

# VĒRTĒJUMS

LIELĀ IELA 43 - 6, TALSI, TALSU NOVADS,  
LV-3201



Rīga, 2025. gada 29. decembrī

Reģ. Nr. V/25-5602

Par dzīvokļa ar adresi

**Lielā iela 43 - 6, Talsi, Talsu novads, LV-3201**, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 652-6 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8801 900 0694, ar **Lielā iela 43 - 6, Talsi, Talsu novads, LV-3201**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir vienas istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 27,3 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 273/3223 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8801 013 0083 001), būves (kad.apz. 8801 013 0083 002) un zemes gabala (kad. apz. 8801 013 0083). Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

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

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2025. gada 15. decembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 7 500 (septiņi tūkstoši pieci simti eiro)**.

Ar cieņu,

Pēc pilnvaras

Māriņe Lipša

SIA "LATIO" Juridiskās daļas vadītāja

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

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apskati dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Vienas istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Lielā iela 43 - 6, Talsi, Talsu novads, LV-3201
Kadastra Nr:	8801 900 0694
Īpašuma tiesības:	Talsu pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 652-6 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Talsu novadā, Talsu pilsētā. Objekts atrodas pilsētas vecpilsētas daļā, kvartālā ko veido Kārļa Mīlenbaha, Lielā iela un Kalēju ielas. Objekta tuvējo apkārtējo apbūvi pamatā veido vērtēšanas objekta ēkai līdzīgos laika posmos celtas 2-3 vairāku dzīvokļu ēkas. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā labs. Tuvumā atrodas Talsu veselības centrs, bērnu dārzs, vidusskola, Talsu sporta halle, policija, Talsu muzejs un pilsētas promenāde. Lielākie infrastruktūru veidojošie objekti – tirdzniecības centri, pilsētas dome atrodas pilsētas centrā, aptuveni 1,0 km attālumā no vērtējamā objekta. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā labs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas tips – „koka/mūra”. Vizuāli, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā.
Dzīvokļa apraksts :	Vērtēšanas objekts atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā, ēkas koka daļā. Ieeja no pagalma puses. Dzīvokļa telpas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas telpu apdares nolietotības pazīmes. Nav veikta logu nomainīšana - koka logiem ir tikai viens stiklojums, divu stiklojumu vietā. Dzīvoklim ir bojātas ārdurvis. Dzīvoklis nodrošināts ar krāsnu apkuri - apkures iekārta ir bojāta, nepieciešama tās atjaunošana. Elektronistalācija nav mainīta. Dzīvoklis ir nodrošināts ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju. Dzīvoklī ir sanmezgls – uzstādīts pods un dušas kabīne (kabīnei nav ūdens pievads). Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Nav.

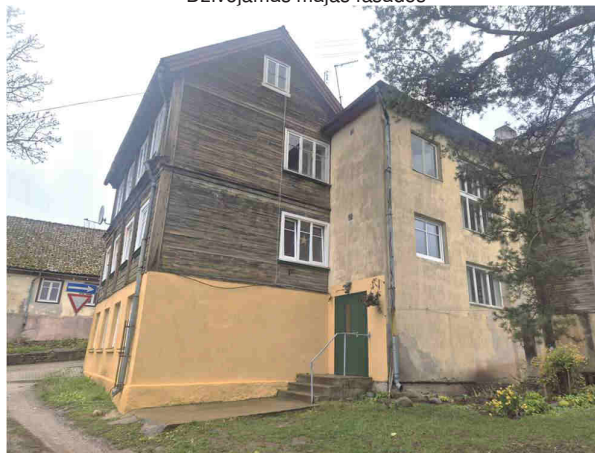
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<b>Pozitīvie:</b> Dzīvoklis atrodas vecpilsētas daļā; Dzīvoklī ir ūdensapgādes un kanalizācijas pieslēgums; Pie dzīvokļa ģašuma pieder kopģašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas.	<b>Negatīvie:</b> Dzīvoklis ir tikai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvojamā ēka kopumā ir tikai apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklis atrodas ēkas koka daļā.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalģjuma izdruka, Kadastrālās uzmērģšanas lietas kopģja. Telpu grupas tehniskās inventarģzģcijas lieta (2003. gads)	
ģašie pieņģmumi:	-	
Pieņģmumi	-	



#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



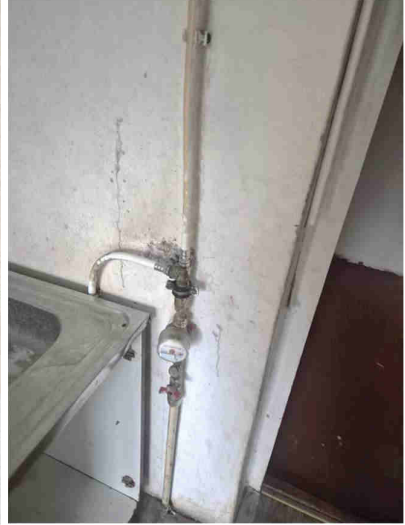
Dzīvojamās mājas fasādes



Istaba (telpa Nr.1)



Virtuve (telpa Nr.2)



Ūdens skaitītājs



Vannas istaba (telpa Nr.5)



Koridors (telpa Nr. 4)



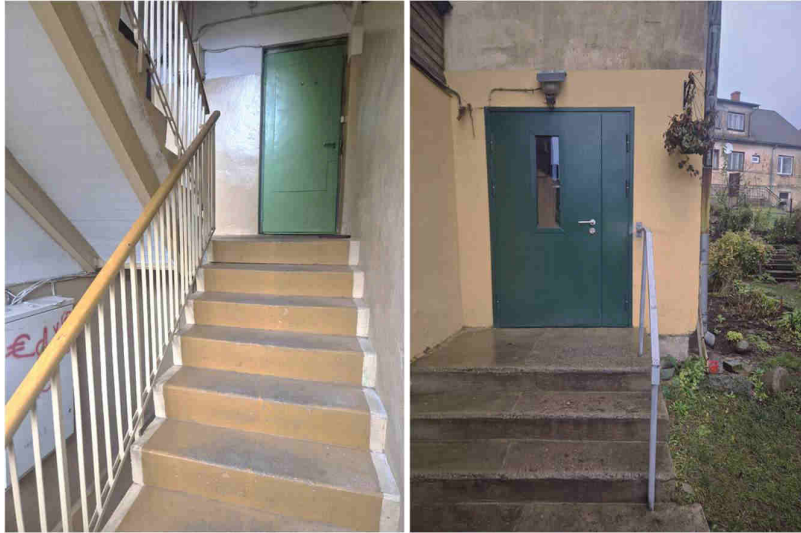
Dzīvokļa logi



Bojāta krāsns



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa

Ēkas ārdurvis



Skats uz pagalmu

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : specprojekts, koka/mūra

Apskates datums 15.12.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1900

Adrese Lielā iela 43 - 6, Talsi, Talsu novads, LV-3201

1
1
27,3

- istabu skaits  
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits  
- dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup>

2
2
27,3

- dzīvoklis atrodas (stāvā)  
- mājai ir (stāvi)  
- dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup>

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	preskartons, linolejs	daļēji apmierinošs
Sienas	tapetes, krāsojums	daļēji apmierinošs
Griesti	krāsojums	daļēji apmierinošs
Logi	Stikla rūtis koka rāmjos	slikts
Durvis	ārdurvis – metāla konstrukcijas iekšdurvis – koka konstrukcijas	neapmierinošs daļēji apmierinošs

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure –krāsns (sliktā stāvoklī).

**Cits aprīkojums /iekārtas** – santehnika – apmierinošā tehniskā stāvoklī.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Ēkas tips – „koka/mūra”. Vizuāli, ēka ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Ēkas renovācija nav veikta. Ēkas ekspluatācija uzsākta 1900. gadā.

Vērtēšanas objekts atrodas 2 stāvu ēkas 2. stāvā, ēkas koka daļā. Ieeja no pagalma puses.

Dzīvokļa telpas kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas telpu apdares nolietotības pazīmes. Nav veikta logu nomaiņa - koka logiem ir tikai viens stiklojums, divu stiklojumu vietā. Dzīvoklim ir bojātas ārdurvis.

Dzīvoklis nodrošināts krāsns apkuri - apkures iekārta ir bojāta, nepieciešama tās atjaunošana. Elektronistalācija nav mainīta. Dzīvoklis ir nodrošināts ar pilsētas ūdensapgādi un kanalizāciju. Dzīvoklī ir sanmezgls – uzstādīts pods un dušas kabīne (kabīnei nav ūdens pievads).

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica  
Nekustamā īpašuma vērtētāja

Uldis Leja