

# *Latio*

REAL ESTATE  
SINCE 1991

# *Vērtējums*

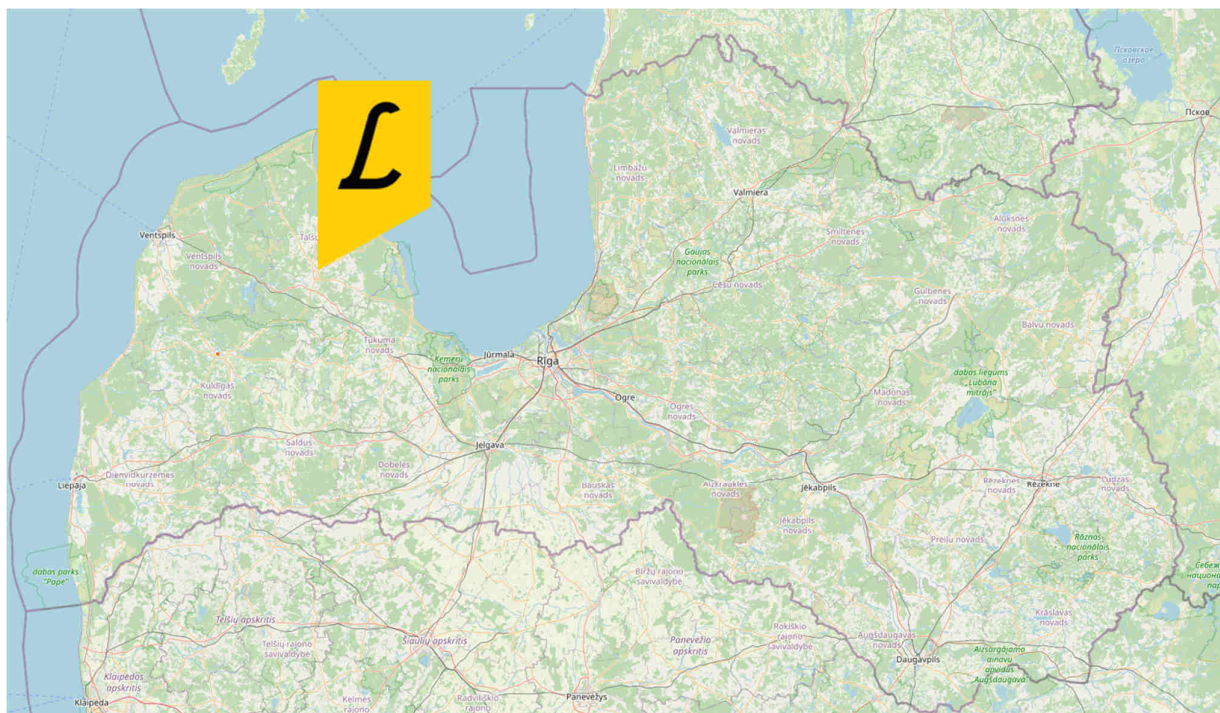
£

Lielā iela 10A-7, Talsi, Talsu novads,(LV-3201)  
Reģ. Nr. V/26-1274



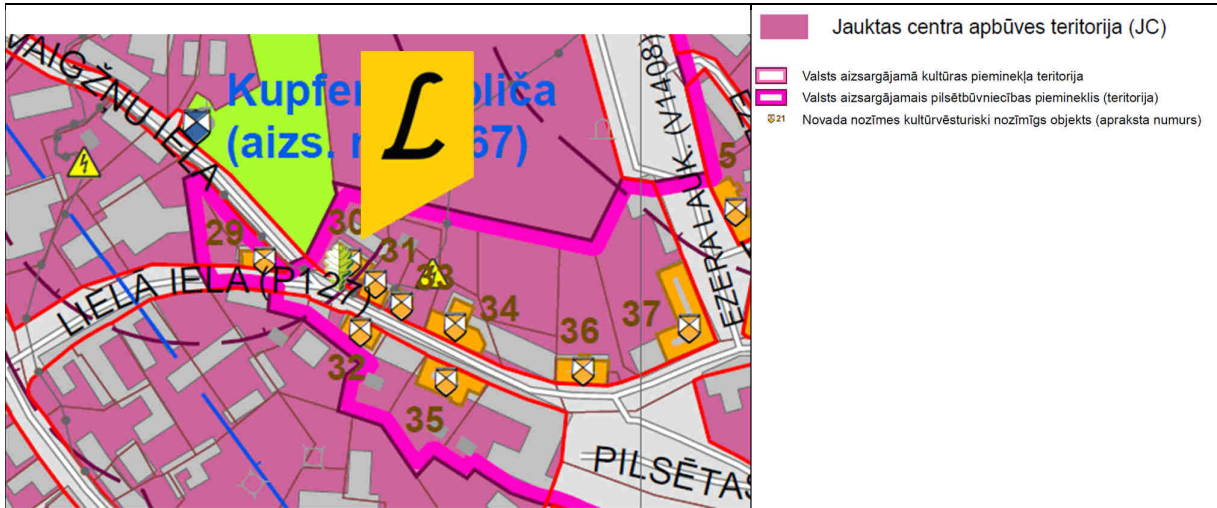
latio.lv

## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

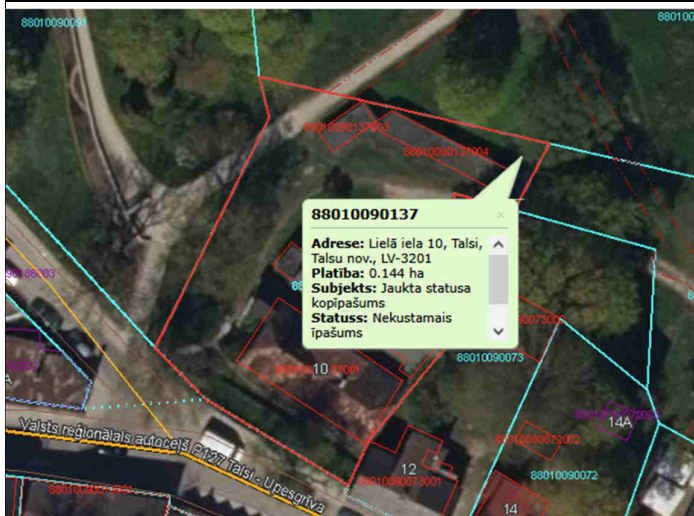


Avots: © OpenStreetMap contributors

## 2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



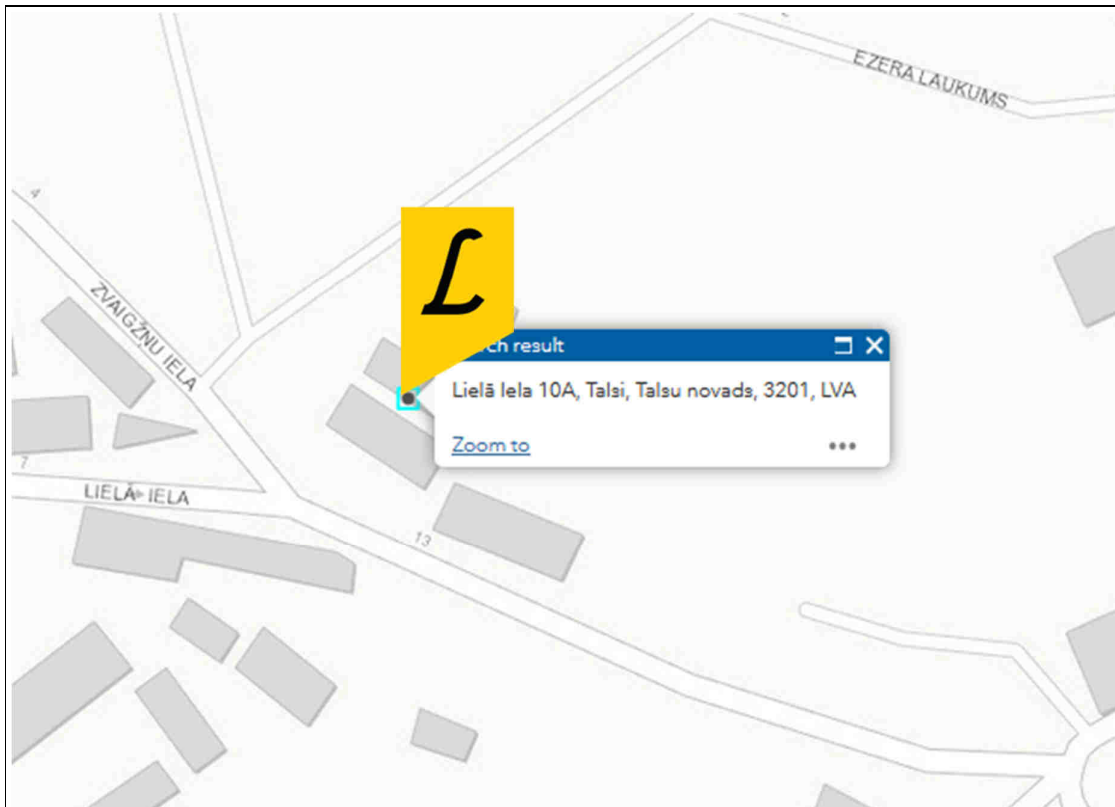
Avots: [www.talsunovads.lv](http://www.talsunovads.lv)



Avots: [www.kadastrs.lv](http://www.kadastrs.lv)

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad.apz. 8801 009 0137 - jaukta statusa kopīpašums. Zemes domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.

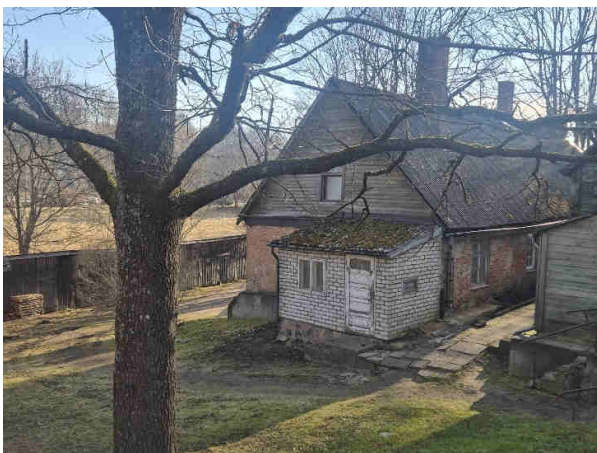
## 3. Plūdu risku karte



Plūdu risks, t.sk. ar varbūtību 1 reizi 10 gados un 1 reizi 100 gados – saskaņā ar publiski pieejamo informāciju Nav

Avots: <https://videscentrs.lvqmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

## 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Attālums starp blakus dzīvojamo māju



Palīgēkas



Dzīvokļa ārdurvis



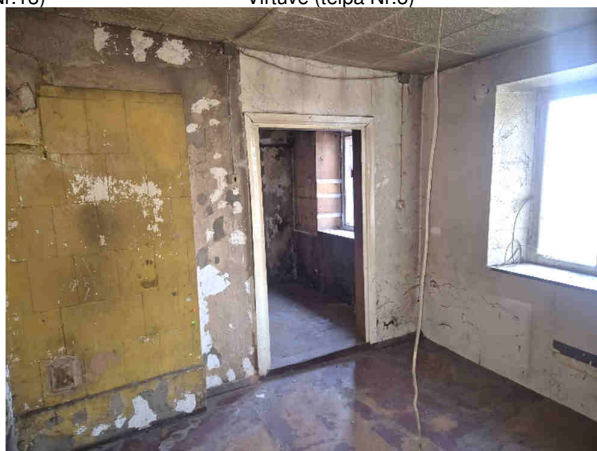
Gaitenis (telpa Nr.13)



Virtuve (telpa Nr.8)

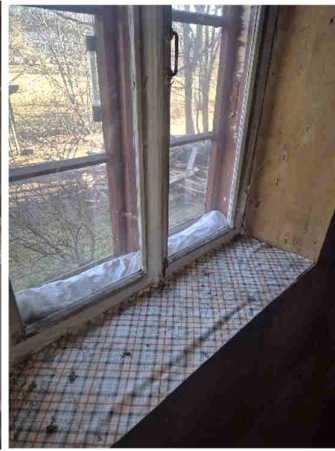


Istaba (telpa Nr.7)





Istaba (telpa Nr.7)



Dzīvokļa logs

## 5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26 - 1274
Vērtējuma pasūtītājs	Talsu novada pašvaldība, reģ. Nr.90009113532
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	23.03.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	23.03.2026.
Objekta sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis ar daļējām ērtībām. Dzīvokļa īpašums un 247/3299 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8801 009 0137 001), būves (kad.apz. 8801 009 0137 002), būves (kad.apz. 8801 009 0137 003), būves (kad.apz. 8801 009 0137 004) un zemes ar kad.apz.kad.apz. 8801 009 0137.
Objekta adrese	Lielā iela 10A-7, Talsi, Talsu novads, LV-3201
Kadastra Nr.	8801 900 3314
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	913-7
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldisl@latio.lv/tel:26488689
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Uldis Leja
Vērtēšanas uzdevums (vērtības bāze)	Noteikt tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām
Vērtēšanas mērķis	Vērtējuma izmantošana pasūtītāja vajadzībām.
Atsauce uz standartiem	Vērtējums sagatavots saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standarta LVS 401:2013 prasībām
Īpašuma tiesības	Talsu pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.913-7 ir reģistrētas uz Talsu novada pašvaldības, reģ. Nr.90009113532, vārda.
Apgrūtinājumi zemesgrāmata (ietekmē/ neietekmē vērtību)	Nav reģistrēti
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids	Esošais izmantošanas veids – dzīvojamās telpas (dzīvoklis). Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.
Tirgus vērtības noteikšanas pieeja	Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus objektus.
Neatkarības apliecinājums	SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. 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
Tirgus vērtība un pārdošanas termiņš	<b>EUR 1 500 (viens tūkstotis pieci simti eiro), pārdošanas termiņš 6 (seši) mēneši</b>
Īpašie pienēmumi	-

<p><b>Galvenie pieņēmumi/atrunas</b></p>	<p>Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.</p> <p>Noteiktā vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā un var mainīties nākotnē, kad var būt atšķirīgi gan tirgus, gan pārdošanas apstākļi.</p> <p>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.</p> <p>Vērtējuma sagatavošanas laikā īpašums tika apskatīts vizuāli, neveicot instrumentālus mērījumus, konstrukciju atsegšanu vai inženierkomunikāciju tehnisko pārbaudi. Vērtētājs nekonstatē apslēptus vai iekšējos defektus, jo to identificēšana nav vērtētāja uzdevums.</p> <p>Vērtētājiem nav pienākums sniegt apliecinājumu tiesā vai citās institūcijās, saistībā ar šo vērtējumu, izņemot gadījumus, kad par to ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.</p> <p>Vērtējumā nav iekļauta informācija par iespējamām dzīvokļa īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam). (Citi pieņēmumi vērtējuma pielikums Nr.1)</p>
<p><b>Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)</b></p>	<p>Nav</p>
<p><b>Vērtēšanai izmantoti dokumenti</b></p>	<p>Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā, Izdrukā no VZD Kadastra Reģistra, Tehniskās inventarizācijas plāns; Būvniecības informācijas sistēma.</p>

Ar cieņu,  
Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetenču uzraudzības biroja  
izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja  
SIA "Latio" sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

## 6. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

### 6.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

<b>Novietojums</b>	<p>Objekts atrodas Talsu novadā, Talsu pilsētā.</p> <p>Objekts atrodas pilsētas centrālajā daļā, pie Lielās ielas. Objekta tuvējo apkārtnējo apbūvi pamatā veido 2-3 stāvu ēkas – vairāku dzīvokļu ēkas, komerciāla rakstura ēkas. Apkārtējās apbūves blīvums ir vērtējams kā augsts. Ļoti tuvu vērtēšanas objekta ēkai atrodas blakus apbūves, kas būtiski pasliktina vērtējamā dzīvokļa izgaismojumu. Dzīvojamā māja atrodas arī krietni zemāk kā Lielā iela – Lielās ielas pusē veidojas stāvs kāpums.</p> <p>Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā teicams, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs.</p> <p>Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā labs.</p>	
<b>Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums</b>	<p>8801 009 0137 001</p> <p>8801 009 0137 002</p> <p>8801 009 0137 003</p> <p>8801 009 0137 004</p>	
<b>Ēkas tips (sērija)</b>	Pirmskara	
<b>Uzbūvēšanas gads</b>	1895	
<b>Ekspluatācijā pieņemšanas gads</b>	Nav reģistrēts	
<b>Virszemes stāvu skaits / Lifts</b>	2 stāvu ēka	
<b>Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi</b>	Neapmierinošs. Kāpņu telpa nav remontēta. Ārdurvis nav mainītas.	
<b>Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare</b>	Pamati:	Dzelzsbetons, akmens
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris
	Pārsegumi:	Koka
	Jumta segums:	Azbestcimenta loksnes
<b>Ēkas tehniskais stāvoklis</b>	Vizuāli neapmierinošs. Redzamas plaisas ēkas ārsienu konstrukcijās.	
<b>Ēkas energoefektivitātes rādītāji</b> <b>Būvniecības valsts kontroles birojs</b> Avots: <a href="http://www.bis.gov.lv/">www.bis.gov.lv/</a>	Ēkas energoefektivitātes klase BIS sistēmā nav reģistrēta	

### 6.2. Informācija par dzīvokli.

<b>Telpu grupas kad. apzīmējums</b>	8801 009 0137 002 002
<b>Istabu skaits</b>	1
<b>Kopējā platība, m<sup>2</sup></b>	24,7
<b>Ārtelpu platība, m<sup>2</sup></b>	0
<b>Iekštelpu / apkurināmā platība, m<sup>2</sup></b>	24,7
<b>Izvietojums ēkā</b>	Ēkas vidus daļā
<b>Izvietojums ēkā (stāvs)</b>	1
<b>Griestu augstums, m</b>	2,4
<b>Plānojums</b>	Viena istaba
<b>Iekštelpu tehniskais stāvoklis, apraksts.</b>	Dzīvoklī remonts veikts vairāk kā pirms 20 gadiem. Apskates dienā dzīvokļa telpu apdare ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī. Logi nav

	mainīti. Dzīvoklī veikta elektroinstalācijas nomaiņa. Dzīvoklī ir krāsns apkure. Dzīvoklī nav vannas telpa, tualete. Dzīvoklī nav ūdensapgāde, kanalizācija. Nepieciešams būtisks dzīvokļa remonts.	
<b>Iekštelpu apdares apraksts</b>	Griesti	Krāsoti
	Sienas	Krāsotas, flīzes
	Grīdas	Preskartons
	Logi	Stikla rūtis koka rāmjos
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis, koka iekšdurvis
<b>Inženierkomunikācijas</b>	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; apkure – plīts.	
<b>Aprīkojums /iekārtas</b>	Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi vizuāli ir lietošanas kārtībā.	
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori</b>	<b>Pozitīvie</b>	<b>Negatīvie</b>
<b>Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Labi attīstīta pilsētas infrastruktūra, labs novietojums pilsētā;</li> <li>• Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Dzīvojamā māja vizuāli ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī;</li> <li>• Dzīvokļa plānojums nav vērtējams kā atbilstošs mūsdienu prasībām – dzīvoklī nav tualetes telpa, vannas telpa;</li> <li>• Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī;</li> <li>• Dzīvoklis ir slikti izgaismots;</li> <li>• Dzīvoklī nav ūdensapgāde un kanalizācija.</li> </ul>
<b>Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts</b>	Pārbūves nav	

### 6.3. Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze

<b>Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri</b>	Ir	
<b>Piesārņojums un piesārņojuma risks</b> Avots: <a href="https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map">https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map</a>	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
<b>Trokšņu līmenis</b> Avots: <a href="https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/">https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/</a>	Nav informācija	Pilsētvidei atbilstošs
<b>Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts</b> Avots: <a href="https://www.plugshare.com">https://www.plugshare.com</a>	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
<b>Velosipēdu un skrejriteņu novietojuma iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts</b>	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
<b>Klimata pārmaiņu riski:</b> - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks	Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.	

<ul style="list-style-type: none"><li>- vētras risks</li><li>- īpaši smagi nokrišņu risks</li></ul>	<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 veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.</p>
---	---

