

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



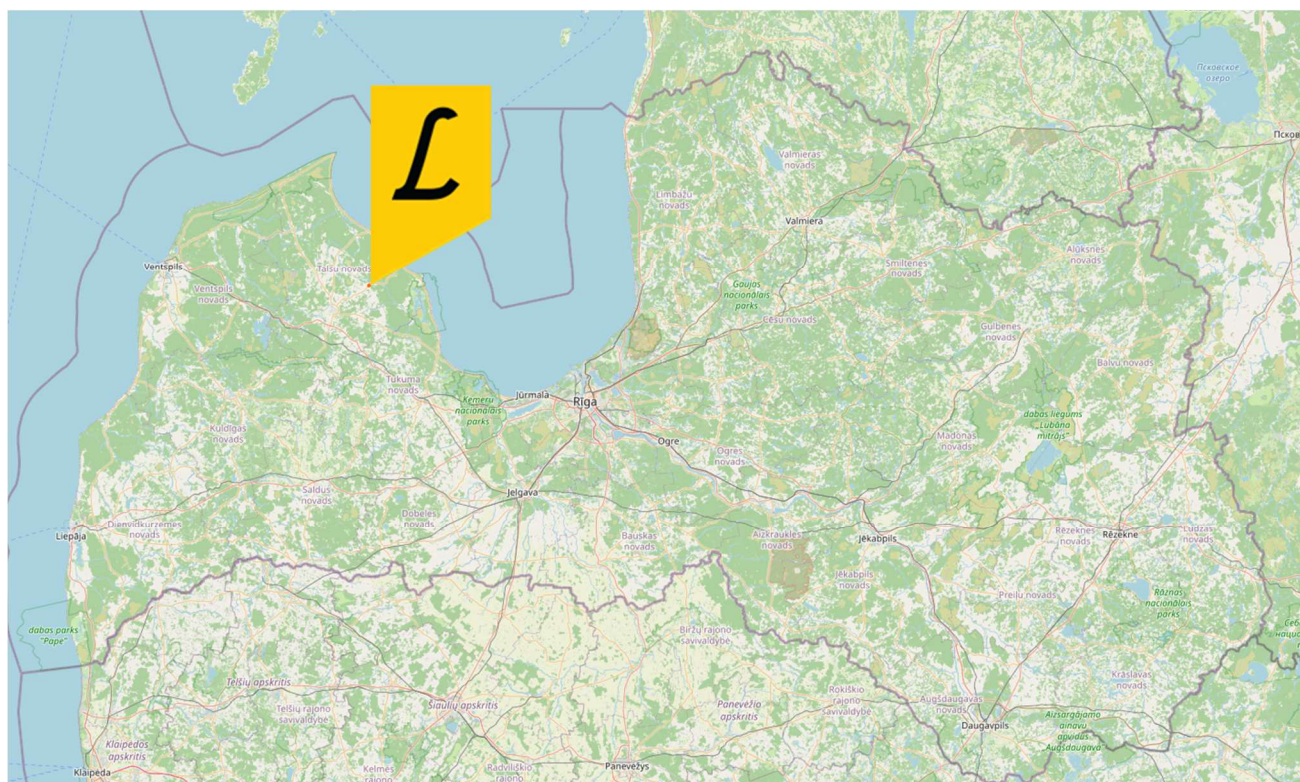
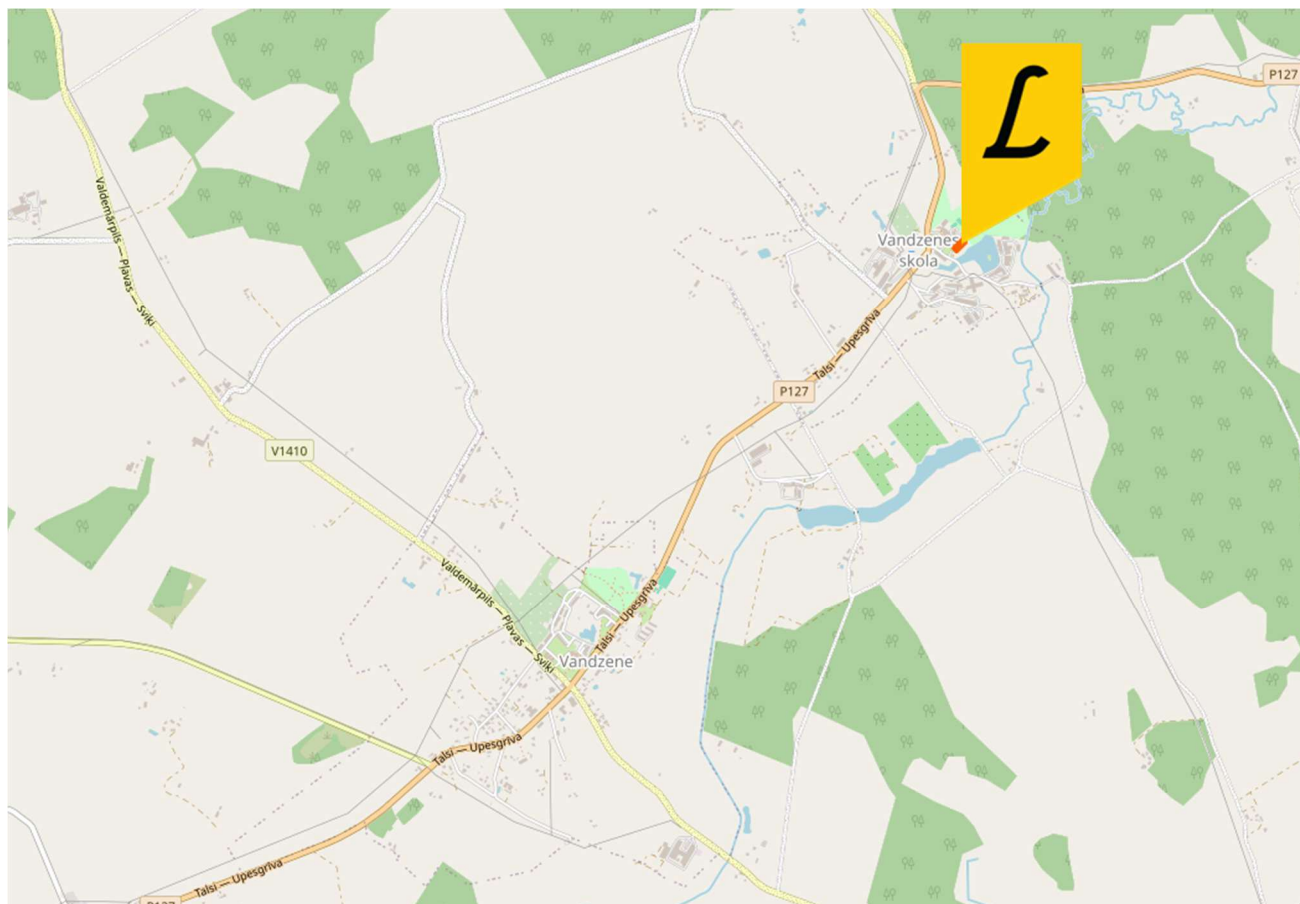
"Skolas Ausekļi" - 17, Vandzenes skola, Vandzenes
pagasts, Talsu novads, LV-3281

Reģ. Nr. V/26-1286



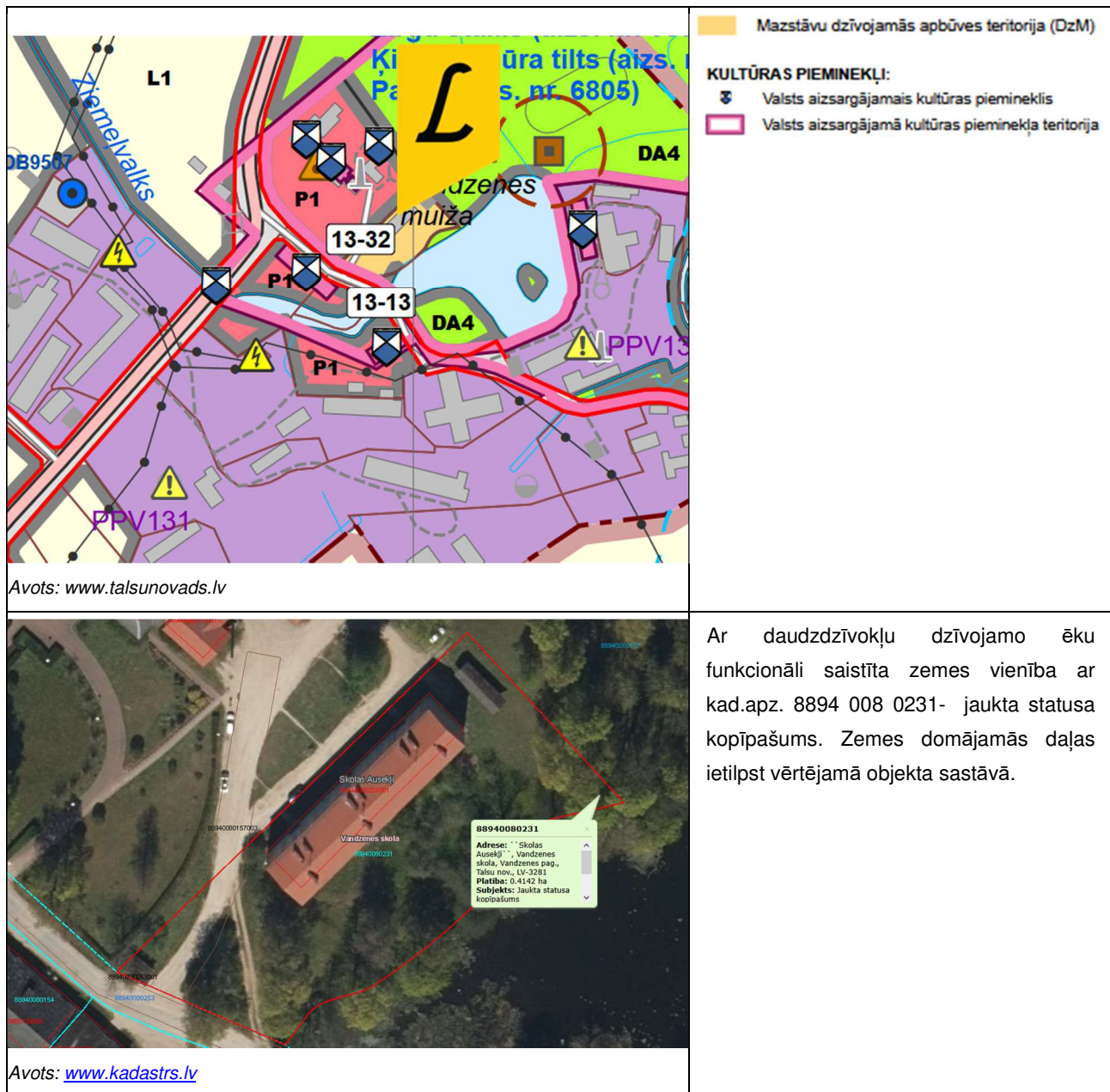
latvio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

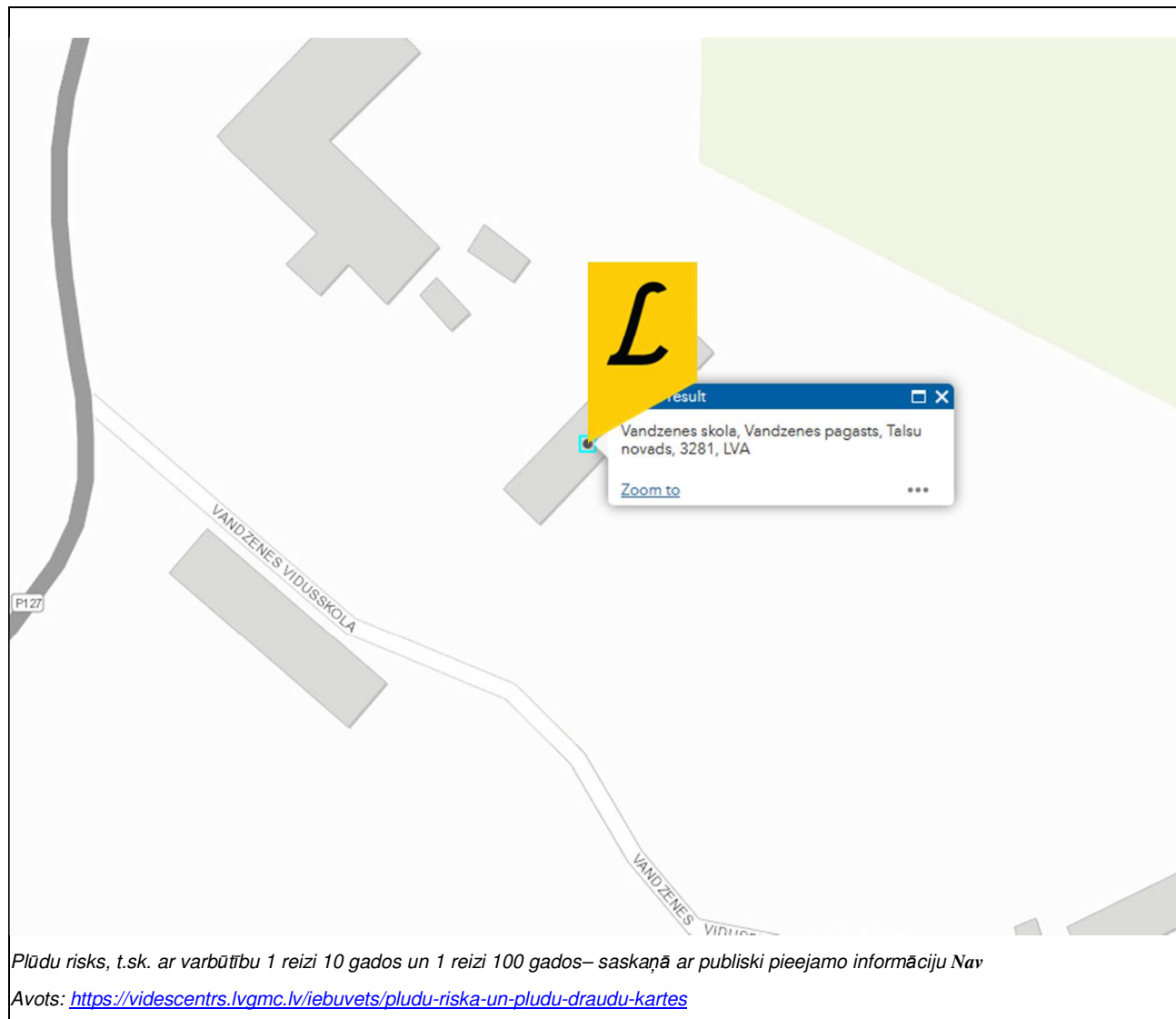


Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



3. Plūdu risku karte



4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasāde



Dzīvojamās mājas fasāde



Virtuve (telpa Nr. 2)



Savienotā sanitārtehnikā telpa (telpa Nr. 3)

Ūdens skaitītājs sanmezglā telpā



Istaba (telpa Nr. 1)



Gaitenis (telpa Nr. 4)



Skats no dzīvokļa logiem



Dzīvokļa ārdurvis



Kāpņu telpa



Ēkas ārdurvis



Skats uz pagalmu



Skats uz Vandzenes skolu



Skats uz piebraucamo celiņu

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26 - 2086
Vērtējuma pasūtītājs	Talsu novada pašvaldība, reģ. Nr.90009113532.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	06.05.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	06.05.2026.
Objekta sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis. Dzīvokļa īpašums un 290/11707 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8894 008 0231 001) un zemes ar kad.apz. 8894 008 0231.
Objekta adrese	"Skolas Auseklis" - 17, Vandzenes skola, Vandzenes pagasts, Talsu novads, LV-3281
Kadastra Nr.	8894 900 0183
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	521 - 17
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	Vandzenes pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr.521 - 17 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 6 000 (seši tūkstoši 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 nodaļējuma 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	Objekts atrodas Talsu novadā, Vandzenes pagastā. Vērtēšanas objekts atrodas pagasta centrā Vandzenē. Īpašums atrodas ciema daļā Vandzenes skola (ciema ZA daļā). Attālums līdz ciema centram ir aptuveni 2 km. Vērtēšanas objekta tuvumā atrodas Vandzenes muižas apbūve (bijušā skola), ražošanas apbūve. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā vājš – tuvumā atrodas neliels veikals. Pārējie ciema infrastruktūru veidojošie objekti atrodas ciema centrālajā daļā. Kopumā objekta novietojums Talsu novadā un pagastā ir uzskatāms kā vidējs.														
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	8894 008 0231 001														
Ēkas tips (sērija)	Hruščova														
Uzbūvēšanas gads	1977														
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav reģistrēts														
Virszemes stāvu skaits / Lifts	3 stāvu ēka														
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Apmierinošs. Kāpņu telpās uzstādīti PVC logi un uzstādītas metāla ārdurvis.														
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:		Dzelzsbetona, betona bloki												
	Sienas (vertikālā konstrukcija)		Ķieģeļu mūris												
	Pārsegumi:		Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves												
	Jumta segums:		Metāla loksnes												
Ēkas tehniskais stāvoklis	Apmierinošs. Veikta ēkas jumta seguma un notekcauruļu nomaiņa. Nav veikta ēkas renovācija.														
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitātes novērtējums (kWh/m² gadā) un klase F145 223 Apkurei Kopā Ēkas primārās enerģijas novērtējums (kWh/m² gadā) un klase 148 361 Primārā neatjaunojamā enerģija Primārā kopējā enerģija <table><tr><th colspan="3">Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā</th><th colspan="2">Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām</th></tr><tr><td>Apkurei</td><td>145</td><td>A⁺</td><td>Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām</td><td>Nē</td></tr></table>					Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām		Apkurei	145	A ⁺	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē
Ēkas energoefektivitātes rādītāji kWh/m² gadā			Vērtējums par ēkas atbilstību normatīvo aktu prasībām												
Apkurei	145	A ⁺	Ēkas atbilstība gandrīz nulles enerģijas ēkas prasībām	Nē											

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	8894 008 0231 001 017
Istabu skaits	1
Kopējā platība, m²	29,0
Ārtelpu platība, m²	0

Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	29,0	
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā	
Izvietojums ēkā (stāvs)	3	
Griestu augstums, m	2,5	
Plānojums	Viena istaba	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	Apmierinošs	
Pēdējā remonta gads, veikti darbi	Dzīvoklī remonts veikts vairāk kā pirms 20 gadiem. Apskates dienā dzīvokļa telpu apdare ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Veikta logu nomaiņa (PVC). Dzīvoklī nav veikta elektroinstalācijas nomaiņa. Dzīvoklī ir ciema centrālā apkure, čuguna tipa sildelementi. Dzīvoklī ir vannas telpa, tualete. Dzīvoklī ir pieslēgums ciema ūdensapgādei un kanalizācijai.	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Krāsoti
	Sienas	Krāsotas, tapetes
	Grīdas	Preskartons, flīzes
	Logi	PVC
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis, koka iekšdurvis
Inženierkomunikācijas	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; pieslēgums ciema centralizētiem ūdens apgādes tīkliem; pieslēgums ciema centralizētiem kanalizācijas tīkliem; apkure – pieslēgums ciema centralizētiem siltumapgādes tīkliem, čuguna tipa sildelementi.	
Aprīkojums /iekārtas	Sanitārtehniskās iekārtas – apmierinošā tehniskā stāvoklī. 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:	- Dzīvoklim ir uzstādīti PVC logi; - Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma; - Ēkai ir veikta jumta nomaiņa.	- Dzīvoklis atrodas ēkas trešajā (pēdējā stāvā); - Dzīvoklis ir apmierinošā tehniskā stāvoklī; - Dzīvoklis atrodas tālu no ciema centrālās daļas.
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 attālumā tuvākais publiskais punkts	Nav	tuvākais publiskais punkts >100 m attālumā
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.	