

2023.gada 29.augusts.

Atzinums par neapdzīvojamo telpu **Nr.1**,  
kas atrodas **Dienvidkurzemes novadā,**  
**Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6**  
tirgus vērtību.

#### Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Cienījamās kundzes!

Augsti godātie kungļi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši neapdzīvojamo telpu **Nr.1**, ar kadastra numuru 6468 900 0110, kuras atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6**, un reģistrētas Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.226-1, ar kopējo platību 194.8 m<sup>2</sup>, tādā tehniskā stāvoklī, ar kopējiem inženiertīkliem un piederumiem, kas ietekmē aprēķinus, kā fiksēts aprakstā uz apskates dienu, kā arī pie neapdzīvojamo telpu īpašuma piederošo kopīpašuma 1648/5477 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 028 un no palīgēkas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 049 (turpmāk tekstā „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minēto neapdzīvojamo telpu tirgus vērtību. Neapdzīvojamās telpas **Nr.1**, kuras atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6**, ir izvietotas pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtētāji neuzņemas atbildību par Atzinumā lietoto pieņēmumu, aprēķinu un iegūto rezultātu lietošanu ārpus iepriekš norādītā vērtēšanas mērķa un konteksta, nav izmantojams iesniegšanai **Kreditestādēs** un **Latvijas Republikas Tieslietu ministrijas pakļautām iestādēm**.

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.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.1**, kuras atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6 (kadastra numurs 6468 900 0110)**, 2023.gada 19.augustā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**11 000** (vienpadsmit tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu,

Arnīs Zeilis,  
Valdes loceklis

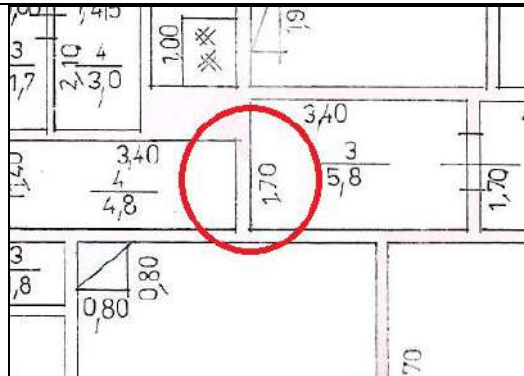
**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

## SATURS

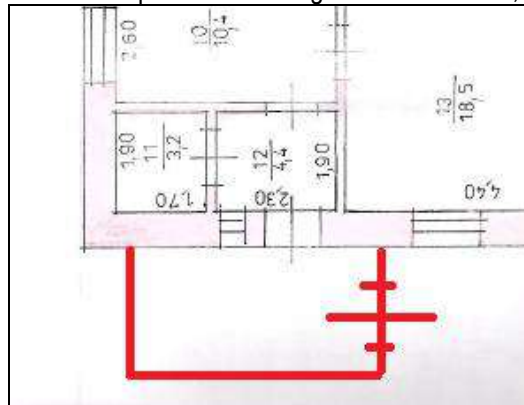
1. Vispārējā informācija
  - 1.1 Vērtējamais īpašums
  - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
  - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
  - 1.4 Vērtēšanas datums
  - 1.5 Vērtēšanas mērķis
  - 1.6 Īpašumtiesības
  - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
  - 1.8 Pašreizējā izmantošana
  - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
  - 1.10 Labākais izmantošanas veids
  - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
  - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem
  - 1.15 Citi izdarītie pieņēmumi
  - 1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
  - 1.17 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
  - 1.18 Papildus informācija
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 Neapdzīvojamo telpu novietojums ēkā
  - 4.4 Neapdzīvojamo telpu 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 Neapdzīvojamās telpās esošie 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 vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeja
  - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
  - 5.7 Neatkarības apliecinājums
  - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

## 1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

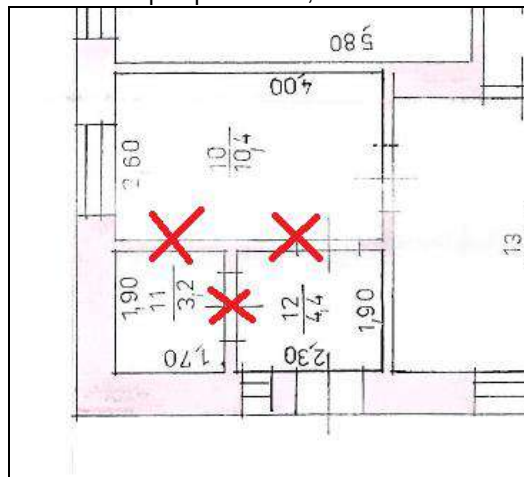
1.1 Vērtējamais īpašums	Neapdzīvojamās telpas <b>Nr.1</b> , kuras atrodas <b>Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6.</b>
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	Dienvidkurzemes novada pašvaldība.
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objektu tirgus vērtību vērtēšanas datumā.
1.4 Vērtēšanas datums	2023.gada 19.augusts. Apskati veica vērtētāja asistents A.Šmits. Reģistrēts 2016.gada 24.novembrī Latvijas Īpašumu vērtētāju asociācijā, ar kārtas numuru 24.
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.
1.6 Īpašumtiesības	Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 26.maija lēmums Nr.572 (prot.Nr.8 83.§).
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Neapdzīvojamās telpas, kuras izvietotas pirmskara laika daudzdzīvokļu ēkas 1.stāvā ar kopējo platību 194.8 m <sup>2</sup> , kā arī pie piederošo kopīpašuma 753/5477 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 028 un no palīgēkas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 049.
1.8 Pašreizējā izmantošana	Neapdzīvojamās telpas.
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Centra apbūves teritorija /C/.
1.10 Labākais izmantošanas veids	Neapdzīvojamās telpas.
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.226-1 apliecības datorizdruka. LR Valsts zemes dienesta (VZD) reģionālās nodaļas izsniegtā ēkas tehniskās inventarizācijas lietas. kopija (daļēji). VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas. <a href="http://www.zemesgramata.lv">www.zemesgramata.lv</a> , <a href="http://www.kadastrs.lv">www.kadastrs.lv</a> , <a href="http://www.lanida.lv">www.lanida.lv</a> , <a href="http://www.cenubanka.lv">www.cenubanka.lv</a> , <a href="http://www.ss.com">www.ss.com</a> , <a href="http://www.reklama.lv">www.reklama.lv</a> .
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.
1.14 Tiek pieņemts, ka īpašums ir brīvs no sekojošiem apgrūtinājumiem	Vērtētājam nav zināmi.
1.15 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums ir brīvs no ilgtermiņa telpu nomas līgumiem; - vērtējamais īpašums nav ieķīlāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.
1.16 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	Būves energoefektivitātes sertifikāts vērtētājam nav iesniegts. Saskaņā ar informāciju <a href="http://hydro.meteo.lv/slani">hydro.meteo.lv/slani</a> un attīstības plānu vērtēšanas Objekts neatrodas plūdu riska teritorijā.
1.17 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Vērtētājam nav zināmi.
1.18 Papildus informācija	Apsekojot vērtājo Objektu un iepazīstoties ar Pasūtītāja piedādītajiem dokumentiem, vērtētājs secina, ka: <ul style="list-style-type: none"> <li>telpai Nr.3 mainīts tā lietošanas veids, no noliktavas uz tualeti;</li> <li>starp telpu Nr.4 un blakus esošā dzīvokļa Nr.4 telpu Nr.3 nav starpsienas;</li> </ul>



- Telpām veikta neregistrēta celtniecība, vējtvera izbūve

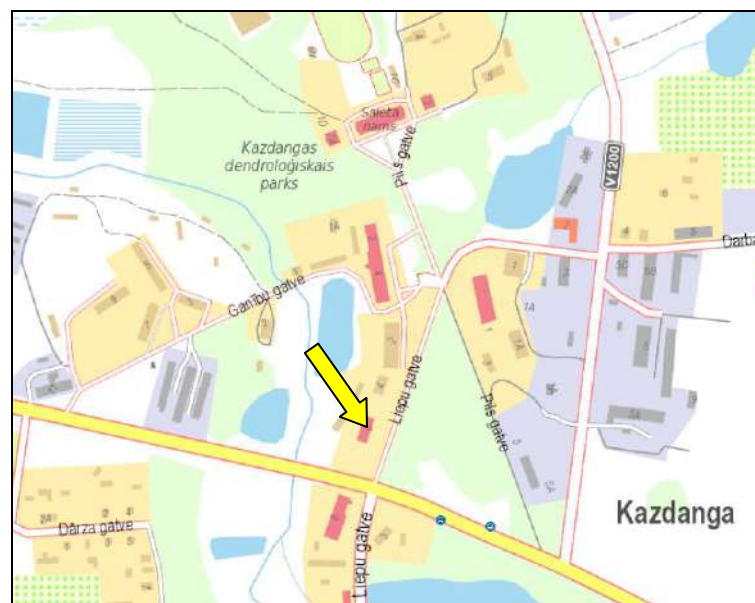


- Starp telpām Nr.10, Nr.11 un Nr.12 nav starpsienu.



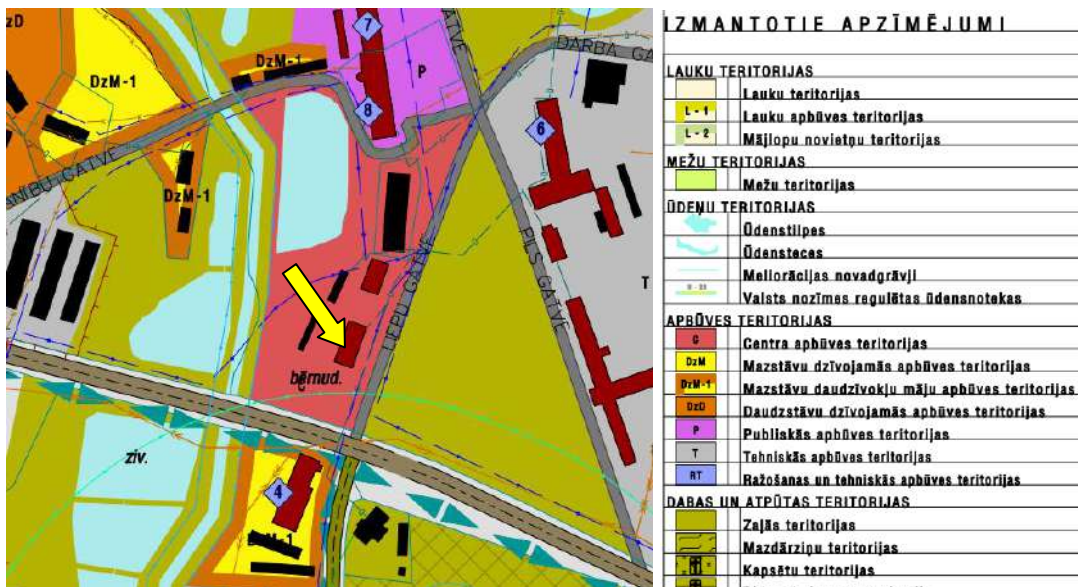
Visi izdevumi, kuri saistīti ar šo telpu plānojumu izmaiņu saskaņošanu LR likumdošanas noteiktā kārtībā, ņemti vērā turpmākā nekustamā īpašuma aprēķinā.

## 2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ



Informācijas avots:  
<https://balticmaps.eu/lv>

## Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots:

[https://www.aizputesnovads.lv/docs/pasvaldiba/publiskie\\_dokumenti/planosanas\\_dokumenti/C-6\\_Kazdangas\\_c\\_Planota\\_izmant.pdf](https://www.aizputesnovads.lv/docs/pasvaldiba/publiskie_dokumenti/planosanas_dokumenti/C-6_Kazdangas_c_Planota_izmant.pdf)

### 3.FOTOATTĒLI



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028



Piekļuve pie vērtējamā Objekta



Piekluve pie vērtējamā Objektā



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, ieeja no Liepu gatves puses



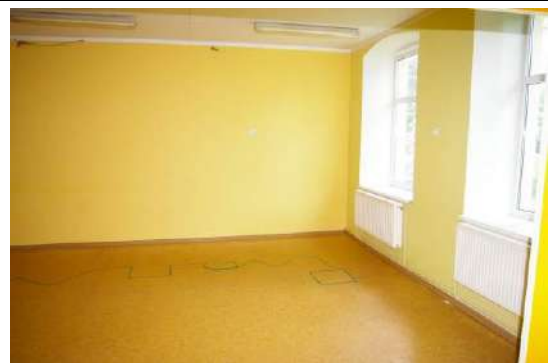
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1, "pults" signalizācija (nav aktivizēta)



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



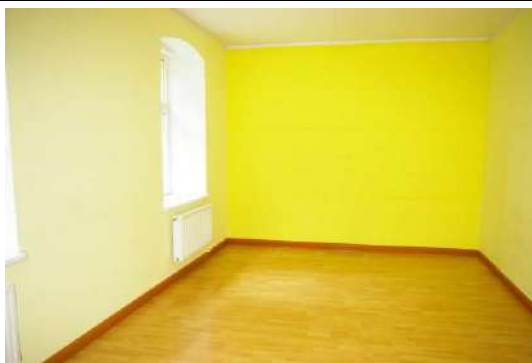
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



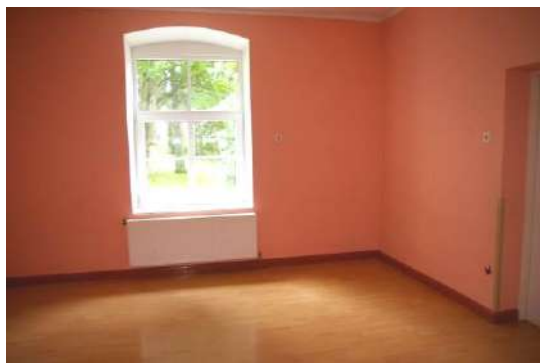
Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1





Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Dzīvojamā māja ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 028, neapdzīvojamā telpa Nr.1



Palīgēka ar kadastra apzīmējumu 6468 003 0034 049

## 4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 4.1 Atrašanās vieta

Daudzdzīvokļu ēka, kurā atrodas vērtēšanas Objekts, atrodas Kazdangas pagastā, apdzīvotā vietā Kazdanga.

Līdz Aizputes pilsētas centram ir aptuveni 8.8 km jeb 7 min. brauciens ar vieglo automašīnu. Sabiedriskā transporta kustību uz Liepājis pilsētas centru un citiem pagastiem nodrošina autobusu maršruti. Tuvākā maršruta pieturvietā atrodas uz autoceļa P117.

Nodrošinājums ar sabiedrisko transportu uzskatāms par apmierinošu.

Daudzdzīvokļu ēka ar vērtēšanas Objektu ir novietota paralēli Liepu gatvei.

Apkārtojās apbūves kvalitāte un pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms par apmierinošu.

Kopumā ēkas ar vērtēšanas Objektu novietojums Dienvidkurzemes novadā uzskatāms par apmierinošu.

### 4.2 Ēkas un koplietošanas telpu apraksts

Ēkas ar vērtējamo Objektu tips atbilst pirmskara laika dzīvojamās ēkas projektam. Ēkas konstruktīvais risinājums: koka konstrukcijas. Precīzs ēkas ekspluatācijas uzsākšanas laiks – 1890.gads, VZD datos nav atzīmes par ēkas nodošanu ekspluatācijā gadu.

Ieejas durvis tiek slēgtas ar atslēgu. Izvērtējot ēkas konstrukciju esošo tehnisko stāvokli, ēkas fizisko un morālo novecojumu kopumā ēkas, t.sk., koplietošanas telpu, tehniskais stāvoklis ir uzskatāms par apmierinošu. Par pagraba telpu un jumta seguma tehnisko stāvokli vērtētājiem informācijas nav.

### 4.3 Dzīvokļa novietojums ēkā

Vērtējamais dzīvoklis atrodas **2-stāvu** ēkas **1.stāvā**, ēkas **sāna** daļā. Dzīvokļa istabas un virtuves logi vērsti A debess puses virzienā. Ēka netiek noēnota no apkārtojās apbūves vai labiekārtojumu "zaļās" zonas.

Dzīvokļa novietojums ēkā ir uzskatāms par apmierinošu.

### 4.4 Neapdzīvojamo telpu vispārējs apraksts

Telpu kopējā platība ir 194.8 m<sup>2</sup>. Telpu augstums ir standarta – 3.0 m.

#### 4.4.1 Telpu iekšējās apdares raksturojums

Telpu nosaukums	Telpu Nr. pēc plāna	Telpu platība, m <sup>2</sup>	Griesti	Sienas	Grīdas	Durvis	Logi	Stāvoklis
Koridors	1	6.1	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	PVC	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Noliktava	2	5.7	Krāsoti	Krāsotas	Flīzes	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Noliktava	3	1.8	Krāsoti	Flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Tualete	4	4.8	Krāsoti	Krāsotas/ flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Koridors	5	4.9	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Ģerbtuve	6	12.0	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Priekštelpa	7	6.6	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Istaba	8	16.6	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs

Istaba	9	28.3	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Virtuve	10	10.4	Krāsoti	Krāsotas/ flīzes	Flīzes	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Saimniecības telpa	11	3.2	Krāsoti	Krāsotas/ flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Priekštelpa	12	4.4	Krāsoti	Krāsotas/ flīzes	Flīzes	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Istaba	13	18.5	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Istaba	14	20.1	Krāsoti	Krāsotas	Lamināts	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Istaba	15	26.3	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Saimniecības telpa	16	9.2	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	PVC	Apmierinošs/ labs
Koridors	17	9.9	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Koridors	18	5.0	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Koka	Bez loga	Apmierinošs/ labs
Palīgtelpa	19	1.0	Krāsoti	Krāsotas	Linolejs	Nav durvju	Bez loga	Apmierinošs/ labs

#### 4.4.2 Ierīču un iekārtu raksturojums

##### 4.4.2.1 Sanitārtehniskās ierīces

Nosaukums	"Padomju laika"	Mūsdienų prasībām atbilstoša	Tehniskais stāvoklis
Vanna	-	-	-
Izlietne		X	Apmierinošs
Ūdens maisītāji		X	Apmierinošs
Klozetpods		X	Apmierinošs
Dušas kabīne	-	-	-

##### 4.4.2.2 Drošības sistēmas

Ir.

##### 4.4.2.3 Neapdzīvojamās telpās esošie piederumi

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 telpā neietekmē turpmāk aprēķināto tirgus vērtību.

#### 4.4.3 Inženierkomunikāciju raksturojums

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

Neapdzīvojamo telpu apdare kopumā ir apmierinoša/labā tehniskā stāvoklī, neapdzīvojamās telpās atrodošās iekārtas un komunikācijas ir apmierinošā tehniskā stāvoklī.

## 5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

### 5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“Tirgus vērtība ir 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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Izmaksu un ieņēmumu pieejas netiek izmantotas vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtās inventarizācijas lietās un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;

- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

## 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 formulējumu īpašuma labākais izmantošanas veids tiek saprasta īpašuma izmantošanas, kas reāli iespējama, saprātīgi pamatota, juridiski likumīga un finansiāli realizējama, kā rezultātā īpašuma vērtība būs visaugstākā (ja vērtējumā nav atrunāts citādi).

Saskaņā ar spēkā esošo Kazdangas pagasta teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas centra apbūves teritorijā /C/.

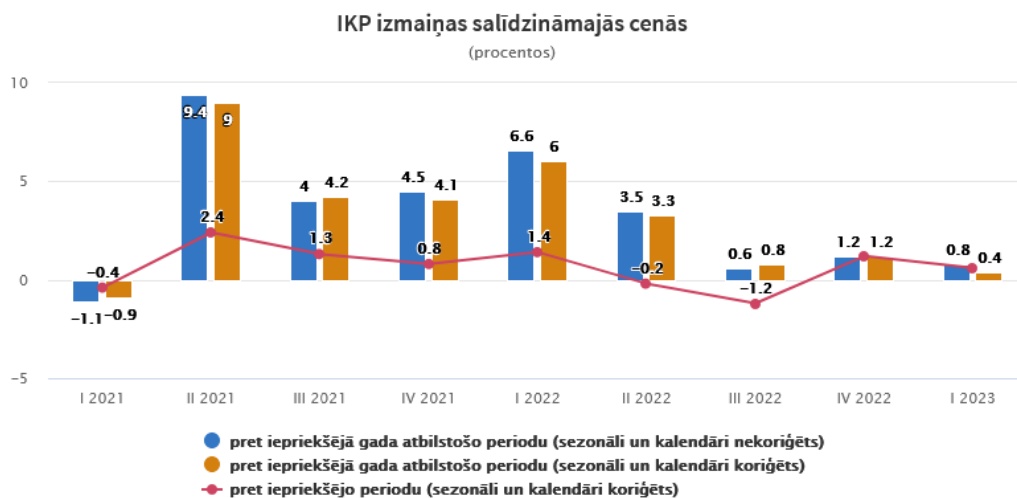
Ņemot vērā apkārtējo apbūvi, ko veido individuālās dzīvojamās, daudzstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās, administratīvās, sabiedriskās, tirdzniecības, komercdarbībā izmantojamas ēkas, esošo apbūvi - mūsdienu prasībām atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar neapdzīvojamām telpām, tās tehnisko stāvokli un pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir optimāla plānojuma un platības mūsdienu prasībām atbilstoša daudzdzīvokļu dzīvojamā māja ar neapdzīvojamām telpām.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

## 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

Latvijas iekšzemes kopprodukts (IKP) 2023. gada pirmajā ceturksnī, salīdzinot ar 2022. gada pirmo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri nekoriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās ir palielinājies par 0,8%, liecina Centrālās statistikas pārvaldes (CSP) apkopotie dati.

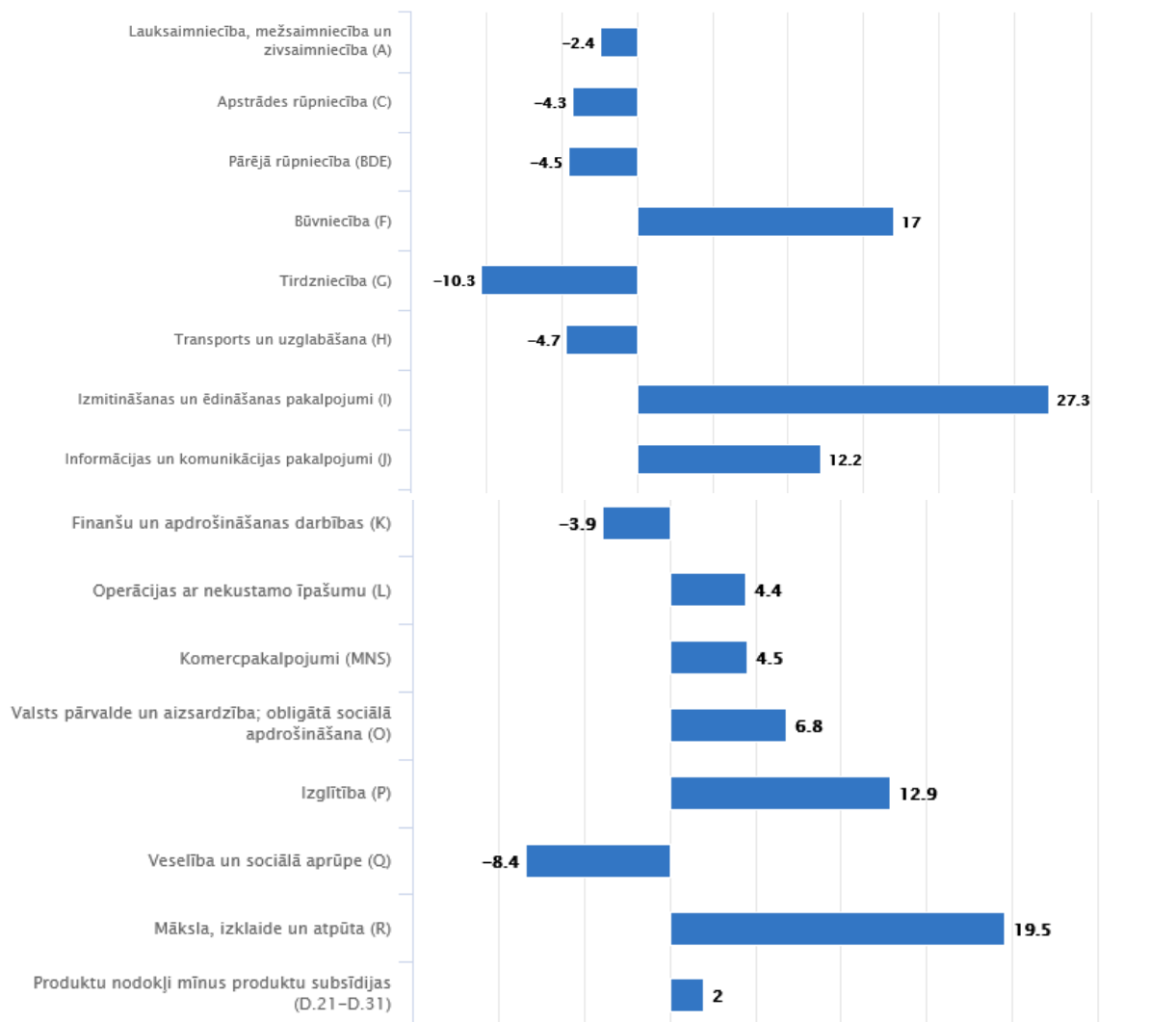
Salīdzinot ar iepriekšējo ceturksni, pēc sezonāli un kalendāri koriģētajiem datiem salīdzināmajās cenās IKP palielinājās par 0,6%. Faktiskajās cenās IKP pirmajā ceturksnī bija 9,1 miljards eiro.



2023. gada pirmajā ceturksnī salīdzinājumā ar iepriekšējā gada attiecīgo periodu kopējās pievienotās vērtības izmaiņas (pieaugums par 0,7%) ietekmēja pakalpojumu nozaru pieaugums par 1,2% un ražojošo nozaru samazinājums par 0,1%.

### IKP izmaiņas pa darbības veidiem 2023. gada 1. ceturksnī

(%, pret iepriekšējā gada attiecīgo ceturksni)



Latvijas Banka publicējusi jaunākās – 2023. gada marta – makroekonomiskās prognozes, kas izstrādātas joprojām augstas nenoteiktības apstākļos.

- Inflācijas prognoze ir pazemināta visam prognožu periodam – 2023. gadam līdz 10.0 % (2022. gada decembra prognoze bija 10.9 %), 2024. gadam – līdz 2.7 % (4.4 %), bet 2025. gadam – līdz 2.6 % (3.0 %).
- Iekšzemes kopprodukta (IKP) pieauguma prognoze 2023. gadam palielināta uz 0.5 % (decembrī tika prognozēts 0.3 % kritums), un tas savukārt samazina IKP pieaugumu turpmākajos gados – 2024. gadā tas gaidāms 3.7 % (decembra prognoze – 4.4 % pieaugums) un 2025. gadā 3.3 % (3.5 %).



Pasaules vadošās centrālās bankas, reaģējot uz augsto inflāciju, turpināja paaugstināt procentu likmes.

- Inflācija eiro zonā turpināja atrasties būtiski virs centrālās bankas mērķa līmeņa (2 % vidējā termiņā). Lai gan pašlaik tā sasniegusi augstāko punktu un samazinās, gaidāms, ka tā būs virs mērķa līmeņa pārlieku ilgi. Tāpēc centrālā banka turpinās rīkoties sava mandāta ietvaros, kamēr tā atgriezīsies pie mērķa līmeņa.
- Lai nodrošinātu inflācijas atgriešanos 2 % mērķa līmenī vidējā termiņā, Eiropas Centrālās bankas (ECB) Padome paaugstina procentu likmes. Martā tika lemts pacelt procentu likmes vēl par 50 bāzes punktiem.
- ECB Padome uzmanīgi seko līdzi informācijai par spriedzi finanšu sektorā un ir gatava izmantot tās rīcībā esošos instrumentus, lai saglabātu cenu stabilitāti un finanšu stabilitāti.
- Eiro zonas banku sektors ir noturīgs, un tā kapitāla un likviditātes stāvoklis ir spēcīgs. Jebkurā gadījumā ECB Padomes un Eirosistēmas (ECB un eiro zonas nacionālo centrālo banku) rīcībā ir pietiekams klāsts instrumentu, lai sniegtu likviditātes atbalstu finanšu sistēmai un nodrošinātu raitu monetārās politikas transmisiju.

Aktivizējoties ES fondu līdzekļu apguvei un normalizējoties resursu cenām, 2024.–2025. gadā gaidāma tautsaimniecības izaugsme virs 3 % (attiecīgi 3.7 % un 3.3 %).

Būtiskākie Latvijas tautsaimniecības izaugsmi kavējošie riski ir ilgstoši zemais investīciju līmenis un konkurētspējas pasliktināšanās. Latvijas eksporta tirgus daļa pasaulē pēc straujā pieauguma iepriekšējos gados labvēlīgas eksporta struktūras dēļ saglabājas noturīga. Tomēr akumulējušos resursu izmaksu ietekmē eksports varētu atpalikt no ārējā pieprasījuma. Ilgtermiņā konkurētspējīgas tautsaimniecības priekšnosacījums ir investīcijas.

Vispārējās valdības budžeta deficīts pēc šim gadam paredzētā – 4.0 % no IKP – turpmāk varētu mazināties, tomēr aktuāli ir tautsaimniecības transformācijas veicināšanu saistīti ieguldījumi. Svarīgi aspekti ir pilnvērtīga ES fondu apgūšana, kā arī uzlabota valsts pakalpojumu kvalitāte un pieejamība.

	2023	2024	2025
<b>Ekonomiskā aktivitāte</b> (gada pārmaiņas; %; salīdzināmās cenas; sezonāli korigēti dati)			
IKP	0.5	3.7	3.3
Privātais patēriņš	0.7	4.2	4.1
Valdības patēriņš	-2.0	0.5	0.8
Investīcijas	0.8	5.1	6.0
Eksports	-0.4	2.9	3.3
Imports	-4.3	3.0	4.1
<b>SPCI inflācija</b> (gada pārmaiņas; %)			
Inflācija	10.0	2.7	2.6
Pamatinflācija (neietverot pārtikas un enerģijas cenas)	7.7	5.8	4.8
<b>Darba tirgus</b>			
Bezdarbs (% no ekonomiski aktīvo iedzīvotāju skaita; sezonāli korigēti dati)	7.4	7.3	7.0
Nominālā bruto alga (gada pārmaiņas; %)	9.1	8.8	7.8
<b>Ārējais sektors</b>			
Tekošā konta bilance (% no IKP)	-2.8	-3.2	-3.8

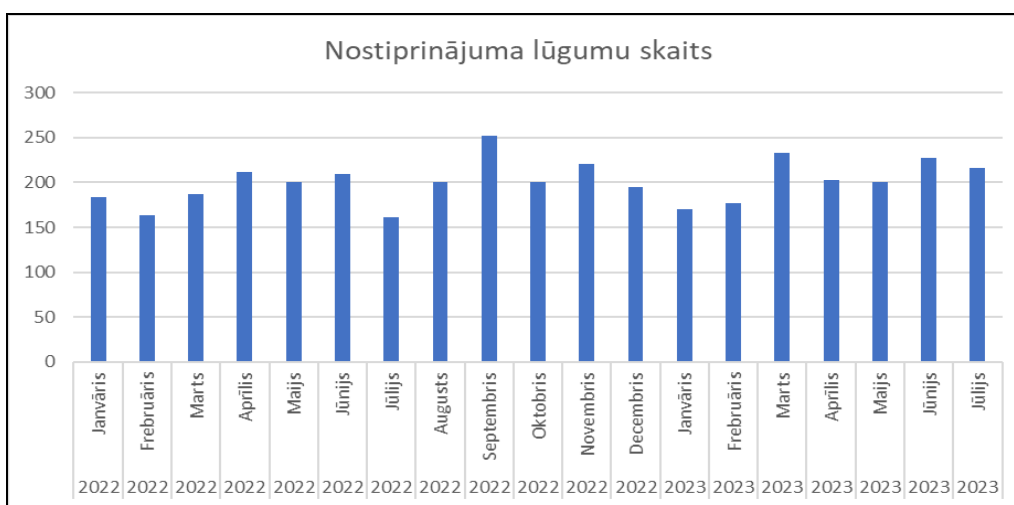


Valdības finanses (% no IKP)			
Vispārējās valdības parāds	41.6	40.0	39.8
Budžeta pārpalikums/deficīts	-4.0	-2.7	-1.5

Pēc vāja gada sākuma ekonomika, visticamāk, sāks atgūties vasarā, kad pamazām atsāks uzlaboties iedzīvotāju pirktspēja un situācija eksporta tirgos. Šī gada otrajā pusgadā gaidāms arī investīciju aktivitātes pieaugums. To veicinās ne tikai ieguldījumi valsts aizsardzības un enerģētiskās neatkarības stiprināšanā, bet arī ES fondu ieplūšana ekonomikā.

2023.gada 2.ceturksnī nekustamā īpašuma tirgus turpināja saskarties ar lielākām problēmām - aizņēmumu procentu likmju kāpumu un inflāciju, kas mazinās iedzīvotāju uzkrājumus un līdz ar to iespējas iegādāties jaunu mājokli.

Nekustamā īpašuma tirgus Liepājas apriņķī 2023.gada vasarā tendences liecina par mērenu augšupceļu, tas secināms pēc pēdējā gada Liepājas zemesgrāmatu datiem.



### Statistika par darījumiem Liepājas zemesgrāmatu nodaļā 2023.gada jūlija mēnesī

Nostiprinājuma lūgumu skaits	Mēnesis	Gads	Lūguma veida ID	Zemesgrāmata
1	7	2023	Pirkuma līgums	Gramzdas pagasta zemesgrāmata
6	7	2023	Pirkuma līgums	Sakas pagasta zemesgrāmata
5	7	2023	Pirkuma līgums	Vērgales pagasta zemesgrāmata
4	7	2023	Pirkuma līgums	Priekules pilsētas zemesgrāmata
4	7	2023	Pirkuma līgums	Rucavas pagasta zemesgrāmata
3	7	2023	Pirkuma līgums	Vainodes pagasta zemesgrāmata
1	7	2023	Pirkuma līgums	Lažas pagasta zemesgrāmata
2	7	2023	Pirkuma līgums	Vecpils pagasta zemesgrāmata
1	7	2023	Pirkuma līgums	Kalētu pagasta zemesgrāmata
3	7	2023	Pirkuma līgums	Dunikas pagasta zemesgrāmata
3	7	2023	Pirkuma līgums	Dunalkas pagasta zemesgrāmata
2	7	2023	Pirkuma līgums	Kazdangas pagasta zemesgrāmata
1	7	2023	Pirkuma līgums	Virgas pagasta zemesgrāmata
9	7	2023	Pirkuma līgums	Nīcas pagasta zemesgrāmata
128	7	2023	Pirkuma līgums	Liepājas pilsētas zemesgrāmata
9	7	2023	Pirkuma līgums	Medzes pagasta zemesgrāmata
3	7	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pagasta zemesgrāmata
2	7	2023	Pirkuma līgums	Priekules pagasta zemesgrāmata
6	7	2023	Pirkuma līgums	Aizputes pilsētas zemesgrāmata
7	7	2023	Pirkuma līgums	Kalvenes pagasta zemesgrāmata

2	7	2023	Pirkuma līgums	Bunkas pagasta zemesgrāmata
5	7	2023	Pirkuma līgums	Pāvilostas pilsētas zemesgrāmata
2	7	2023	Pirkuma līgums	Durbes pagasta zemesgrāmata
1	7	2023	Pirkuma līgums	Embūtes pagasta zemesgrāmata
3	7	2023	Pirkuma līgums	Tadaiku pagasta zemesgrāmata
6	7	2023	Pirkuma līgums	Grobiņas pilsētas zemesgrāmata

Kopā: 216 darījumi

Informācijas avoti:

<https://www.lsm.lv/raksts/zinas/ekonomika/27.04.2023-latvijas-ikp-provizorisks-izejums-pirmaja-ceturksni-07.a506555/>

<https://www.makroekonomika.lv/latvijas-banka-parskata-makroekonomiskas-prognozes-2023-gada-marts>

<https://www.swedbank-research.com/latvian/ekonomikasapskats/2022/q4/index.csp>

<https://www.em.gov.lv/latvijas-ekonomikas-attistibas-parskats>

<https://www.zemesgramata.lv/>

#### 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1.Ēkas novietojums Dienvidkurzemes novadā			X
2.Ēkas novietojums Kazdangas pagasta daļā	X		
3.Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija		X	
4.Neapdzīvojamo telpu izvietojums ēkā	X		
5.Koplietošanas telpu tehniskais stāvoklis		X	
6.Neapdzīvojamo telpu tehniskais stāvoklis	X		
7.Neapdzīvojamo telpu lielums	X		
8.Neapdzīvojamo telpu plānojums		X	
9.Papildus uzlabojumi		X	

#### 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju.

##### 5.5.1 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju

Salīdzināmo darījumu pieejas pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Dienvidkurzemes novadā un Kazdangas pagasta daļā, ēkas arhitektoniskais veidols, celtniecības materiālu kvalitāte, ēkas tehniskais stāvoklis, ēkas lielums, telpu plānojums, atbilstība labākajam izmantošanas veidam.

Korekcijas koeficienti  $k$  parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

**Saskaņā ar Zemesgrāmatas datiem Dienvidkurzemes novadā darījumi ar vērtēšanas Objektam līdzīgu lietošanas mērķi pēdējā gada laikā nav notikuši, tāpēc aprēķinos tiek izmantoti darījumi citos novados ar līdzīgu izmantošanas veidu un cenu līmeni.**

### Salīdzināmo objektu īss apraksts

**Objekts Nr.1. (Valmiera K-391, CB-1535008).** Neapdzīvojamo telpu Valmieras novadā, Mazsalacā, Rīgas ielā sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 218.7 m<sup>2</sup>. Telpas izvietotas koka 2-stāvu ēkas 1.stāvā, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Kopumā telpas ir apmierinošā/labā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 15 000 EUR, jeb 69 EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1535008>



**Objekts Nr.2. (Dobele K-134, CB-1504259).** Neapdzīvojamo telpu Dobeles novadā, Annenieku pagastā, sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 123.8 m<sup>2</sup>. Telpas izvietotas mūra 2-stāvu ēkas 1.stāvā, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Kopumā telpas ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada decembra mēnesī, pārdošanas cena bija 6 000 EUR, jeb 48 EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1504259>



**Objekts Nr.3. (Preiļi K-166, CB-1451315).** Neapdzīvojamo telpu Līvānu novadā, Līvānos, Rīgas ielā sastāvs: neapdzīvojamās telpas ar kopējo platību 157.1 m<sup>2</sup>. Neapdzīvojamo telpu īpašums izvietots mūra 5-stāvu ēkas 1.stāvā, īpašuma sastāvā ir zemes gabals. Kopumā telpas ir apmierinošā/daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 2022.gada septembra mēnesī, pārdošanas cena bija 7 000 EUR, jeb 45EUR/m<sup>2</sup>.

Informācijas avots:

<https://cenubanka.lv/lv/object/1451315>



### Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	15 000		6 000		7 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2022.gada decembris	1,03	2022.gada decembris	1,03	2022.gada septembris	1,04
C. Zemes īpašuma tiesības, palīgēkas	Ir īpašumā	0,91	Ir īpašumā	0,91	Ir īpašumā	0,91
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	14060		5624		6625	
Salīdzināmā objekta kopējā platība, m <sup>2</sup>	218,7		123,8		157,1	
Salīdzināmā objekta kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	64,29		45,43		42,17	

1. Ēkas reģionālais novietojums...	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,98
2. Ēkas novietojums pagasta/pilsētas daļā ...	Līdzīgs	1,00	Sliktāks	1,10	Līdzīgs	1,00
3. Ēkas arhitektoniskais veidols/sērija ...	Sliktāks	1,01	Labāks	0,99	Labāks	0,99
4. NT izvietojums ēkā ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
5. Komunikācijas ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
6. NT tehniskais stāvoklis ...	Sliktāks	1,05	Sliktāks	1,30	Sliktāks	1,30
7. NT lielums ...	Lielāks	1,03	Mazāks	0,93	Mazāks	0,95
8. NT plānojums ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
9. Papildus izdevumi, plānojuma izmaiņas, nomas līguma attiecības ...	Labāki	0,96	Labāki	0,96	Labāki	0,96
NT kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	64,29		55,87		49,76	
NT kopējās platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR					56,6	
Vērtējamā NT īpašuma kopējā platība, m <sup>2</sup>					194,80	
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR					11 000	

#### 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot, ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmējdarbības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmējdarbības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

#### 5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIJA" vērtēšanas nodaļas vadītājs Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

### 5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIJA" atzinums, ka neapdzīvojamo telpu **Nr.1**, kuras atrodas **Dienvidkurzemes novadā, Kazdangas pagastā, Kazdangā, Liepu gatvē 6** un reģistrētas Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.226-1, kadastra numurs **6468 900 0110**, kā arī pie neapdzīvojamām telpām piederošo kopīpašuma 1648/5477 domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 028 un no palīgēkas, kadastra apzīmējums 6468 003 0034 049, 2023.gada 19.augustā\* visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

**11 000** (vienpadsmit tūkstoši) **eiro** ar pārdošanas termiņu **12** (divpadsmit) mēneši.

\* - neapdzīvojamo telpu apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs un tehniskais stāvoklis atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja telpu lietošana nav ierobežota ar nomas līgumiem un 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 tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis  
Latvijas vērtētāju asociācijas  
sertifikāts Nr.23 nekustamā  
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

A.Šmits

## 6. PIELIKUMI

Informāciju pieprasīja Sanda Upeniece 09.08.2023 09:34:11

**KURZEMES RAJONA TIESA**

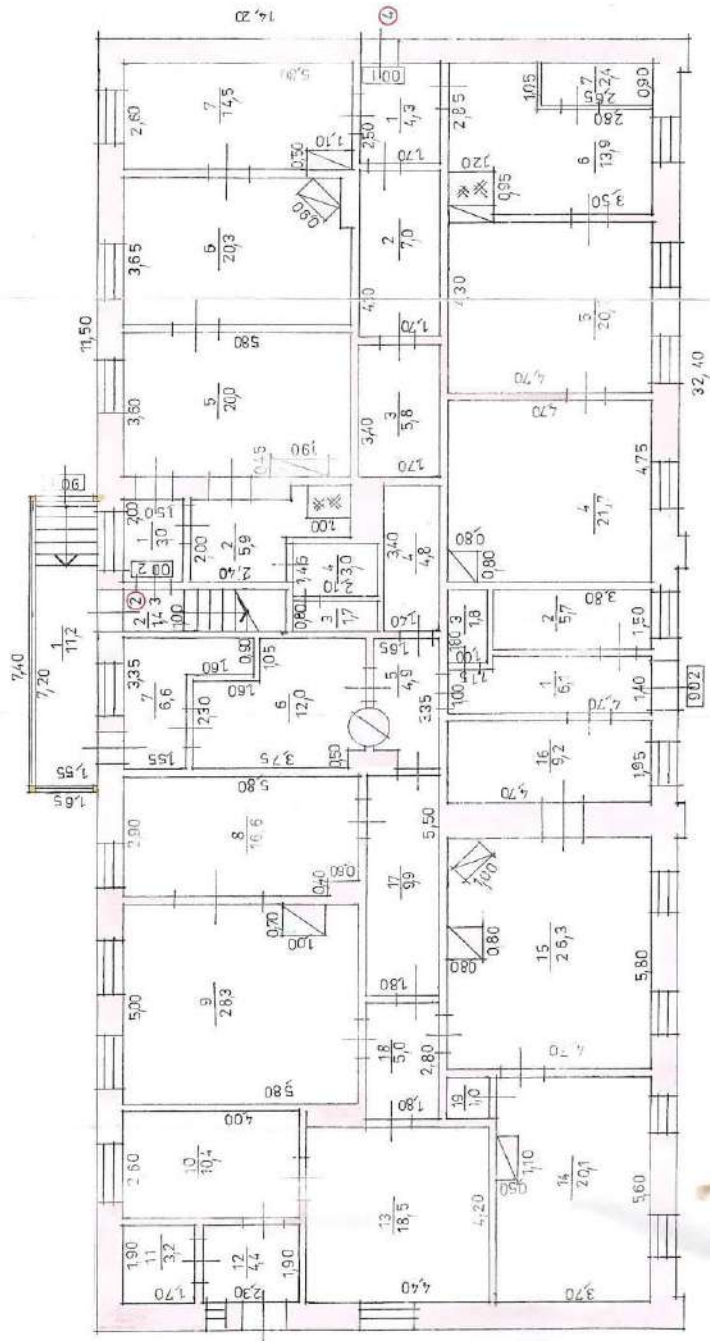
**Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 226 1**

**Kadastra numurs: 6468 900 0110**

**Adrese: Liepu gatve 6 - 1, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālāstas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Neapdzīvojamā telpa Nr. 1.		194.8 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64680030034028).	1948/5477	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64680030034049).	1948/5477	
<i>Žurn. Nr. 300005988912, lēmums 01.08.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītā zemes gabali, servitūti un reālāstu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022. gada 26. maija lēmums Nr. 572 (prot. Nr. 8 83. §).		
<i>Žurn. Nr. 300005988912, lēmums 01.08.2023, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantnieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I. iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 1., 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 4., 5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			

1.



STAVA PLANS		INV. LIETA NR.2/6469/992 M 1:100	
LIEPAJAS RAI.	KAZDANGAS	LIEPU	GATVE N° 6
NR.028	1	ADRESĒ	
CĒTRIS	STĀVS	KZDANGA	40-65-99
AUCIŅONS			



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Īpašums**

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64689000110	-	4740	226	Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:	1
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	4740
Kopplatība:	194.80
Platības mērvienība:	m <sup>2</sup>
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

**Īpašuma sastāvs**

**Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64680030034028007	Liepu gatve 6 - 1, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457	4504

Kadastrālā vērtība (EUR):	4504
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	4504 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	4383 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:	Izglītības iestāžu telpu grupa
Lietošanas veids:	1263 - Izglītības iestāžu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	19
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	10.05.1999
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

**Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem**

Kopējā platība (kv.m.):	194.8
Dzīvojamā telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamā telpu platība (kv.m.):	194.8
Nedzīvojamā iekštelpu platība (kv.m.):	194.8
Nedzīvojamā ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

**Telpas**



Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	6.1	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	5.7	-
3	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	1.8	-
4	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	4.8	-
5	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	4.9	-
6	Gērbtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	12.0	-
7	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	6.6	-
8	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	16.6	-
9	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	28.3	-
10	Virtuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	10.4	-
11	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	3.2	-
12	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	4.4	-
13	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	18.5	-
14	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	20.1	-
15	Istaba	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	26.3	-
16	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	9.2	-
17	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	9.9	-
18	Koridors	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	5.0	-
19	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.0	3.0	3.0	1.0	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments

Datums: 02.05.2022

#### Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālās vērtības daļa atbilstoši nekustamā īpašuma sastāvam	Domājamā daļa	FSO
64680030034028	Liepu gatve 6, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457	107.41	1948/5477	-
64680030034049	Liepu gatve 6, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457	128.40	1948/5477	Jā

<b>Zemesgrāmata</b>			
<b>Nosaukums</b>	<b>Lēmuma datums</b>	<b>Lēmuma pamatojums</b>	
Kazdangas pagasta zemesgrāmata	01.08.2023	-	

<b>Dokumenti</b>			
<b>Dokumenta veids</b>	<b>Izdošanas datums</b>	<b>Izdošanas nr.</b>	<b>Izdevējietāde</b>
Atzinums par ēkas sadali dzīvokļa īpašumos	24.07.2023	9-02/	VZD Kurzemes reģionālā pārvalde
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	27.06.2023	DKN/2023 /4.10/1668-N	Dienvidkurzemes novada pašvaldība; p.p. Vārma Uldis

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese
64680030034028	0/1	-	Liepu gatve 6, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	11916
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	11916 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	11598 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	591.3
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1890
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	17.08.2007

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	8
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	45
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1890	-	45
Ārsienas un karkasi	Silikātkieģeļi	-	1890	-	45
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1890	-	40
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1890	-	40

### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā		Dokuments
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		Dokuments

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Centralizētā		Dokuments
Karstā ūdens apgāde. Individuālā		Dokuments
Kurināmais. Cietais		Dokuments
Vēdināšana. Dabiskā		Dokuments
Datums:	02.05.2022	

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daīai (EUR)	Adrese
64680030034049	0/1	-	Liepu gatve 6, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3457

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	361
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2023
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	361 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	975 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	130.0
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1950
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	16.10.2001

### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	45
Nolietojuma aprēķina datums:	-

### Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1950	-	45
Ārsienas un karkasi	Kokmateriāli	-	1950	-	45
Jumts (segums)	Azbestcements	-	1950	-	45

Šai informācijai ir tikai informatīvs raksturs un tai nav juridiska spēka.



**LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS**

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA  
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. *23*

*Arnis Zeilis*

vārds, uzvārds

*150366-11084*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1997. gada 3. decembra*

datums

Sertifikāts piešķirts

*2023. gada 17. maijā*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2028. gada 16. maijam*

datums



*Dainis Funsts*

LĪVA vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014. gada 23. septembra noteikumiem Nr. 559



# CERTIFICATE OF RECOGNITION

THE EUROPEAN GROUP OF VALUERS' ASSOCIATIONS (TEGOVA)  
and  
LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA (LIVA)

certify that the person named below, having met all the requirements,  
is admitted to use the title of Recognised European Valuer  
and the designatory letters REV

**Arnis Zeilis REV**  
**Recognised European Valuer**

Certificate Registration Number: REV-LV/LIVA/2016/13  
Issued on: 01/06/2017  
Valid until: 31/05/2028

Validity of this certificate must be confirmed by the online register at [www.tegova.org](http://www.tegova.org)

Krzysztof Grzesik  
Chairman of the Board of Directors  
TEGOVA

Vilis Žuromskis  
Chairman of the Board  
LIVA

. Latvijas Īpašumu Vērtētāju Asociācija (LIVA) . Elizabetes street 65-7 . LV-1050 Rīga . Latvia .

**LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA**

**LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS**

## Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 11

Izsniegts  
*SIA «Interbaltija»*  
firma

Reģistrācijas Nr. 40003518352

Darbība sertificēta no  
2008. gada 4. septembra  
datums

Sertifikāts izsniegts  
2018. gada 17. septembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz  
2028. gada 17. septembrim  
datums

  
A. Kandeļa  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



  
V. Žuromskis  
LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".