

Latvio

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



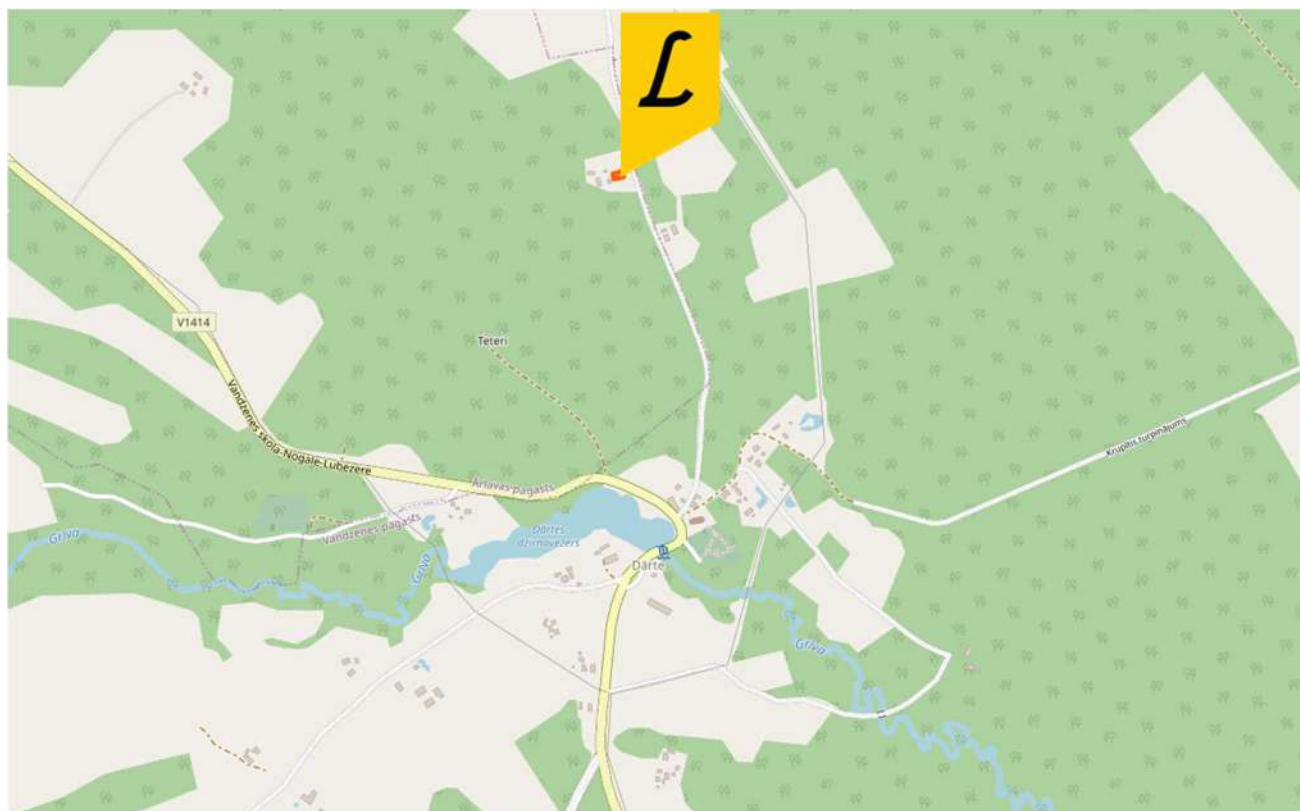
"Dārtes Vanagi" - 2, Ārlavas pagasts, Talsu novads,
LV-3260

Reģ. Nr. V/26-3246



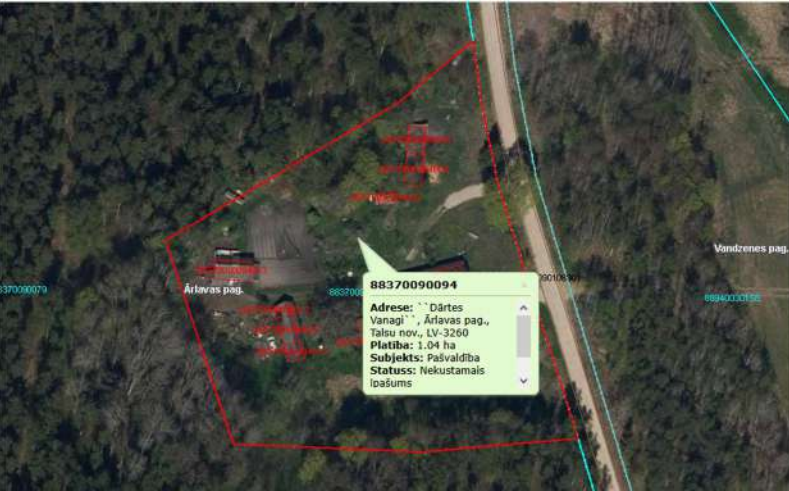
latvio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

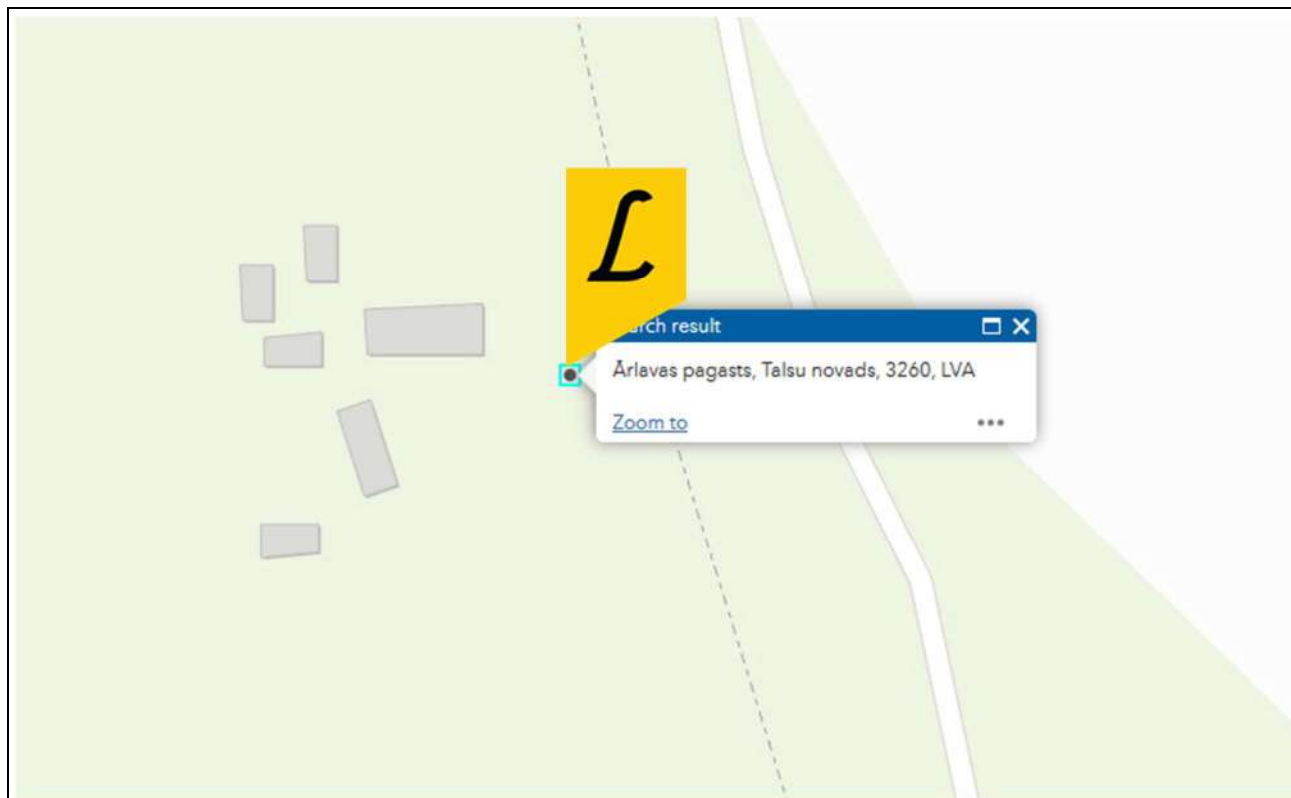


Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes

	Mežu teritorija (M) Lauksaimniecības teritorija (L)
Avots: www.talsunovads.lv	
	Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad.apz. 8837 009 0094. Zemes domājamās daļas ietilpst vērtējamā objekta sastāvā.
Avots: www.kadastrs.lv	

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/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvojamās mājas jumta bojājums



Veranda (telpa Nr. 1)



Verandas jumta bojājums



Griestu bojājums telpā Nr. 2



Vannas istaba (telpa Nr. 3)



Virtuve (telpa Nr. 4)



Istaba (telpa Nr. 5)



Istaba (telpa Nr. 6)



PVC logi visā dzīvoklī



Aka



Kopīpašuma domājamās daļās ietilpstošās palīgēkas



Skats uz piemājas zemes platību



Skats uz piemājas zemes platību



Skats uz piebraucamo ceļu

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26 - 3246
Vērtējuma pasūtītājs	Talsu novada pašvaldība, reģ. Nr.90009113532.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	08.07.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	24.07.2026.
Objekta sastāvs	Divu istabu dzīvoklis Dzīvokļa īpašums un 769/2653 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8837 009 0094 001), būves (kad. apz. 8837 009 0094 003), būves (kad.apz. 8837 009 0094 004), būves (kad.apz. 8837 009 0094 009), būves (kad.apz. 8837 009 0094 010), būves (kad.apz. 8837 009 0094 011), būves (kad.apz. 8837 009 0094 013) un zemes ar kad.apz. 8837 009 0094.
Objekta adrese	"Dārtes Vanagi" - 2, Ārlavas pagasts, Talsu novads, LV-3260
Kadastra Nr.	8837 900 0140
Zemesgrāmatas nodalījuma Nr.	100000534274 - 2
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	Ārlavas pagasta Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000534274 - 2 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 870 (astoņi simti septiņdesmit 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 ģeodzinstruments 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 ģeodzinstrumenta parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa ģeodzinstrumenta 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 ģeodzinstrumenta vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja
SIA "Latio" sertificēts nekustamā ģeodzinstrumenta 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 novadā. Ārlavas pagastā, Dārtes tiešā tuvumā. Dārte ir apdzīvota vieta Talsu novada Vandzenes pagastā. Izvietojusies pagasta ziemeļu daļā Grīvas upes krastos pie autoceļa V1414 5 km no pagasta centra Vandzenes, 20 km no novada centra Talsiem un 142 km no Rīgas. Dārtes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā zems – apdzīvotā vietā nav veikals vai kādi citi pakalpojumus sniedzīgi uzņēmumi. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Ārlavas pagastā ir vērtējams kā apmierinošs.	
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	8837 009 0094 001; 8837 009 0094 003; 8837 009 0094 004; 8837 009 0094 009; 8837 009 0094 010; 8837 009 0094 011; 8837 009 0094 013;	
Ēkas tips (sērija)	Pirmskara	
Uzbūvēšanas gads	1932	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	Nav reģistrēts	
Virszemes stāvu skaits / Lifts	2 stāvu ēka	
Kāpņu telpas stāvoklis, ārdurvis, logi	Neapmierinošs.	
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare	Pamati:	Akmens mūris
	Sienas (vertikālā konstrukcija)	Kieģeļu mūris
	Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
	Jumta segums:	Azbestcimenta loksnes.
Ēkas tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs. Nav veikta ēkas renovācija. Ēkas jumta segums ir sliktā tehniskā stāvoklī, atsevišķās vietās redzami būtiski bojājumi. Jumta seguma ilgstoša bojājuma ietekmē, atsevišķos dzīvokļos ir būtiski bojāti griestu pārsegumi. Nepieciešams būtisks ēkas remonts.	
Ēkas energoefektivitātes rādītāji Būvniecības valsts kontroles birojs Avots: www.bis.gov.lv/	Ēkas energoefektivitātes klase BIS sistēmā nav reģistrēta	

6.2. Informācija par dzīvokli.

Telpu grupas kad. apzīmējums	8837 009 0094 001 002
Istabu skaits	Divu istabu
Kopējā platība, m²	76,9
Ārtelpu platība, m²	13,3
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	63,6
Izvietojums ēkā	Ēkas gala daļā
Izvietojums ēkā (stāvs)	1

Griestu augstums, m	2,85	
Plānojums	Viena caurstaigājama istaba	
Pēdējā remonta gads, veikti darbi	Dzīvokļa telpas kopumā ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas būtiskas telpu apdares nolietojšanās pazīmes. Veikta logu nomaiņa - PVC. Apskates dienā konstatēts, ka jumta bojājuma ietekmē uz sienām vērojamas pelējuma pazīmes. Telpā Nr. 2 vērojams būtisks griestu bojājums. Dzīvoklis nodrošināts ar plīts un krāsns apkuri - apkures iekārtas nolietojušās. Elektroninstalācija nav mainīta. Dzīvoklī ir vannas istabas telpas. Santehnika nav uzstādīta. Dzīvoklī nav ūdensapgāde.	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Krāsoti
	Sienas	Krāsotas, tapetes
	Grīdas	Koka dēļi
	Logi	PVC
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis, koka iekšdurvis
Inženierkomunikācijas	pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; apkure – plīts/krāsns.	
Aprīkojums /iekārtas	Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi nav lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana ir veikta vizuāli.	
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Pozitīvie	Negatīvie
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	- Īpašuma sastāvā ir domājamās daļas no zemesgabala; - Ir sanmezglā telpa.	- Dzīvoklis atrodas tālu no novada centra, vietā ar vāji attīstītu infrastruktūru. - Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī; būtisks pārsegumu bojājums; - Dzīvoklī nav ūdensapgāde; - Ēkas jumta segums ir sliktā tehniskā stāvoklī, atsevišķās vietās redzami būtiski bojājumi. Jumta seguma ilgstoša bojājuma ietekmē, atsevišķos dzīvokļos ir būtiski bojāti griestu pārsegumi - Nepieciešams būtisks ēkas remonts.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Nav.	

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

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Ir	
Piesārņojums un piesārņojuma risks	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme

Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map		
Troksņu līmenis Avots: https://lvceli.lv/celu-tikls/celu-kartes/troksnu-kartes/	Nav informācija	Zems troksņu līmenis
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.	

7. Vērtējumā izmantotas definīcijas

Tirgus vērtība – 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 rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu.

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko.

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādējādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja - Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

/LVS 401-2013/

Īpašuma apskate - Īpašuma vizuāla apskate, kuras laikā vērtētājam jāspēj savākt informāciju par visiem tiem gan pozitīvajiem, gan negatīvajiem aspektiem, kurus, kā vērā ņemamus, visticamāk, konstatēs un sava viedokļa veidošanā izmantos hipotētiskais pircējs.

/Īpašumu vērtēšanas jēdzienu skaidrojoša vārdnīca/