

VĒRTĒJUMS

RĪGAS IELA 27-4, SABILE, TALSU
NOVADS



Rīga, 2025. gada 15. decembrī

Reģ. Nr. V/25-5466

Par dzīvokļa ar adresi

Rīgas iela 27 - 4, Sabīle, Talsu novads, novērtēšanu

Talsu novada pašvaldība

Godātie pašvaldības pārstāvji !

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši Sabīles pilsētas zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 126-4 reģistrēta nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 8813 900 0292, ar adresi **Rīgas ielā 27 - 4, Sabīlē, Talsu novadā**, novērtēšanu (turpmāk - vērtējamais objekts). **Vērtējamais objekts ir divu istabu dzīvoklis** ar kopējo platību 46,7 m² un pie dzīvokļa īpašuma piederošās 467/3972 kopīpašuma domājamās daļas no būves (kad.apz. 8813 004 0063 001), būves (kad. apz. 8813 004 0063 002) un zemes (kad. apz. 8813 004 0063). Vērtība noteikta atbilstoši apskates dienā esošajam vizuāli tehniskajam stāvoklim.

Vērtēšanas uzdevums ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību ar mērķi izmantot to pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējums nedrīkst tikt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām, finanšu lēmumu pieņemšanai bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.

SIA "Latio" kā uzņēmēj sabiedrība 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 2025. gada 12. decembrī, aprēķinātā **vērtējamā objekta tirgus vērtība ir EUR 12 800 (divpadsmīt tūkstoši astoņi simti eiro).**

Ar cieņu,

Edgars Šīns

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

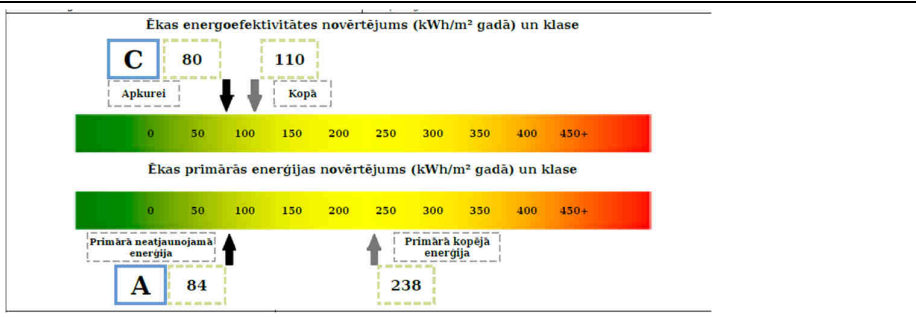
1. Galvenā informācija par vērtējumu

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).

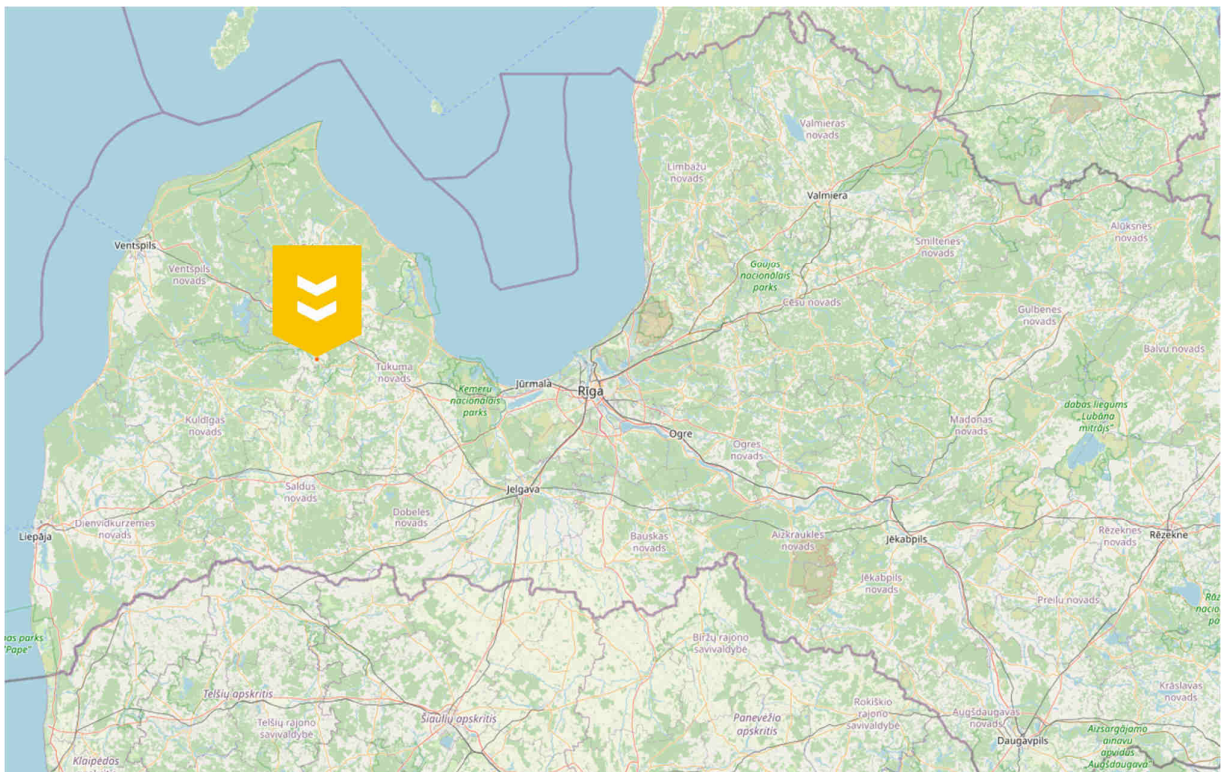
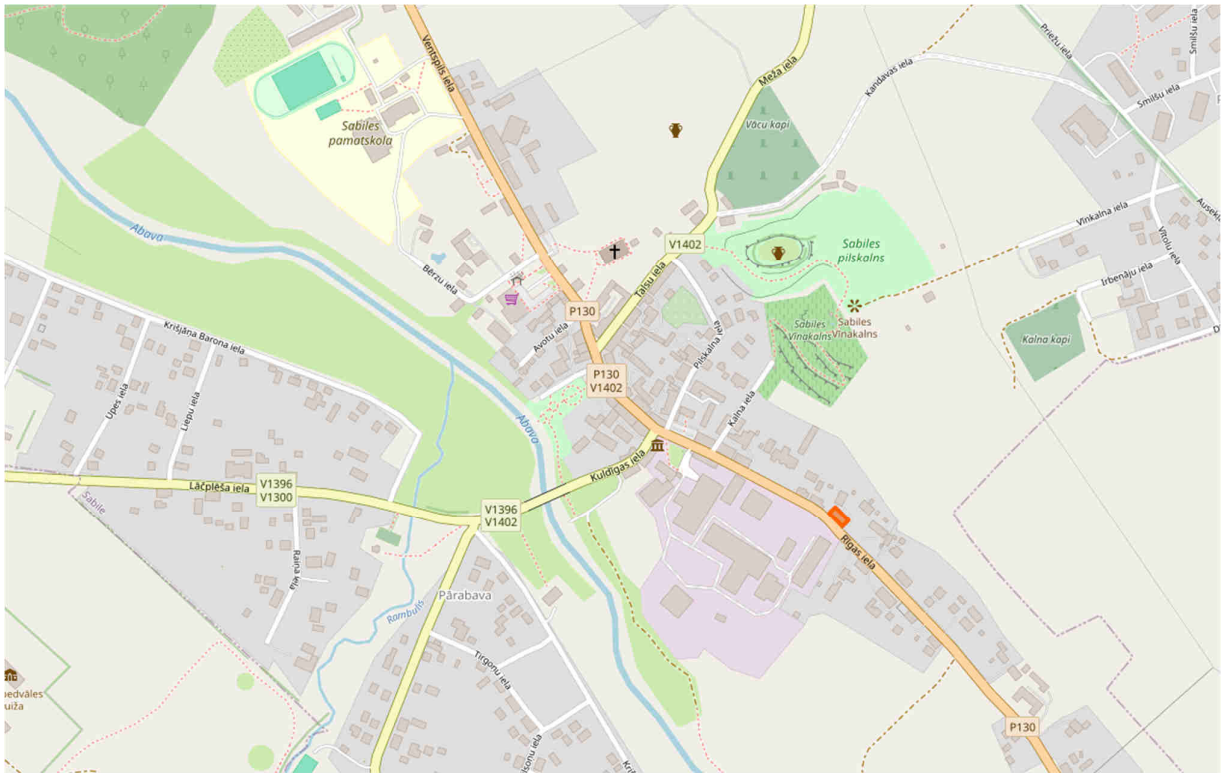
Tirgus vērtības aprēķins veikts ar tirgus pieeju, izmantojot pēdējā laikā pārdotus / piedāvātus līdzīgus dzīvokļus. Tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pieejamās informācijas analīzi un vērtēšanas objekta apskate dabā.

2. Galvenā informācija par nekustamo īpašumu

Īpašuma tips :	Divu istabu dzīvoklis, kā dzīvokļa īpašums
Adrese:	Rīgas iela 27 - 4, Sabile, Talsu novads
Kadastra Nr:	8813 900 0292
Īpašuma tiesības:	Sabiles pilsētas Zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 126-4 ir reģistrētas Talsu novada pašvaldībai, reģistrācijas kods 90009113532.
Apgrūtinājumi:	Apgrūtinājumi vērtētājiem nav zināmi.
Apkārtnē :	Objekts atrodas Talsu novadā, Sabiles pilsētā. Sabile ir neliela mazpilsētiņa, kura terasveidīgi izveidota Abavas upes ielejas posmā Talsu novada dienvidu daļā. Attālums līdz novada centram ir aptuveni 24 km. Vērtēšanas objekts ir izvietots pilsētas austrumu daļā, pie Rīgas ielas. Apkārtnes apbūves intensitāte ir vērtējama kā vidēja. Tiešā tuvumā pamatā atrodas vienu līdz divu stāvu daudzdzīvokļu ēku apbūve un savrupmāju apbūve. Apkārtnes nodrošinājums ar infrastruktūru ir vērtējams kā vidējs, mazpilsētai atbilstošs. Sabilē darbojas bērnu dārzs, pamatskola, vairāki veikali, aptieka, ārstu privātprakses utt. Kopumā vērtēšanas objekta novietojums pilsētā ir vērtējams kā vidējs.
Dzīvojamās ēkas apraksts :	Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1975. gadā. 2024. gadā ēka veikta renovācija – ēkas siltināšana, fasādes dekoratīvā apdare, ēkas jumta nomaiņa, veikts kāpņu telpu remonts. Vizuāli, ēka ir labā tehniskā stāvoklī.
Dzīvokļa apraksts :	Dzīvoklis atrodas divu stāvu ēkas pirmajā stāvā. Apskates dienā dzīvoklis netiek apdzīvots. Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpu apdare ar fiziskās nolietojšanās pazīmēm. Dzīvoklī vienkāršs remonts periodiski veikts pēdējo 10-20 gadu laikā. Uzstādīti PVC logi. Dzīvoklī ir krāsns apkure, apdzīvotas vietas centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvoklī ir sanmezglis, tualetes telpa. Sīkāku aprakstu skatīt apskates protokolā.
Pārbūves:	Nav.

Ēkas energoklase (saskaņā ar pagaidu energosertifikātu)		
Tirgus vērtību ietekmējošie faktori:	Pozitīvie: Šādas platības dzīvokļi ir tirgū pieprasīti. Pie dzīvokļa īpašuma pieder kopīpašuma domājamās daļas no zemes zem daudzdzīvokļu ēkas; Renovēta dzīvojamā māja.	Negatīvie: Dzīvoklis atrodas ēkas pirmajā stāvā; Dzīvoklis ir tikai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī; Dzīvoklī ir ar daļējām ērtībām.
Vērtējumā izmantotie dokumenti	Zemesgrāmatas nodaļējuma izdrukā, LR VZD kadastra dati; Dzīvokļa tehniskās inventarizācijas lietas kopija.	
Īpašie pieņēmumi:	-	
Pieņēmumi	-	

3. Vērtēšanas objekta novietojums kartē

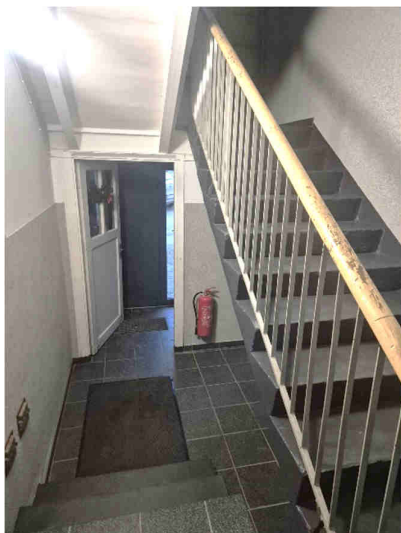


Avots: © OpenStreetMap contributors"

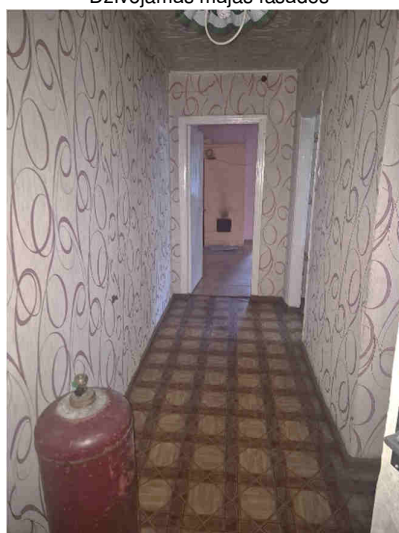
4. Vērtēšanas objekta fotoattēli



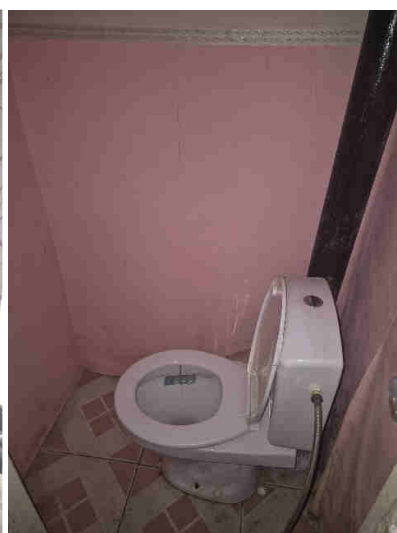
Dzīvojamās mājas fasādes



Kāpņu telpa



Gaitenis (telpa Nr. 3)



Tualete (telpa Nr.6)



Virtuve (telpa Nr.4)



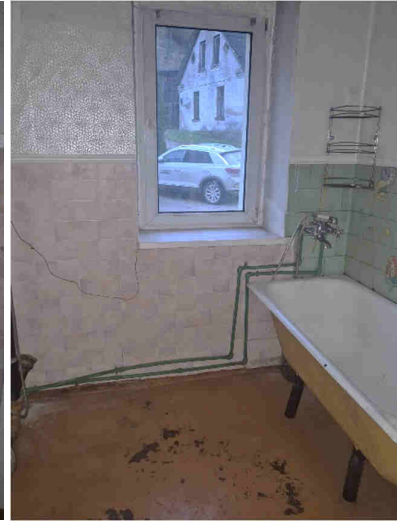
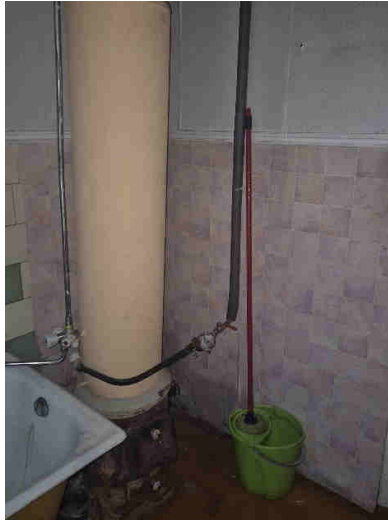
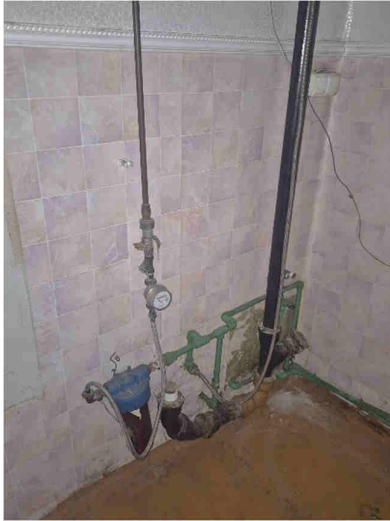
Istaba (telpa Nr.2)



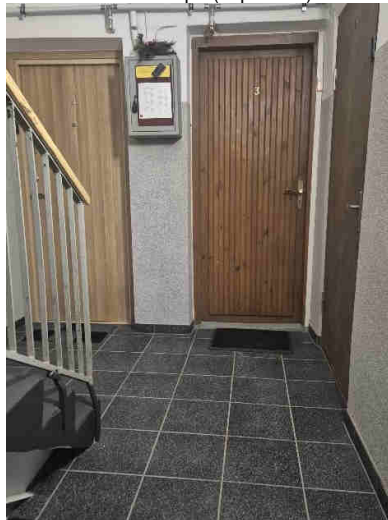
Istaba (telpa Nr.2)



Istaba (telpa Nr.1)



Vannas telpa (telpa Nr.5)



Kāpņu telpa

5. Dzīvokļa apskates protokols

Ēkas sērija/konstrukcijas : Mūra ēka, specprojekts

Apskates datums 12.12.2025.

Ēkas ekspluatācijas uzsākšanas gads: 1975
Energoklase - C

Adrese Rīgas iela 27 - 4, Sabile, Talsu novads

2
1
46,7

- istabu skaits
- izolētu (necaurstaigājamu) istabu skaits
- dzīvokļa kopējā platība, m²

1
2
46,7

- dzīvoklis atrodas (stāvā)
- mājai ir (stāvi)
- dzīvokļa iekštelpu platība, m²

Telpu iekšējās apdares raksturojums

	Materiāli	Stāvoklis
Grīdas	linolejs, flīzes, sintētiskais segums, preskartons	daļēji apmierinošs
Sienas	tapetes, flīzes, krāsotas	daļēji apmierinošs
Griesti	Krāsoti, dekoratīvās putuplasta apdares plāksnes	daļēji apmierinošs
Logi	PVC	vidējs
Durvis	ārdurvis –koka iekšdurvis – koka konstrukcijas	apmierinošs apmierinošs

Inženiertehniskās komunikācijas:

- pieslēgums centralizētiem elektroapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem ūdensapgādes tīkliem;
- pieslēgums centralizētiem kanalizācijas tīkliem;
- apkure – krāsns.

Cits aprīkojums /iekārtas – santehnika –apmierinošā tehniskā stāvoklī.

Ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums.

Ēkas ekspluatācija ir uzsākta 1975. gadā. 2024. gadā ēka veikta renovācija – ēkas siltināšana, fasādes dekoratīvā apdare, ēkas jumta nomaiņa, veikts kāpņu telpu remonts. Vizuāli, ēka ir labā tehniskā stāvoklī.

Apskates dienā dzīvoklis netiek apdzīvots. Dzīvokļa apdare kopumā ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Telpu apdare ar fiziskās nolietojšanās pazīmēm. Dzīvoklī vienkāršs remonts periodiski veikts pēdējo 10-20 gadu laikā. Uzstādīti PVC logi.

Dzīvoklī ir krāsns apkure, apdzīvotas vietas centralizēta ūdensapgāde un kanalizācija. Dzīvoklī ir sanmezglis, tualetes telpa.

Esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

Dzīvokļa apskati dabā veica

Nekustamā īpašuma vērtētājs

Uldis Leja