Zemes kopplatība ir 1959 m² _____

Zemes īpašums reģistrēts Talsu rajona Zemesgrāmatu nodaļas

_____ Talsu pilsētas Zemesgrāmatā

199____. gada _____

Nodalījuma(folijas)Nr. _____

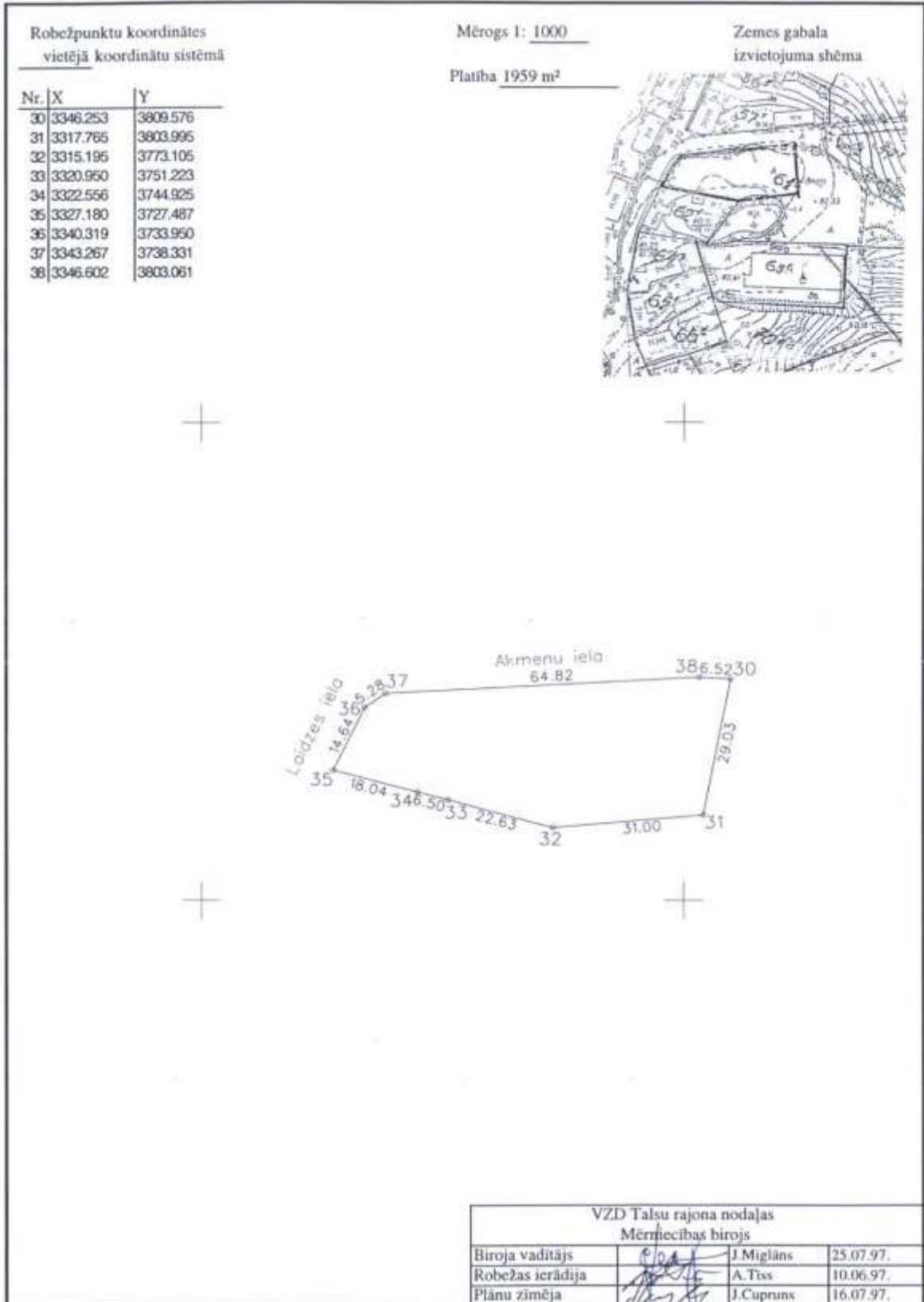
Nodaļas priekšnieks: _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

Talsu rajona nodaļa

Nodaļas vadītājs

M. Miglāne



5/14/24, 8:15 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
88010130073	Laidzes 11A	27291	810	Talsi, Talsu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	27291
Kopplatība:	0.1959
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21863 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	21863 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
88010130073	1/1	5015	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	5015
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.1959
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4898 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
88010130073001	1/1	22276	-	Asfaltēts laukums

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.1959
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

5/14/24, 8:15 AM

Ekrānizdruka

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1959
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.1959	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Andrejs Tīss	10.06.1997

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese	Nosaukums
88010130073001	1/1	22276	-	Asfaltēts laukums

Kadastrālā vērtība (EUR):	22276
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	16965 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1450.0
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1993
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.08.2010

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	1450
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu paligtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas paligtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-

5/14/24, 8:15 AM

Ekrānizdruka

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-
--	---

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	20
Nolietojuma aprēķina datums:	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	Asfaltbetona laukums	1450.0 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Cita shēma vai abriiss	14.03.2018	-	Kokkopis.lv SIA; p.p.
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	05.03.2018	-	Kokkopis.lv SIA; p.p.
Inženierbūves datu deklarācija	05.03.2018	-	Kokkopis.lv SIA; p.p.
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	20.07.2010	-	VAS Ceļu satikmes drošības direkcija
Inženierbūves datu deklarācija	14.07.2010	-	VAS Ceļu satikmes drošības direkcija

Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	1993	-	20

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	88010130073	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Talsu pilsētas zemesgrāmata	13.09.2023	-
Talsu pilsētas zemesgrāmata	20.09.2016	-
Talsu pilsētas zemesgrāmata	02.07.1999	-
Talsu pilsētas zemesgrāmata	29.07.1998	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par zemes lietošanas veida un nekustamā īpašuma lietošanas mērķa izmaiņām zemes vienībā	09.03.2018	11-17-K/617	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs
Akts par Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā reģistrēto datu labošanu	18.07.2016	11-09-K/6422	VZD Kurzemes reģionālā nodaļa, Kuldīgas birojs
Pirkuma līgums	04.08.1998	11975	Zvērināta notāre Ingūna Bobrovskā
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	28.10.1997	42-IX	Talsu pilsētas domes Zemes komisija

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

3/4

5/14/24, 8:15 AM

Ekrānizdruka

Zemes robežu plāns mērogā 1:1000	25.07.1997	-	VZD Talsu raj. Mērniecības birojs
Atzinums par īpašuma tiesību atjaunošanu	16.05.1997	101-6	Talsu pilsētas domes Zemes komisija

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



Valsts zemes dienests

Kartes skata izdrukā



Šai izdrukai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)
Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2024.gads
Valsts adrešu reģistra informācijas sistēmas dati, 2024.gads