

Latīo

REAL ESTATE
SINCE 1991

Vērtējums



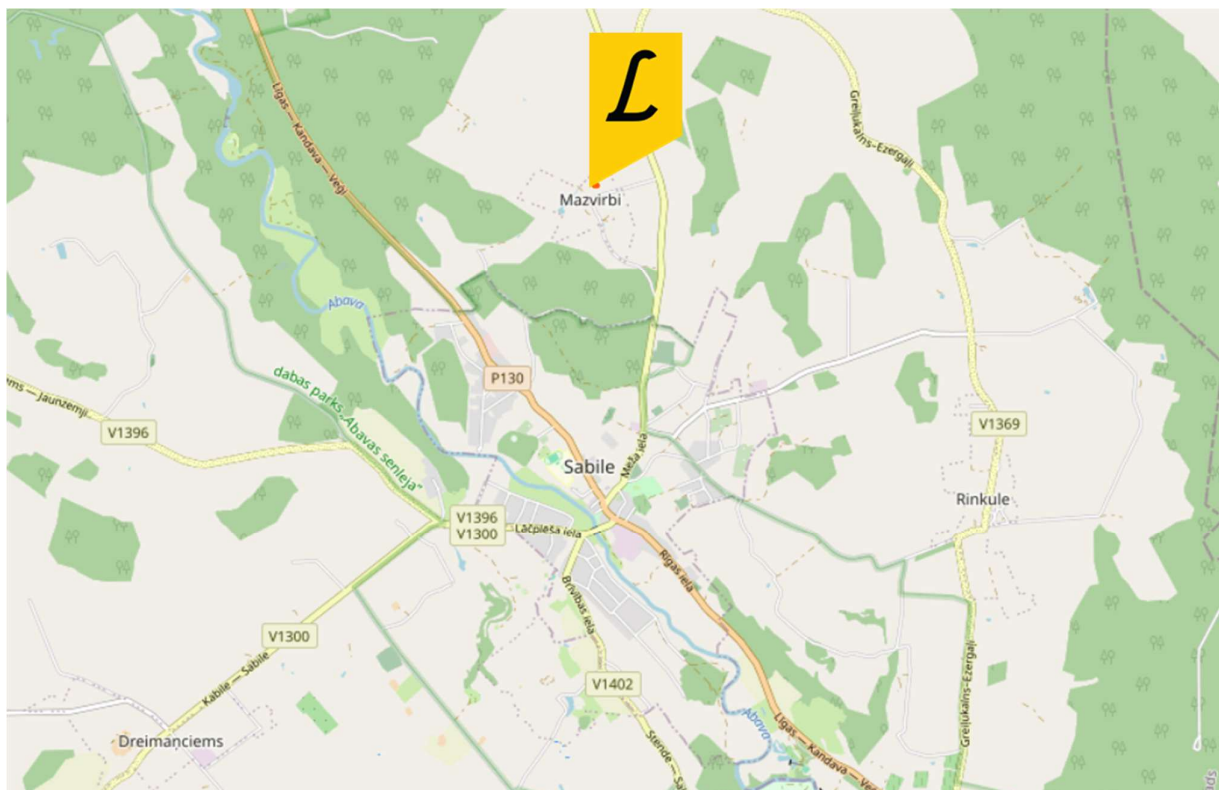
"Brīvnieki" - 2, Mazvirbi,. Abavas pagasts, Talsu novads, LV-3260

Reģ. Nr. V/26-4165



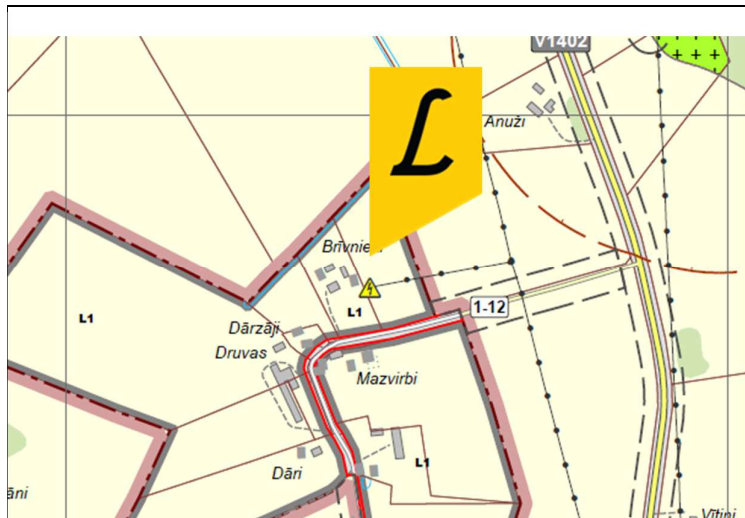
latio.lv

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



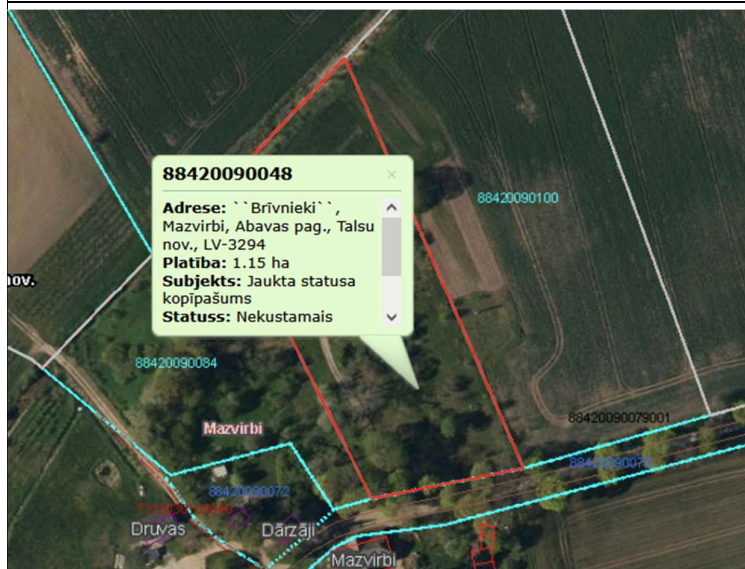
Avots: © OpenStreetMap contributors

2. Funkcionālā zonējuma un kadastra kartes



Avots: www.talsunovads.lv

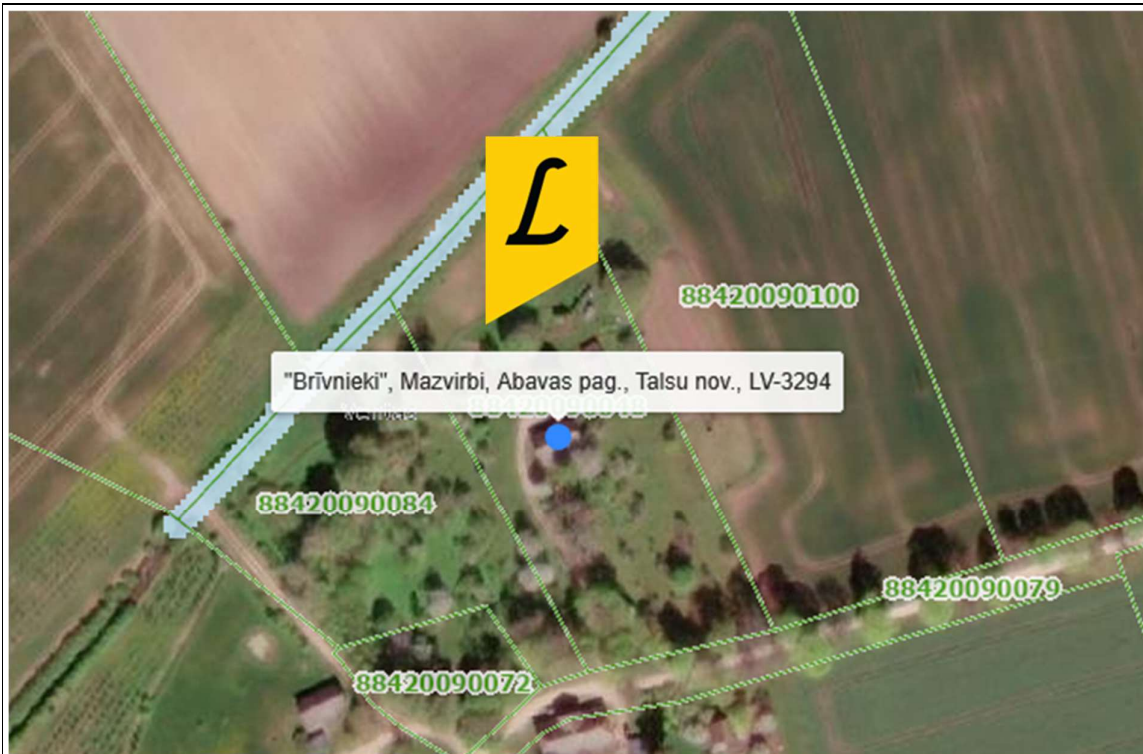
lauku zemes /L/



Avots: www.kadastrs.lv

Ar daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku funkcionāli saistīta zemes vienība ar kad.apz. 8842 009 0048 – 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.lvqmc.lv/iebuvejs/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes>

4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



Dzīvojamās mājas fasādes



Dzīvojamās mājas fasādes



Istaba



Virtuve



Palīgēkas



Piemājas zemes platība Dzīvojamās mājas fasādes

5. Galvenā informācija

Vērtējuma Nr.	V/26 - 4165
Vērtējuma pasūtītājs	Talsu novada pašvaldība, reģ. Nr.90009113532.
Īpašuma apskates un vērtēšanas datums	25.08.2026.
Vērtējuma atskaites sagatavošanas datums	25.08.2026.
Objekta sastāvs	Vienas istabas dzīvoklis. Dzīvokļa īpašums un 266/1813 kopīpašuma domājamās daļas no būves ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048 001, būves ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048 002, būves ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048 003, būves ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048 004, būves ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048 005 un zemes ar kadastra apzīmējumu 8842 009 0048.
Objekta adrese	"Brīvnieki" - 2, Mazvirbi, Abavas pagasts, Talsu novads, LV-3260
Kadastra Nr.	8842 900 0192
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000037754-2
Īpašuma apskati un atskaites sagatavošanu veica	Uldis Leja – sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs/uldisl@latio.lv/tel:26488689
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	Abavas pagasta Zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000037754-2 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 700 (septiņi 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 īpašums 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 īpašuma parādsaistībām (atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 13. 1 pantam). (Citi pieņēmumi vērtējuma pielikums Nr.1)
Noderīga informācija (pārbūves/dokumentu neatbilstība/zemes d.d.)	Nav.
Vērtēšanai izmantoti dokumenti	Zemesgrāmatas nodalījuma 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 īpašuma vērtēšanai Nr.3

Uldis Leja
 SIA "Latio" sertificēts nekustamā īpašuma 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 Abavas pagastā, aptuveni 25 km no novada centra – Talsu pilsētas. Vērtēšanas objekts ir izvietots pagasta centrālajā daļā, aptuveni 2,5 km no Sabiles centra Talsu virzienā. Objekts atrodas pagasta apdzīvotā vietā Mazvirbi. Tuvākie lielākie infrastruktūru veidojošie objekti – dažādi veikali, skola, pasta nodaļa un dažādi sadzīves pakalpojumus sniedzot uzņēmumi atrodas Sabilē. Tuvējo apkārtnējo apbūvi veido atsevišķas viensētas, nelielas vairāku dzīvokļu dzīvojamās mājas. Tuvumā nav apkārtnējo vidi degradējoši objekti, kas varētu negatīvi ietekmēt nekustamo īpašumu tirgus vērtību. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums Talsu novadā uzskatāms kā apmierinošs	
Ēkas/-u; būves/-u kadastra apzīmējums	8842 009 0048 001 8842 009 0048 002 8842 009 0048 003 8842 009 0048 004 8842 009 0048 005	
Ēkas tips (sērija)	Pirmskara	
Uzbūvēšanas gads	1925	
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)	Koks
	Pārsegumi:	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu
	Jumta segums:	Azbestcimenta loksnes.
Ēkas tehniskais stāvoklis	Neapmierinošs. Ēkas konstruktīvie elementi ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī – redzami to bojājumi. Nepieciešams būtisks ēkas remonts.	
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	8842 009 0048 001 002
Istabu skaits	Viena istaba
Kopējā platība, m²	26,6
Ārtelpu platība, m²	0
Iekštelpu / apkurināmā platība, m²	26,6
Izvietojums ēkā	Ēkas vidus daļā
Izvietojums ēkā (stāvs)	1
Griestu augstums, m	2,57

Plānojums	Izolēta istaba	
Iekštelpu tehniskais stāvoklis	Dzīvokļa telpas ir sliktā tehniskā stāvoklī – telpās vērojamas būtiskas telpu apdares nolietojšanās pazīmes. Bojāts koka dēļu grīdas segums. Nav veikta logu nomaiņa – logi sliktā tehniskā stāvoklī. Dzīvoklis nodrošināts ar plīts apkuri - apkures iekārtas nolietojušās, vizuāli nav darba kārtībā. Elektronistalācija nav mainīta. Dzīvoklī nav tualetes vai vannas istabas telpas. Dzīvoklī nav ūdensapgāde un kanalizācija.	
Iekštelpu apdares apraksts	Griesti	Krāsoti
	Sienas	Krāsotas, tapetes
	Grīdas	Koka dēļi
	Logi	Stikla rūtis koka rāmjos
	Ārdurvis/iekšdurvis	Koka ārdurvis, koka iekšdurvis
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums centralizētās elektroapgādes tīkliem; Apkure – plīts	
Aprīkojums /iekārtas	Dzīvoklī esošie inženiertehnisko komunikāciju tīklu vadi, ierīces un piederumi nav lietošanas kārtībā, to tehniskā stāvokļa noteikšana ir veikta vizuāli.	
	Pozitīvie: Kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas pieder pie dzīvokļa īpašuma.	Negatīvie: Dzīvoklis izvietots lauku apvidū, tālu novada centra; Dzīvoklis ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvojamā māja ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī.
Nelikumīgo pārbūvju esamība/apraksts	Nav.	

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

Atkritumu apsaimniekošana - šķirošanas iespējas/komentāri	Nav	
Piesārņojums un piesārņojuma risks Avots: https://pvps.vvd.gov.lv/#/territory/map	Apvidū nav konstatēts	Nav ietekme
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 novietojšanas 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	Apskatot īpašumu un izvērtējot publiski pieejamo informāciju, vērtētāji nekonstatēja applūšanas, savvaļas ugunsgrēku un krasta erozijas riskus vērtējamā objekta atrašanās vietā.	

- vētras risks - īpaši smagi nokrišņu risks	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 definīcijās

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/