

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs Talsu novada pašvaldība

# Talsu novads, Balgales pagasts, „Cerības” - 6

Kadastra Nr. 8846 900 0133



Rīga, 2024. gada 11. aprīlī  
Reģ. Nr.V24 - 1301

Par dzīvokļa ar adresi

**Talsu novadā, Balgales pagastā, „Cerības” – 6**, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Balgales pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000447009 - 6 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8846 900 0133, ar adresi **Talsu novadā, Balgales pagastā, „Cerības” – 6**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir vienas istabas dzīvoklis** ar kopējo platību 28,0 m<sup>2</sup> un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 280/5239 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 8846 008 0062 001, būves ar kadastra apzīmējumu 8846 008 0062 005, būves ar kadastra apzīmējumu 8846 008 0062 007, būves ar kadastra apzīmējumu 8846 008 0062 008 un zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 8846 008 0062. Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību, ar mērķi izmantot to iespējamās pārdošanas cenas noteikšanai.

Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām – personīgai lietošanai. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt vērtējuma rezultātu. Ar šo 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.

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai vērtējamā objekta apskates dienā, 2024. gada 31. martā, aprēķinātā **vērtējamā objekta** tirgus vērtība ir **EUR 315 (trīs simti piecpadsmit eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Štīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja

Nekustamā īpašuma vērtētājs

LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.151

## 1. Galvenā informācija par vērtējumu

Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Vērtēšanas atskaite satur galveno informāciju ar vērtējamo īpašumu, novietojuma atzīmi kartē, fotoattēlus, dzīvokļa apskates protokolu, tirgus vērtības aprēķinus, vērtību definīcijas un tirgus analīzi, pieņēmumus un ierobežojošos faktorus, iesniegto dokumentu kopijas (pielikums Nr.1), LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts (pielikums Nr.2), īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts (pielikums Nr.3).

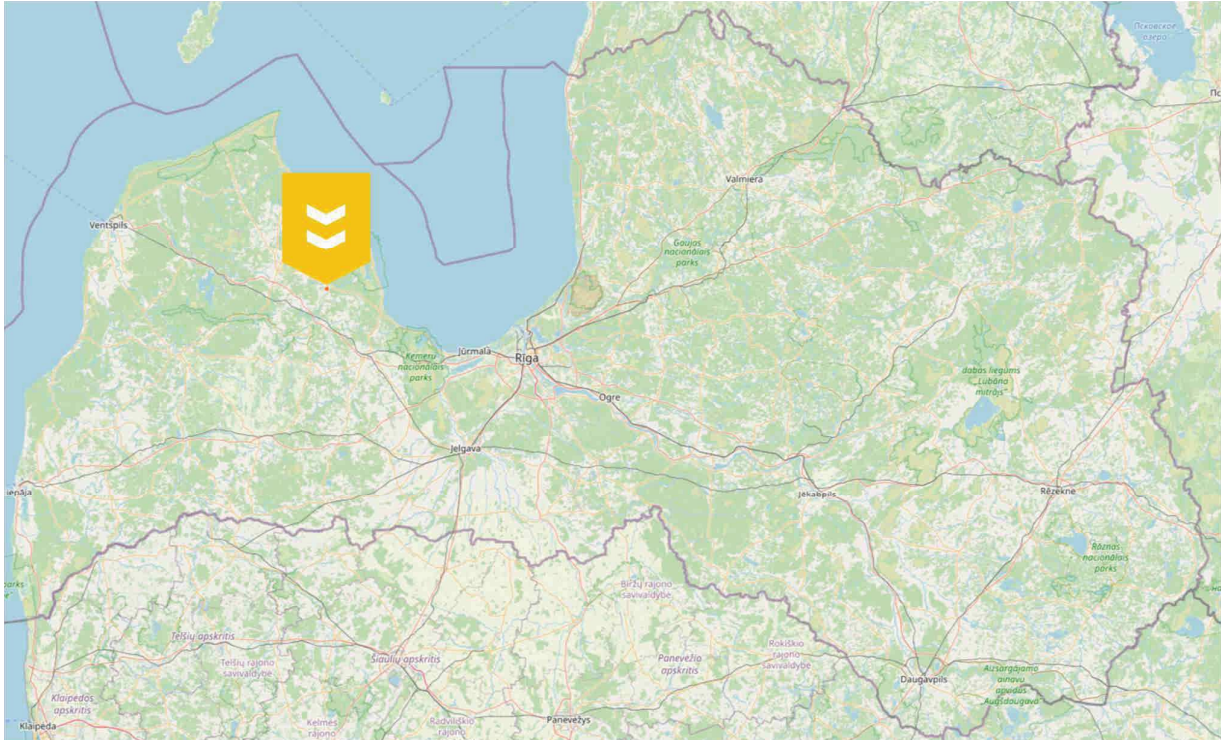
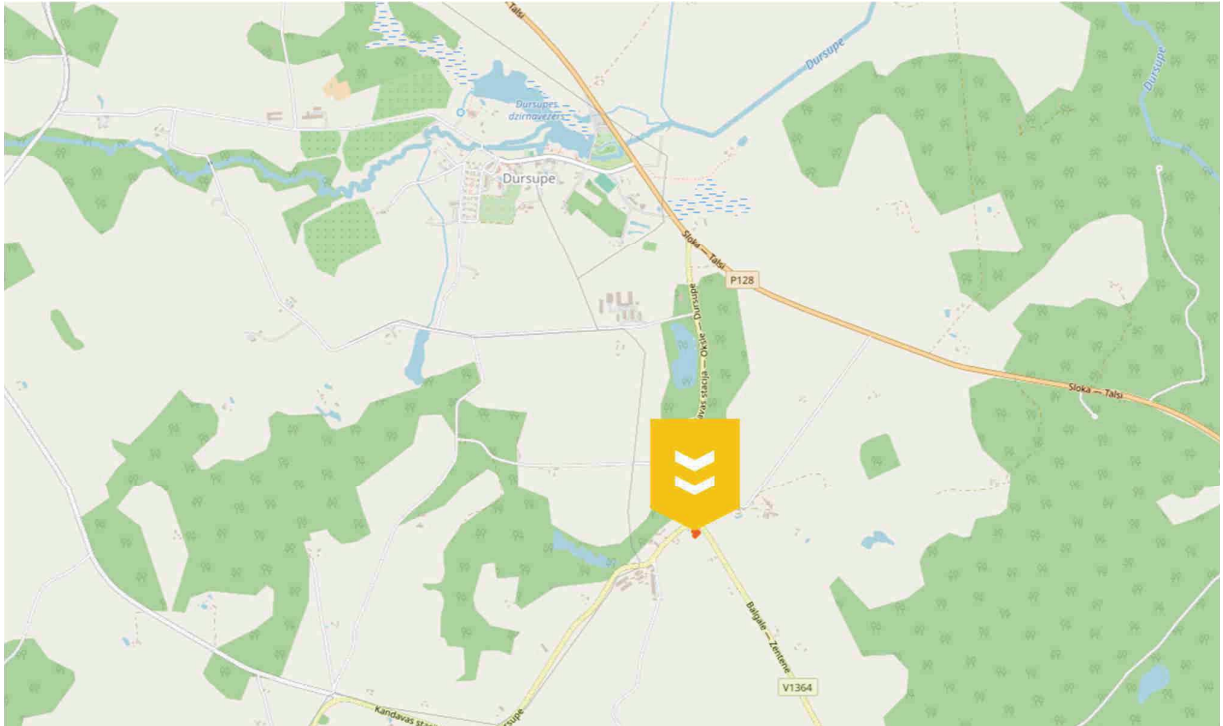
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apsekošanu dabā.

## 2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Vienas istabas dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	<b>Talsu novadā, Balgales pagastā, „Cerības” – 6</b>
Kadastra Nr:	8846 900 0133
Īpašuma tiesības:	Balgales pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 100000447009 - 6 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtne :	Objekts atrodas Talsu novadā, Balgales pagastā. Balgales pagasts ir viena no Talsu novada administratīvajām teritorijām tā austrumos. Robežojas ar sava novada Laucienes un Strazdes pagastiem un Tukuma novada Zentenes un Cēres pagastiem. Pagasta centrs ir Dursupē. Vērtēšanas objekts atrodas pagasta apdzīvotā vietā Balgale. Balgales nodrošinājums ar infrastruktūru ir vājš. Tuvākie lielākie infrastruktūras objekti atrodas pagasta centrā Dursupē. Dursupes nodrošinājums ar infrastruktūru ir uzskatāms kā apmierinošs. Dursupē darbojas veikals, aptieka, pamatskola. Lielākie infrastruktūru veidojošie objekti – novada dome, vidusskolas, bankas utt. atrodas novada centrā Talsos, aptuveni 20 km attālumā. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums novadā ir uzskatāms kā apmierinošs
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas tips „mūra”. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1934. gadā. Vizuāli apsekojot ēku secināts, ka ēkas konstruktīvie elementi ir neapmierinošā stāvoklī. Nepieciešami ieguldījumi ēkas remontā, lai nodrošinātu tās ilglaicīgu ekspluatāciju.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas divu stāvu, mūra ēkā, otrajā (bēniņu) stāvā. Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvoklim ir divas telpas – istaba un priekštelpa. Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī ir saglabāts vecais logs – sliktā tehniskā stāvoklī. Elektroinstalācija ir fiziski nolietojusies, sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī nav ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvoklī ir plīts apkure. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Netika konstatētas.

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	<b>Pozitīvie:</b> Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	<b>Negatīvie:</b> Dzīvoklis ir sliktā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklī nav ūdensapgāde un kanalizācija; Dzīvoklis atrodas tālu no novada centra; Dzīvojamā māja ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka, Kadastrālās uzmērīšanas lieta.	
Īpašie pieņēmumi:	-	
Pieņēmumi	-	

### 3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: © OpenStreetMap contributors

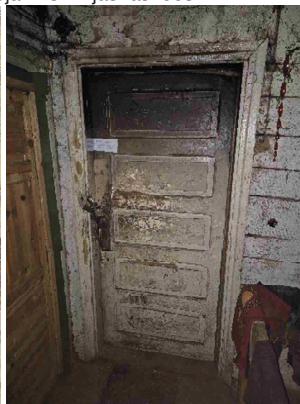
#### 4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvokļa logs



Dzīvokļa ārdurvis



Bojātas ēkas piebūves konstrukcijas



Istaba

## 5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Mūra ēka

Apskates datums 31.03.2024.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1934.

Adrese Talsu novads, Balgales pagasts, „Cerības”, dzīvoklis Nr.6.

1
1
28,0

- istabu skaits  
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits  
- dzīvokļa kopējā platība, m<sup>2</sup>

2
2
28,0

- dzīvoklis atrodas (stāvā)  
- mājai ir (stāvi)  
- dzīvokļa iekštelpu platība, m<sup>2</sup>

### Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	Koka dēļi	slikts
Sienas	Krāsotas, tapetes	slikts
Griesti	Krāsoti	slikts
Logi	Stikla rūtis koka rāmjos	slikts
Durvis	Ārdurvis –koka konstrukcijas	slikts

### Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem
- apkure – plīts.

### Cits aprīkojums /iekārtas – nav.

### Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Ēkas tips „mūra”. Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1934. gadā. Vizuāli apsekojot ēku secināts, ka ēkas konstruktīvie elementi ir neapmierinošā stāvoklī. Nepieciešami ieguldījumi ēkas remontā, lai nodrošinātu tās ilglaicīgu ekspluatāciju.

Dzīvokļa plānojums atbilst iesniegtajam LR VZD dzīvokļa plānam. Dzīvoklim ir divas telpas – istaba un priekštelpa.

Dzīvokļa apdare kopumā ir sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī ir saglabāts vecais logs – sliktā tehniskā stāvoklī. Elektroinstalācija ir fiziski nolietojusies, sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklī nav ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvoklī ir plīts apkure.

Ņemot vērā dzīvokļa telpu grupas plānojumu, tehnisko stāvoklī, inženierkomunikāciju nodrošinājumu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta labākais izmantošanas veids ir dzīvokļa īpašums.

Dzīvokļa apskati dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja