



2025.gada 3.aprīlī

Atzinums par dzīvokļa **Nr.13**,  
kas atrodas **Talsu novadā**,  
**Talsu pilsētā, Laidzes ielā 1**  
piespiedu pārdošanas vērtību

Kurzemes apgabaltiesas 6.iecirkņa  
zvērinātai tiesu izpildītājai  
Dacei Cgojevai

Cienījamā kundze!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši dzīvokļa **Nr.13**, ar kadastra numuru 8801 900 2041, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 1**, un reģistrēts Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļā Nr.879-13, ar kopējo platību 22,2 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie dzīvokļa piederošā kopīpašuma 222/3173 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 8801 012 021 3001 un 222/3173 domājamo daļu no būves ar kadastra apzīmējumu 8801 012 021 3002 un 222/3173 domājamo daļu no zemes ar kadastra apzīmējumu 8801 012 0213 (turpmāk tekstā vērtēšanas Objekts), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību. Dzīvoklis **Nr.13**, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 1**, ir 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Kurzemes apgabaltiesas 6.iecirkņa zvērinātai tiesu izpildītājai Dacei Cgojevai** izsoles sākuma cenas noteikšanai un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

“Piespiedu pārdošana” ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros (LVS 401:2013). Vērtējamā īpašuma gadījumā piespiedu pārdošanas vērtība ir noteikta pie pieņēmuma, ka īpašums tiek atsavināts izsolē termiņā, kas nav pietiekams atbilstošam piedāvājumam.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka dzīvokļa **Nr.13**, kas atrodas **Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 1 (kadastra numurs 8801 900 2041)**, 2025.gada 1.aprīlī\* visvairāk iespējamā piespiedu pārdošanas vērtība izsoles vajadzībām ir

**1 900** (viens tūkstotis deviņi simti) **eiro**.

\* - dzīvokļa apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

**Noteiktā piespiedu pārdošanas vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja dzīvokļa telpu lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas veida maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.**

Ar cieņu,

Arnis Zeilis,  
Valdes loceklis

ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

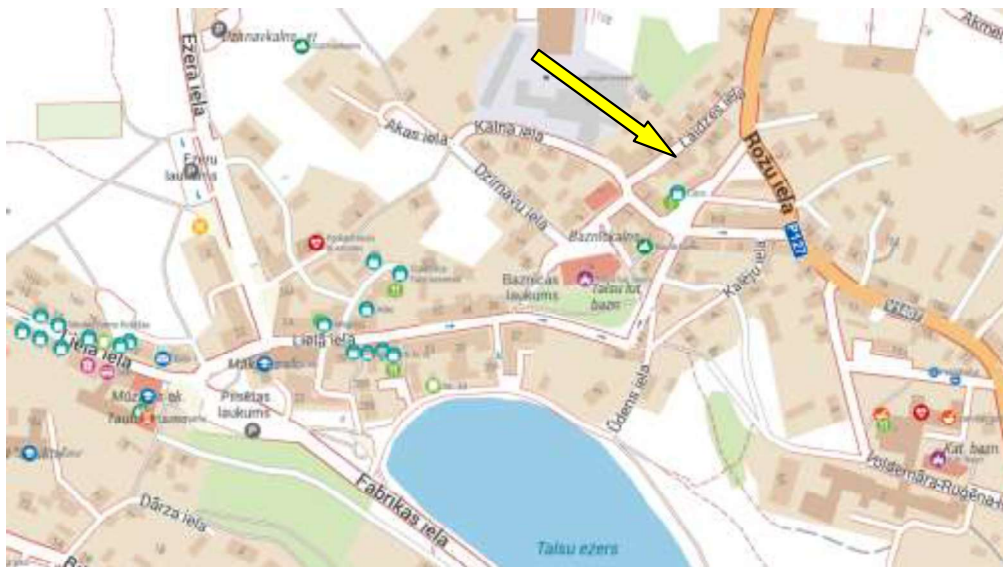
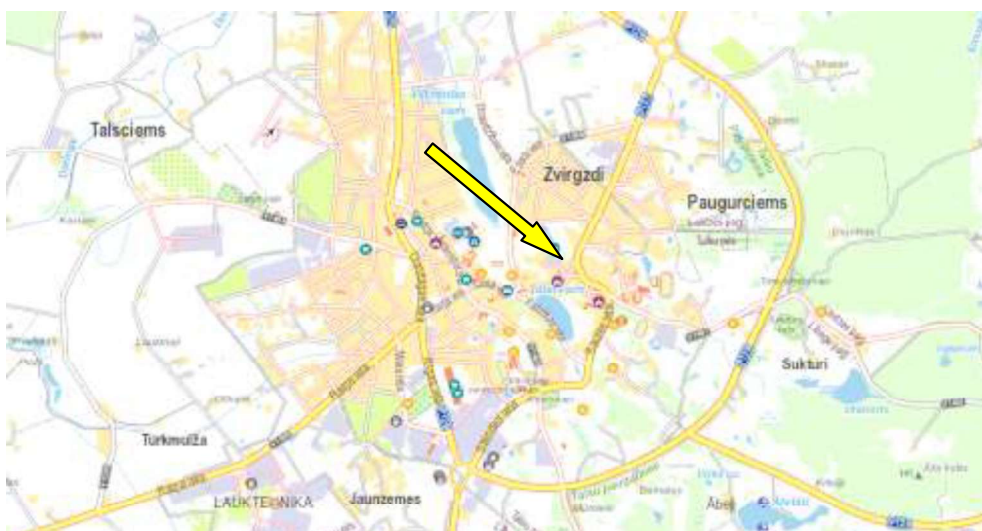
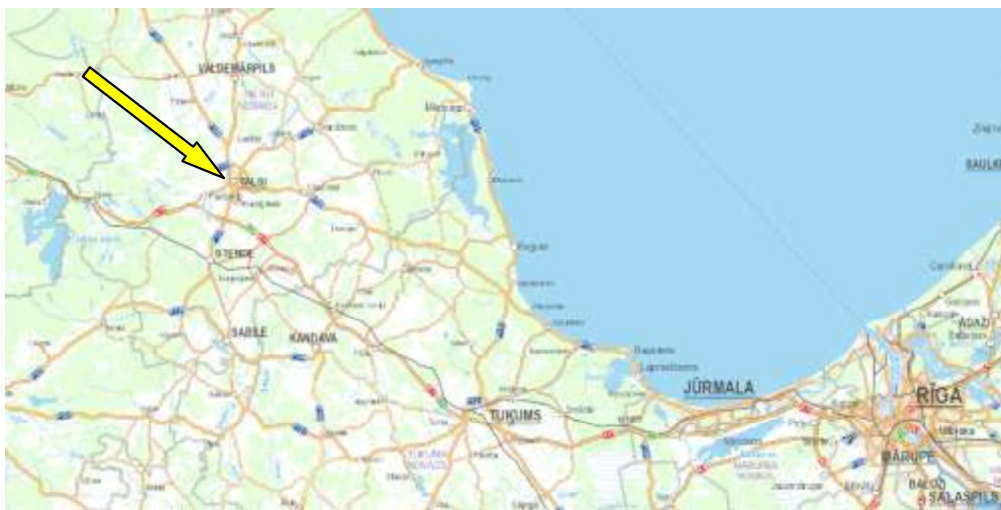
## SATURS

1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Pašreizējā izmantošana
  - 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.10 Apgrūtinājumi
  - 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
  - 4.1 Atrašanās vieta
  - 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts
  - 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā
  - 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts
    - 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums
    - 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums
      - 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces
      - 4.4.2.2 Drošības sistēmas
      - 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi
    - 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
  - 5.1 Vērtējuma pamatojums
  - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
  - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
  - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
  - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtību aprēķins
    - 5.5.1. Tirgus vērtības aprēķins.
    - 5.5.2. Piespiedu pārdošanas vērtības aprēķins.
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

|                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.1 Vērtējamais īpašums             | Dzīvoklis <b>Nr.13</b> , kas atrodas <b>Talsu novadā, Talsu pilsētā, Laidzes ielā 1.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.2 Vērtējuma pasūtītājs            | Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērināta tiesu izpildītāja Dace Cgojeva.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.3 Vērtēšanas uzdevums             | Noteikt vērtēšanas Objekta piespiedu pārdošanas vērtību izsoles vajadzībām vērtēšanas datumā.                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.4 Vērtēšanas datums               | 2025.gada 1.aprīlis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.5 Vērtēšanas mērķis               | Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā dzīvokļa piespiedu pārdošanas vērtību.                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.6 Īpašumtiesības                  | Natālija Semjonova.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.7 Pašreizējā izmantošana          | Vienas ģimenes lietošanā esošs dzīvoklis, kas ir izmantojams bez papildu līdzekļu ieguldīšanas.<br>Vērtētājs atzīmē, ka dzīvokļa tehniskais stāvoklis ir pieņemts bez iekštelpu apsekošanas un dabā tas var atšķirties no pieņemtā.                                                                                                                                                                  |
| 1.8 Vērtējamā īpašuma sastāvs       | 1-istabas dzīvoklis, kas izvietots pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 2.stāvā ar kopējo platību 22,2 m <sup>2</sup> .                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.9 Vērtējumā izmantotā informācija | 2025.gada 27.marta Kurzemes apgabaltiesas iecirkņa Nr.13 zvērinātas tiesu izpildītājas Daces Cgojevas Pieprasījums Nr.06713/006/2025-NOS.<br>Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļuma Nr.879-13 datorizdruka.<br>VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.                                                                                                                             |
| 1.10 Aprūtinājumi                   | Talsu pilsētas zemesgrāmatas nodaļumā Nr.879-13 II.daļas 2.iedaļā ir veiktas atzīmes par aprūtinājumiem.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 1.11 Galvenie izdarītie pieņēmumi   | - sakarā ar to, ka vērtētājam netika nodrošināta vērtēšanas Objekta iekštelpu apsekošana, balstoties uz pieejamo dokumentāciju un ārējās apsekošanas materiāliem, tirgus vērtības aprēķinos tiek pieņemts, ka iekštelpas ir apmierinošā (dzīvošanai derīgā) tehniskā stāvoklī;<br>- vērtējamais īpašums nav iekļāts, aprūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem aprūtinājumiem. |

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ





### 3.FOTOATTĒLI





## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Talsu pilsētā, kvartālā, ko veido Laidzes, Kalna un Lielā iela.

Līdz Talsu pilsētas centram ir aptuveni 0,5 km jeb 2 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz citiem rajoniem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas Kārļa Mīlenbaha ielā.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Laidzes ielai. Apkārtnē daļēji apzaļumota, veikti labiekārtošanas darbi, izveidoti zālieni un krūmu apstādījumi. Apkārtnējo apbūvi veido mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas, celtas pirmskara gadus. Piebraucamais ceļš un gājēju celiņi klāti ar bruģakmens segumu.

Apkārtnes apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Apkārtnes kvartālā atrodas nelieli pārtikas un rūpniecības preču veikali, Talsu lut. baznīca, Ledus halle. Pilsētas daļas infrastruktūras attīstība uzskatāma par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Talsu pilsētā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst "pirmskara laika" projektam. Ēkas ārējais veidols neuzkrītošs. Ēkas konstruktīvais risinājums: cits neklasificēts materiāls. Precīzs ēkas ekspluatācijā nodošanas laiks nav zināms, uzbūvēšanas gads - 1895.

Kāpņu telpas ieejas durvīs nav uzstādīta koda atslēga. Kāpņu telpa ir apmierinošā tehniskā stāvoklī. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu, kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu ēkas 2.stāvā**. Ēka netiek noēnota no apkārtnes apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Dzīvokļa vispārējs apraksts

1-istabas dzīvokļa kopējā platība ir 22,2 m<sup>2</sup>, t.sk. dzīvojamā platība – 18,0 m<sup>2</sup>. Dzīvokļa telpu augstums ir – 2,2 m.

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji pieņem, ka dzīvokļa plānojums ir bez izmaiņām: viena istaba un virtuve.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta dzīvokļa telpu apskate, vērtētāji nesniedz telpu iekšējās apdares aprakstu, un šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka iekštelpu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs (dzīvošanai derīgs).

| Telpu nosaukums | Telpu Nr. pēc VZD | Telpu platība, m <sup>2</sup> | Griesti | Sienas | Grīdas | Durvis | Logi | Stāvoklis   |
|-----------------|-------------------|-------------------------------|---------|--------|--------|--------|------|-------------|
| Istaba          | 1                 | 18,0                          |         |        |        |        |      | Apmierinošs |
| Virtuve         | 2                 | 4,2                           |         |        |        |        |      | Apmierinošs |

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemts, ka atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas vērtējamā īpašumā neatrodas sanitārtehniskās ierīces.

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Nav.

##### 4.4.2.3 Virtuves telpā esošie dzīvokļa piederumi

Virtuves telpās esošais iebūvētais vai kāda cita veida mēbelējums, izlietne ar ūdens maisītāju, gāzes vai elektriskās plītis, kā arī cita sadzīves tehnika nav iekļauta vērtējamā nekustamā īpašuma ierīču un iekārtu skaitā, tādēļ iepriekš minēto ierīču, iekārtu vai mēbeļu esamība virtuvē neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

Sakarā ar to, ka vērtētājiem netika nodrošināta telpu apskate, šī atzinuma ietvaros tiek pieņemtas atbilstoši VZD informatīvai izdrukai no Kadastra informācijas sistēmas uzrādītās inženierkomunikācijas.

| Nosaukums     | Centralizētie tīkli | Vietējie tīkli |
|---------------|---------------------|----------------|
| Elektroapgāde | X                   |                |
| Siltumapgāde  |                     | X              |
| Ūdensapgāde   | -                   | -              |
| Kanalizācija  | -                   | -              |
| Gāzes apgāde  | -                   | -              |

Dzīvokļa apdare kopumā ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, dzīvoklī atrodas iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.