

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



Jaunā iela 6 - 6, Valdemārpils, Talsu novads,

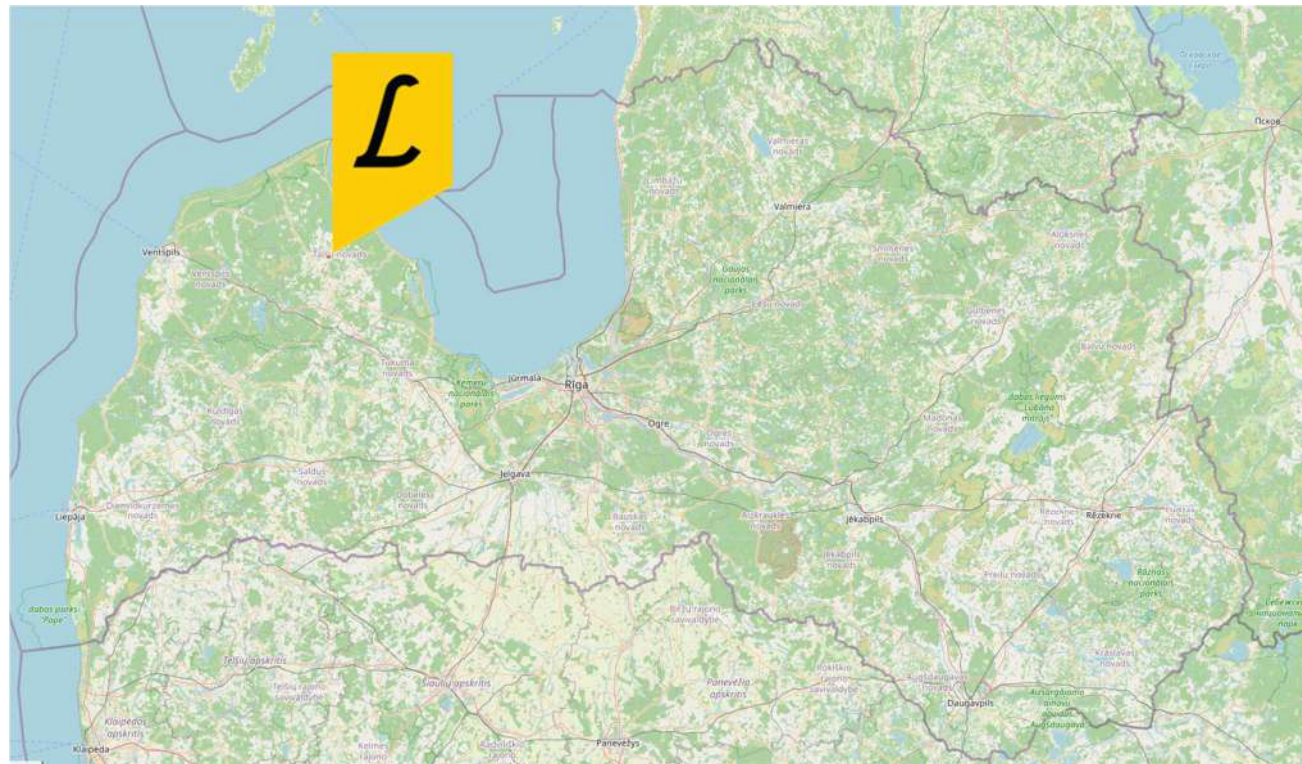
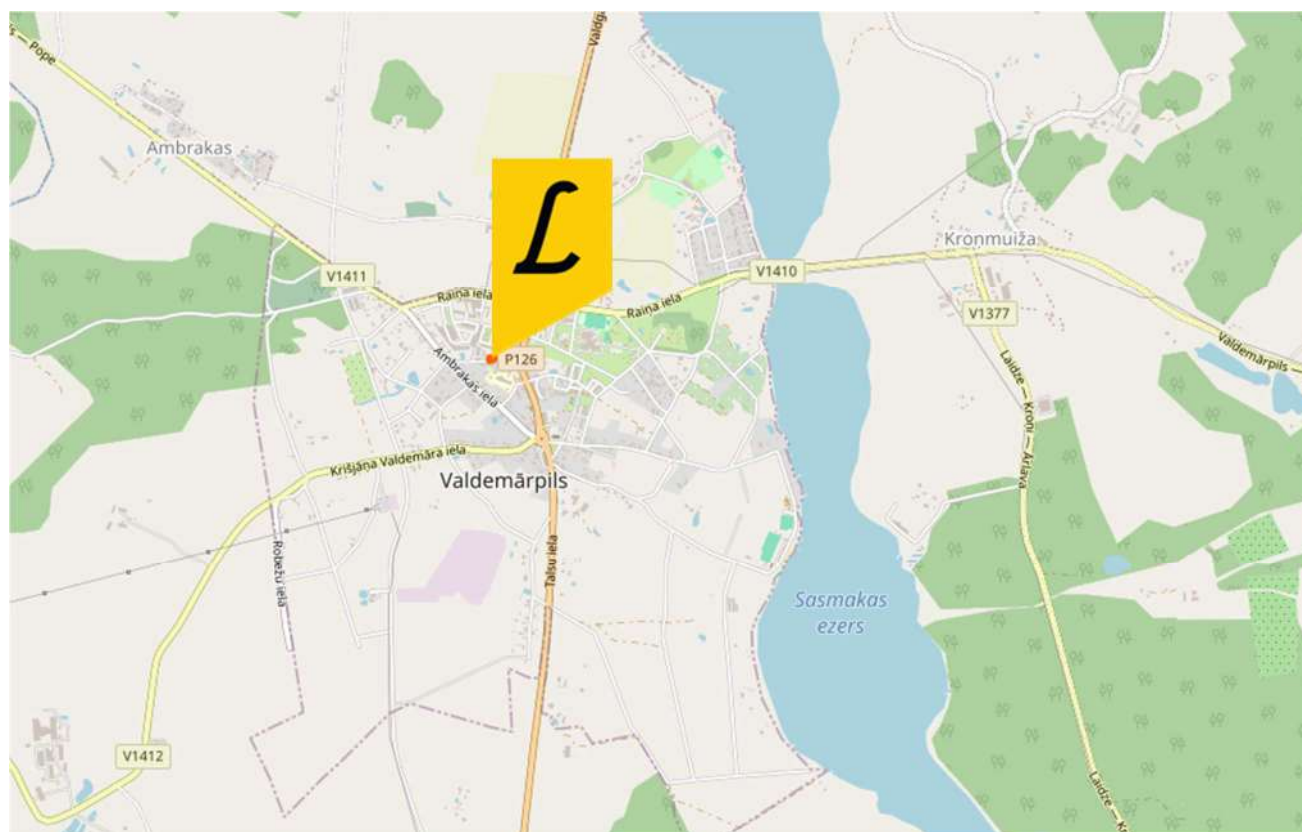
LV-3260

Reģ. Nr. V/26-2375



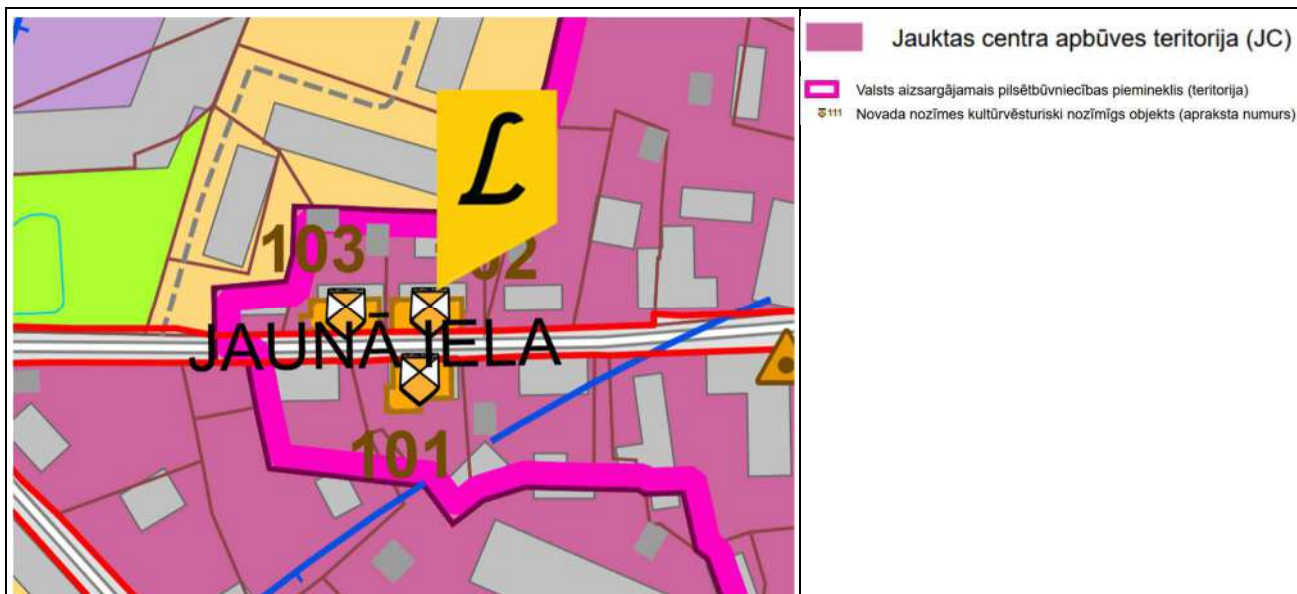
latvio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

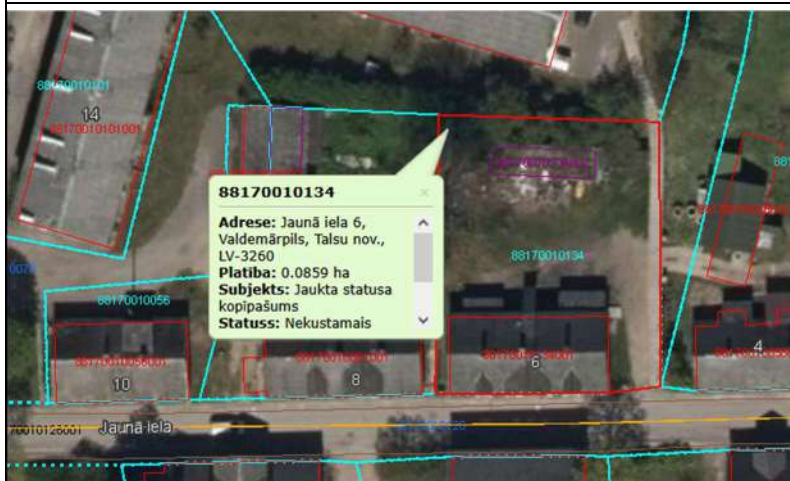


Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



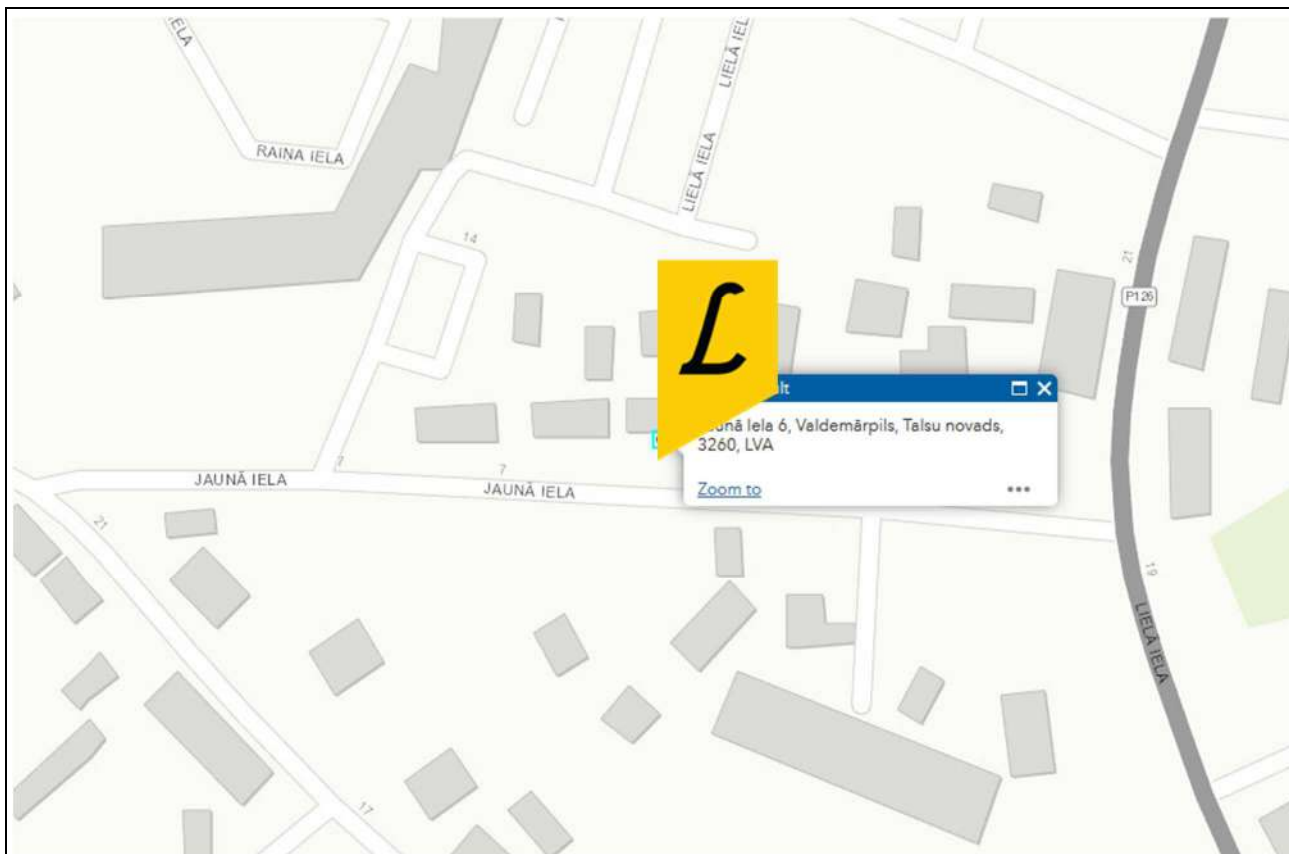
Avots: www.talsunovads.lv



Avots: www.kadastrs.lv

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad.apz. 8817 001 0134 - 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.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasāde



Istaba (telpa Nr. 1)



Virtuve (telpa Nr. 2)



Plīts virtuves telpā



Koka logi stikla rūtīs



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Ūdens ņemšanas vieta pie ēkas



Skats uz pagalmu



Skats uz Jauno ielu un apkārtni

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26 - 2375
Vērtējuma pasūtītājs	Talsu novada pašvaldība, reģ. Nr.90009113532.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	21.05.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	22.05.2026.
Objekta sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis. Dzīvokļa īpašums un 346/2620 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8817 001 0134 001), būves (kad.apz. 8817 001 0134 002) un zemes ar kad.apz. 8817 001 0134.
Objekta adrese	Jaunā iela 6 - 6, Valdemārpils, Talsu novads, LV-3260
Kadastra Nr.	8817 900 0308
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000073094 - 6
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Kristers Šnikvalds – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētāja asistents/kristers.snikvalds@latio.lv/tel:26660219
Atskaiti apstiprināja - sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldisl@latio.lv/tel:26488689
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	Valdemārpils pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000073094 - 6 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	EUR 1 500 (viens tūkstošis pieci simti eiro), pārdošanas termiņš 6 (seši) mēneši
Īpašie pieņēmumi	-

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

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

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

6. Informācija par vērtējamo objektu/ apskates protokols

6.1. Informācija par atrašanās vietu un ēku

Novietojums	Vērtēšanas objekts atrodas Talsu novada centrālajā daļā, Valdemārpils pilsētā. Valdemārpils ir pilsēta Kurzemes ziemeļos, Talsu novadā Sasmakas ezera rietumu krastā. Valdemārpils atrodas aptuveni 15 km no Talsiem. Vērtēšanas objekts izvietots Valdemārpils centrālajā daļā. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir labs, pilsētas centrālajai daļai atbilstošs. Tuvumā atrodas – veikali, pasta nodaļa, izglītības iestādes, sadzīves pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi utt. Apkārtnējo tuvējo apbūvi pamatā veido 1-3 stāvu, vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas. Kopumā vērtējamā objekta novietojums pilsētā ir uzskatāms kā labs.	
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	8817 001 0134 001	
Ēkas tips (sērija)	Pirmskara	
Uzbūvēšanas gads	1900	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav reģistrēts	
Virszemes stāvu skaits / Lifts	2. stāvu ēka	
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Apmierinošs.	
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Akmens mūris
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks
	Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
	Jumta segums:	Azbestcimenta loksnes
Ēkas tehniskais stāvoklis	Daļēji apmierinošs. Nav veikta ēkas jumta seguma nomaiņa. Nav veikta ēkas renovācija.	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitāte klase BIS sistēmā nav reģistrēta	

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	8817 001 0134 001 006
Istabu skaits	1
Kopējā platība, m²	34,6
Ārtelpu platība, m²	0
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	34,6
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā
Izvietojums ēkā (stāvs)	2
Griestu augstums, m	2,0
Plānojums	Viena istaba
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs

Pēdējā remonta gads, veikti darbi	Dzīvoklī remonts veikts vairāk kā pirms 20 gadiem. Apskates dienā dzīvokļa telpu apdare ir neapmierinošs tehniskā stāvoklī. Ir uzstādīts viens PVC logs, pārējie stikla rūtis koka rāmjos. Dzīvoklī nav veikta elektroinstalācijas nomaiņa. Dzīvoklī nav vannas un tualetes. Pie ēkas atrodas ūdens ņemšanas vieta. Dzīvoklī nav izveidots iekšējais ūdensvada un kanalizācijas tīkls. Apkure – plīts.	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Krāsoti
	Sienas	Krāsotas, tapetes
	Grīdas	Preskartons
	Logi	Stikla rūtis koka rāmjos
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis, koka iekšdurvis
Inženierkomunikācijas	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; ūdensapgāde – pie ēkas ar rokas pumpi; apkure – plīts	
Aprīkojums /iekārtas	Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi ir lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana ir veikta vizuāli.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	- Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma. - Dzīvoklis atrodas pilsētas centrālajā daļā.	- Dzīvoklis atrodas ēkas otrajā (pēdējā stāvā); - Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī; - Ēkai nav veikta jumta nomaiņa; - Dzīvoklī nav tualetes un vannas istabas telpas, nav ierīkoti iekšējie kanalizācijas un ūdensapgādes tīkli; - Zems griestu augstums.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Pārbūves nav	

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

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Ir	
Piesārņojums un piesārņojuma risks Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
Trokšņu līmenis Avots: https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	Nav informācija	Pilsētvidei atbilstošs
Elektroauto uzlādes iespējas NĪ / kādā attālumā tuvākais publiskais punkts Avots: https://www.plugshare.com	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
Velosipēdu un skrejriteņu novietošanas iespējas NĪ / kādā	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā

attālumā punkts	tuvākais	publiskais		
Klimata pārmaiņu riski: - krasta erozija - karstuma viļņu risks - savvaļas ugunsgrēku risks - vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks			Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā. 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). Papildus veicami pasākumi klimata risku novēršanai – nav zināmi.	