

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
**Dienvidkurzemes novada Aizputē,
Atmodas ielā 13 - 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 13. marts

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Atmodas ielā 13 - 4, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputē, Atmodas ielā 13 - 4, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

| | | | |
|---------------------------------|-------------------|----------------------------------|---------------|
| Īpašuma kadastra nr.: | 6405 900 1391 | Aizputes pilsētas ZG nodalījums: | 605 4 |
| Domājamās daļas no ēkām: | 229/5496 | Domājamās daļas no zemes: | 229/5496 |
| Dzīvojamās mājas kadastra apz.: | 6405 007 0076 001 | Zemes kadastra nr.: | 6405 007 0076 |

Īpašumtiesības:

| | |
|------------|-----------------------------------|
| Īpašnieks: | Dienvidkurzemes novada pašvaldība |
|------------|-----------------------------------|

Dzīvokļa raksturojums:

| | | | |
|------------------|--------|-----------------|---|
| Atrašanās stāvs: | 2 no 2 | Kopējā platība: | 22,90 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² . |
| Istabu skaits: | 1 | Ēkas sērija: | 1900. g. Individuāls projekts, cita materiāla ēka |

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

| |
|---|
| - |
|---|

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

| | | | |
|--------------------------------|---------------------|---------------------------------|--|
| Apskates un vērtēšanas datums: | 13.03.2026. | Vērtējuma sagatavošanas datums: | Tā elektroniskās parakstīšanas datums. |
| Īpašumu apskatītāja: | Ritvars Bērziņš | Vērtētāja tel.nr. | 29186338 |
| Apskates apstākļi: | Bez ierobežojumiem. | | |

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 13. martā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un darba uzdevumu, ir noteikta nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Dienvidkurzemes novada Aizputē, Atmodas ielā 13 - 4:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. martā, ir
900 EUR (deviņi simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu apgrūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

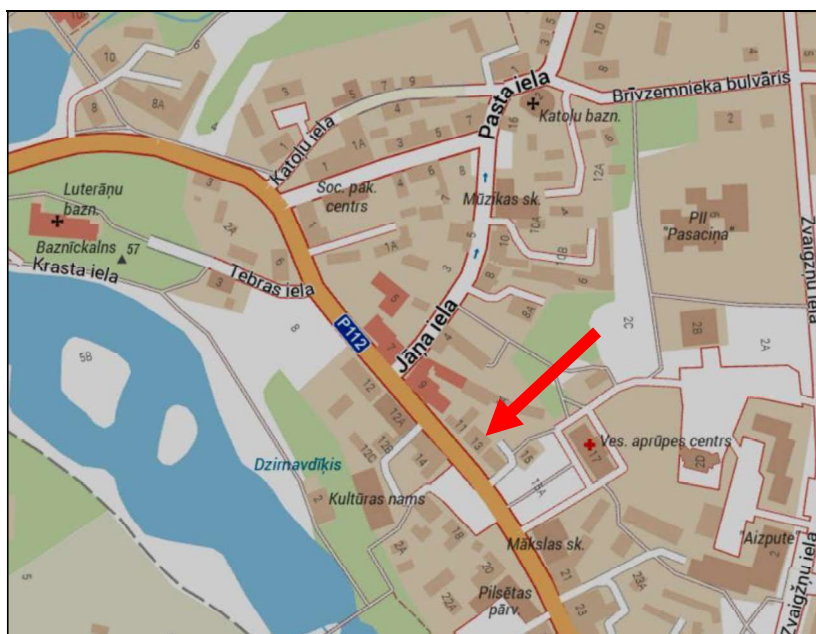
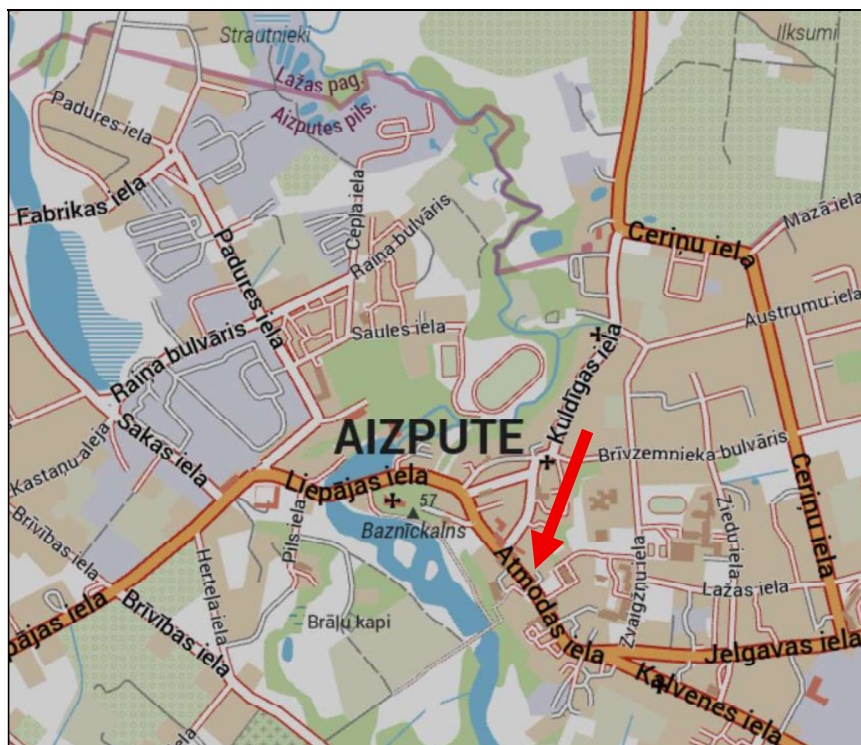
| | |
|---|-----------|
| 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS | 5 |
| 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS | 9 |
| 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE | 9 |
| 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS | 9 |
| 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS | 10 |
| 3.1. TIRGUS ANALĪZE | 10 |
| 3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU | 10 |
| 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI | 10 |
| 3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU | 10 |
| 3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA | 12 |
| 4. SLĒDZIENS | 13 |
| 5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI | 14 |
| 6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS | 15 |

PIELIKUMI

| | | |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodaļuma izdrukā | - 1 lapa; |
| 2. pielikums | Stāva plāna kopija | - 1 lapa; |
| 3. pielikums | VZD Kadastra izdrukā | - 3 lapas; |
| 4. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais Objekts, izvietota Aizputes pilsētas centrā, teritorijā ko veido Atmodas, Jāņa un iekškvartāla ielas, Atmodas ielas pirmajā apbūves joslā. Apkārto apbūvi veido mazstāvu vēsturiskā pilsētas apbūve, kultūras nams, veselības aprūpes centrs. Skola, bērnudārzs, veikali, autoosta atrodas aptuveni 300 – 700 m attālumā, Aizputes pilsētas centrā. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs. Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamās ielas asfaltētas un apmierinošā stāvoklī, pie ēkas Atmodas ielas stāvlaukumā un pagalmā ir autostāvvietas. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē un pagalmā bez speciāla labiekārtojuma.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

| Sērija: | Stāvu skaits: | Ekspluatācijas uzsākšanas gads: | Ērtības: |
|--|---------------|---------------------------------|----------|
| Individuāls projekts, cita materiāla ēka | 2 | 1900.g. | Daļējas. |

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

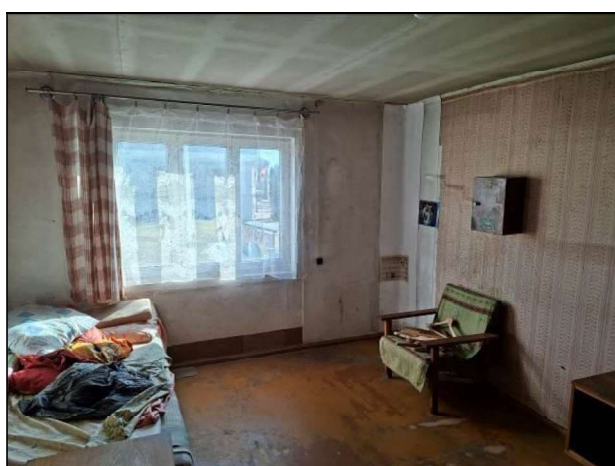
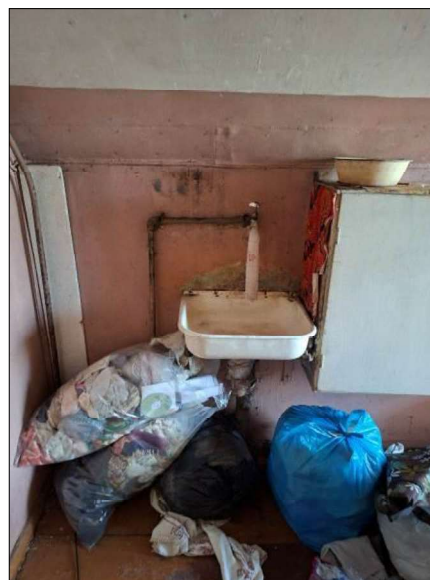
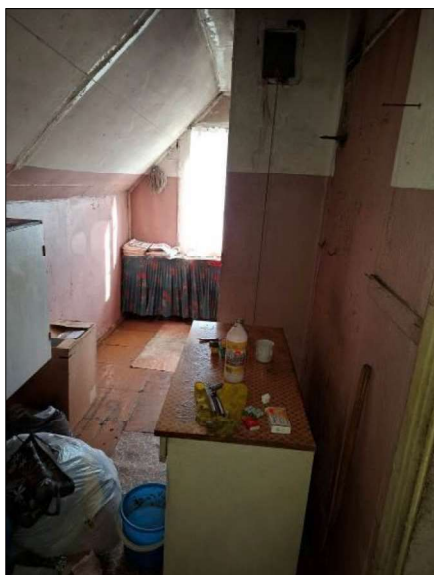
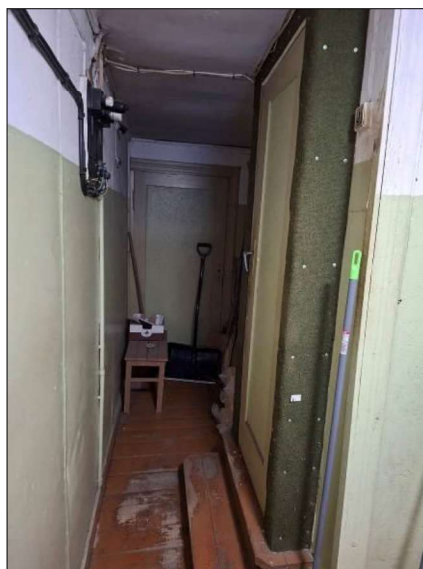
| Elements | Materiāls / konstrukcija | Tehniskais stāvoklis |
|----------------------------|----------------------------|----------------------|
| pamati: | dzelzsbetons | apmierinošs |
| sienas: | cits materiāls, apmetums | apmierinošs |
| starp sienas: | kokmateriālu/ mūra | apmierinošs |
| pārsegumi: | kokmateriāli | apmierinošs |
| jumts: | viļņotās loksnes | labs |
| kāpnes: | koka | apmierinošs |
| kāpņu telpas ārdurvis: | koka, nav mainītas | apmierinošs |
| kāpņu telpas raksturojums: | nekopta, apdare vienkārša. | |

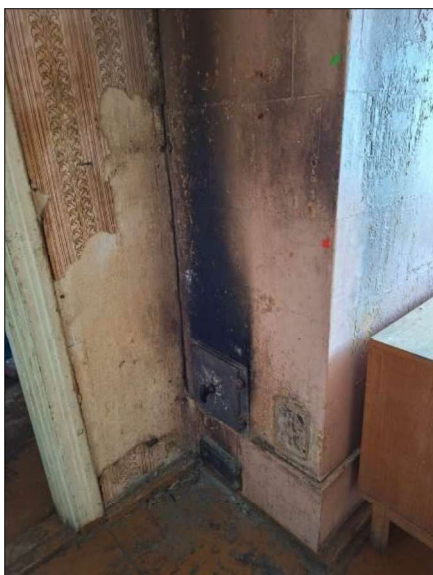
Vērtējamā dzīvokļa apraksts

| Istabu skaits | Stāvs | Platība |
|---|-------|---|
| 1 | 2/2 | 22,90 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² . |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā: | | |
| Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās. | | |
| Labiekārtojums: | | |
| Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija. | | |
| Plānojums: | | |
| Istaba, virtuve. Telpu griestu augstums – 2,40 m (saskaņā ar Kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem). Vannas istabas dzīvoklī nav, tualete atrodas gaitenī. | | |
| Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums: | | |
| Dzīvokļa iekštelpās remonts veikts salīdzinoši sen, apdare pilnībā noliegtusies. Logi nav nomainīti. Apdare: grīdas – koka dēļi, preskartons; sienas – krāsojums, tapetes, griesti – krāsojums. Ārdurvis un durvis starp telpām nav mainītas. Par plīts un krāsns tehnisko stāvokli nav informācijas. Kopumā iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā stāvoklī, sienu, grīdu konstrukciju bojājumi nav redzami. | | |

Novērtējamā Objekta fotoattēli

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputē, Atmodas ielā 13 - 4, novērtējums





2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota 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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta dzīvokļa tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

***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.*

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu, Tirgus (salīdzināmo darījumu)* un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos dzīvokļu novērtēšanai pilnā apmērā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma patieso vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. ***Pārdošanas apstākļi un laiks.*** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. ***Novietojums.*** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma patieso vērtību.
4. ***Fiziskie parametri.*** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārāks attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma patiesā vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

***Labākā un efektīvākā izmantošana** ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

Šis vērtējuma atskaites pamatā ir pieņēmums, ka nekustamais īpašums tiek izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie dzīvokļa tirgus vērtības aprēķini.

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Aizputē, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū 2026. gadā, līdzīgi kā iepriekšējā gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Dzīvokļa pārdevēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu pieaugumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju masu saziņas līdzekļos, ir novērots, ka ir palielinājies pieprasījums un samazinājies piedāvājums. Dzīvokļu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu, pārdevēju nosauktās cenas ir salīdzinoši augstas. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Aizputē tiek piedāvāti 2 dzīvokļi attiecīgi par 86 - 198 EUR/m² pirmkara ēkās. Pēdējā gada laikā Aizputē pārdoti 5 dzīvokļi pirmkara ēkās par 20 EUR/m² (dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī) līdz 132 EUR/m² - dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī, labās vietās, (www.cenubanka.lv).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir zemes un ēku domājamās daļas;
- ēkai ir mainīts jumta segums;
- dzīvoklī pieejama ūdensapgāde;
- ēka atrodas pilsētas centrā.

Negatīvie:

- nav mainītas dzīvokļa ārdurvis, durvis starp telpām, logi, apdare nolietojusies;
- dzīvoklī nav sanmezglā;
- ēkas salīdzinoši lielais hronoloģiskais vecums.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu un komunālo pakalpojumu lietošanas maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (dzīvokļa uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma patieso vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem, kuriem nav spēkā telpu nomas līgums, līdzīgās (“vecajās”) dzīvojamās ēkās Aizputē. Visos izvēlētajos objektos pārdevējs ir bijis valsts vai pašvaldība (pašvaldības speciālistu sniegtā informācija, cenubanka.lv dati).

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

| Radītāji | Vērtējamais Objekts | Salīdzināmais objekts nr.1 | Salīdzināmais objekts nr.2 | Salīdzināmais objekts nr.3 | | | |
|--|--|--|--|---|--------------|------------------|--------------|
| | Atmodas iela 13 - 4, Aizpute | Liepājas iela 5 - 9, Aizpute, Kad. Nr. 64059000939 | Atmodas iela 7 - 13, Aizpute, Kad. Nr. 64059000885 | Kalvenes iela 20 - 3, Aizpute, Kad. Nr. 64059000858 | | | |
| Objekta pārdevuma cena, EUR | ---- | 1 030 | 1 520 | 1 540 | | | |
| Darījuma laiks | | 12.09.2024. | 01.07.2023. | 26.01.2024. | | | |
| Istabu skaits | 1 | 1 | 1 | 2 | | | |
| Projekts (sērija) | 1900.g. individuāls proj. Cita mat. Ēka | 1920.g. individuāls proj. Mūra ēka | 1885.g. individuāls proj. Mūra ēka | 1900.g. individuāls proj. Koka ēka | | | |
| Stāvs | 2/2 | 2/2 | 3/3 | 2/2 | | | |
| Iekštelpu platība, m ² | 22.9 | 45.3 | 32.6 | 64.3 | | | |
| Ārtelpu platība, m ² | 0.0 | 0.0 | 0.0 | 0.0 | | | |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | apmierinošs | | | |
| Iekštelpu platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ² | ---- | 22.7 | 46.6 | 24.0 | | | |
| Korekcijas: | Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu | | | | | | |
| Darījumu finansēšanas apstākļi | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.) | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Pārdošanas laiks | | līdzvērtīgi | 0.0% | sliktāk | 3.0% | sliktāk | 2.0% |
| Darījumu apstākļi kopā | | līdzvērtīgi | 0.0% | sliktāk | 3.0% | sliktāk | 2.0% |
| Koriģētā m² vērtība | | EUR 22.7 | | EUR 48.0 | | EUR 24.4 | |
| Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā | | sliktāk | 10.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Ēkas sērija, arhitektūra | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums | | sliktāk | 10.0% | sliktāk | 10.0% | sliktāk | 10.0% |
| Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Zemes domājamo daļu īpašumtiesības | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c. | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Ēkas un zemes parametri kopā | | sliktāk | 20.0% | sliktāk | 10.0% | sliktāk | 10.0% |
| Koriģētā m² vērtība | | EUR 27.3 | | EUR 52.8 | | EUR 26.9 | |
| Dzīvokļa iekštelpu platība | | lielāka | 5.2% | mazāka | 3.0% | lielāka | 9.7% |
| Dzīvokļa izvietojums ēkā | | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% |
| Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte | | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% |
| Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums) | | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% | līdzvērtīgs | 0.0% |
| Ārtelpu lielums | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c. | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Skats pa logu, citi subjektīvi faktori | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Blakus dzīvokļu ietekme | | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% | līdzvērtīgi | 0.0% |
| Dzīvokļa parametri kopā | | sliktāk | 5.2% | labāk | 3.0% | sliktāk | 9.7% |
| Koriģētā iekštelpu m² vērtība | | EUR 28.7 | | EUR 54.4 | | EUR 29.5 | |
| Kopējais pārrēķinu koeficients | | 25.2% | | 16.0% | | 21.7% | |
| Kopējā pārrēķinu korekcija | | EUR 6.0 | | EUR 7,8 | | EUR 5.5 | |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība | | EUR 28.5 | | EUR 54.1 | | EUR 29.1 | |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti) | | EUR 1 290 | | EUR 1 763 | | EUR 1 874 | |

| | | | |
|---|------------------|------------------|------------------|
| Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori: | | | |
| - pārbūvju saskaņošanas izdevumi | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| - garāža, virszemes stāvvietā, palīgēku daļa u.c. | EUR 0 | EUR 0 | EUR 0 |
| Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīme) | EUR 1 290 | EUR 1 763 | EUR 1 874 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena | EUR 28 | EUR 54 | EUR 29 |
| Salīdzināmā objekta svara koeficients | 0.20 | 0.40 | 0.40 |
| Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība) | EUR 39 | | |
| Dzīvokļa patiesā vērtība | EUR 893 | | |

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 893.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās dzīvokļa novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 900**.

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa Atmodas ielā 13 - 4, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. martā, ir
900 EUR (deviņi simti eiro).

Augstāk minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Šajā atskaitē atspoguļotās analīzes, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā patieso vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma tehniskais stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz patieso vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma patieso vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica asistents Rītvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA**Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 605 4****Kadastra numurs: 6405 900 1391****Adrese: Atmodas iela 13 - 4, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.**

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|--|--|-------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Dzīvoklis Nr. 4. | | 22.9 m ² |
| 1.2. | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070076001). | 229/5496 | |
| 1.3. | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070076002). | 229/5496 | |
| 1.4. | Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070076003). | 229/5496 | |
| 1.5. | Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64050070076). | 229/5496 | |
| <i>Žurn. Nr. 300008413496, lēmums 29.09.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa</i> | | | |
| I. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi | Daļa | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| II. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats | Daļa | Summa |
| 1.1. | Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625. | 1 | |
| 1.2. | Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2025.gada 17.februāra izziņa Nr. DKN/2025/4.11/109. | | |
| <i>Žurn. Nr. 300008413496, lēmums 29.09.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa</i> | | | |
| II. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem | | |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 1. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu | | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| III. daļa 2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi | | Platība, lielums |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 1.,2. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlas tiesība un tās pamats | | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 3. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi | | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |
| IV. daļa 4.,5. iedaļa | | | |
| Ieraksta Nr. | Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji | | Summa |
| <i>Nav ierakstu</i> | | | |



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

| Kadastra numurs | Nosaukums | Platība | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|---------------------|---------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------|
| 64059001391 | - | 22.9 m ² | 605 | 4 | Aizpute, Dienvidkurzemes novads |

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

| Kadastra apzīmējums | Adrese |
|--|---|
| 64050070076001004 | Atmodas iela 13 - 4, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 |
| Nosaukums: | Dzīvoklis |
| Lietošanas veids: | 1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa |
| Stāvs (piesaistes): | 2 |
| Telpu skaits: | 2 |
| Ēkas apsekošanas datums: | 30.03.2000 |
| Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |

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 | Dzīvojamā istaba | Dzīvojamā telpa | 2 | 2.4 | - | - | 15.9 | - |
| 2 | Virtuve | Dzīvokļa palīgtelpa | 2 | 2.4 | - | - | 7.0 | - |

Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|----------------------|---------------------|---|
| Elektroapgāde | | |

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Domājamā daļa |
|---------------------|---|---------------|
| 64050070076 | Atmodas iela 13, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 | 229/5496 |

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

| Kadastra apzīmējums | Adrese | Domājamā daļa | FSO |
|---------------------|---|---------------|-----|
| 64050070076001 | Atmodas iela 13, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 | 229/5496 | - |
| 64050070076002 | Atmodas iela 13, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 | 229/5496 | Jā |
| 64050070076003 | Atmodas iela 13, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 | 229/5496 | Jā |

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 | Adrese |
|---------------------|---|---|
| 64050070076001 | 0/1 | Atmodas iela 13, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456 |

| | |
|--|---|
| Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos: | pilnībā sadalīts |
| Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.): | 585.9 |
| Nosaukums: | Dzīvojamā ēka |
| Galvenais lietošanas veids: | 1230 - Vairumtirdzniecības un mazumtirdzniecības ēkas |
| Būves tips: | 12300101 - Tirdzniecības ēkas |
| Uzbūvēšanas gads: | 1900 |
| Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i): | - |
| Ēkas apsekošanas datums: | 17.05.2011 |

Būves kadastrālā uzmērīšana

| | |
|---------------------------------|--|
| Telpu grupu skaits: | 8 |
| Virszemes stāvu skaits: | 2 |
| Pazemes stāvu skaits: | 0 |
| Nolietojums: | V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī |
| Nolietojuma noteikšanas datums: | - |

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

| Nosaukums | Materiāls | Konstatācijas gads |
|---------------------------------|--------------------------------------|--------------------|
| Pamati | Dzelzsbetona, betona bloki | 1900 |
| Sienas (vertikālā konstrukcija) | Cits neklasificēts materiāls | 1900 |
| Pārsegumi | Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu | 1900 |
| Jumta segums | Azbestcimenta loksnes | 1900 |

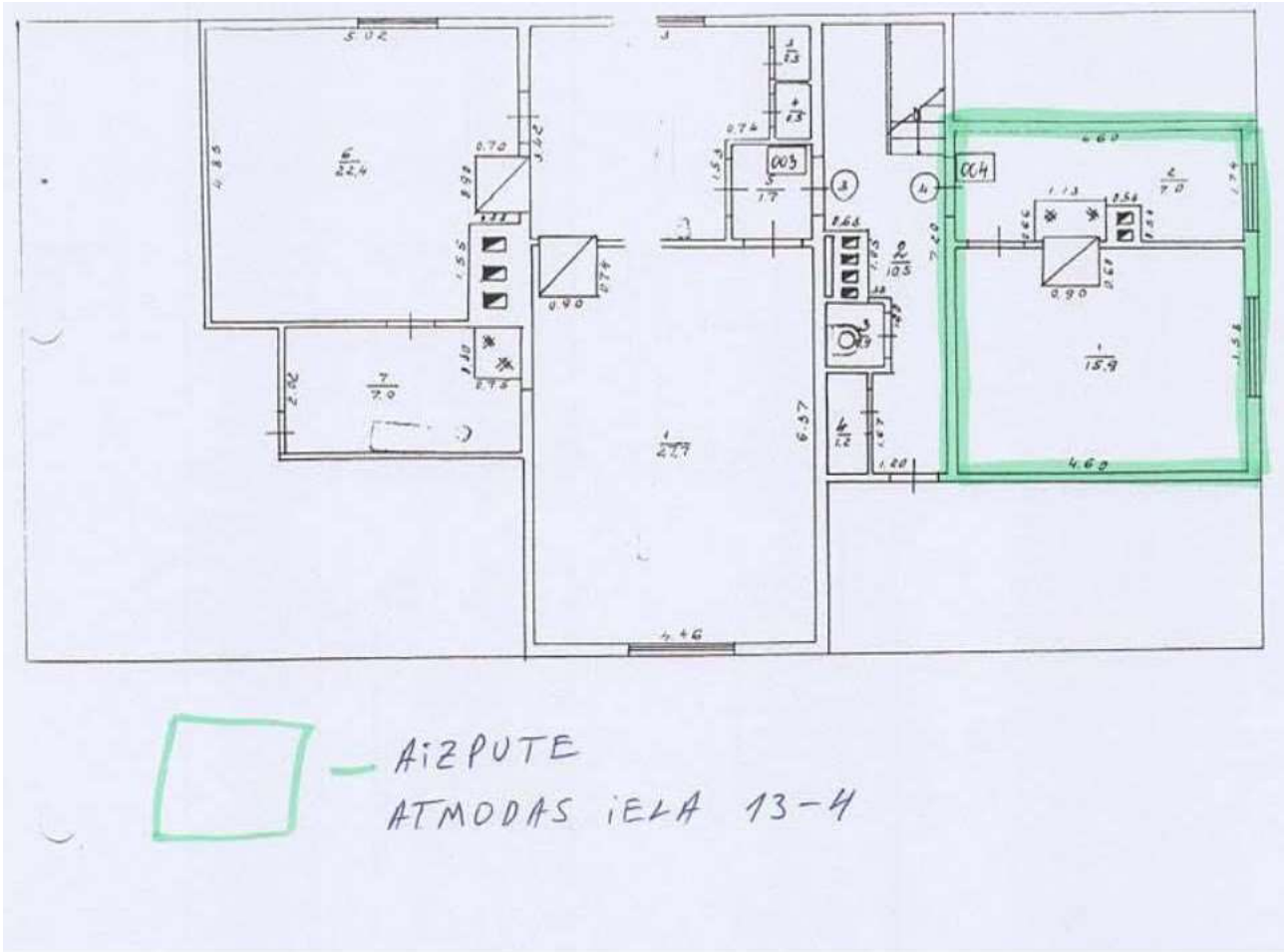
Reģistrētie labiekārtojumi

| Labiekārtojuma veids | Apjoms (ja tāds ir) | Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir) |
|--|---------------------|---|
| Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūkņi) | | |
| Aukstā ūdensapgāde | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē | | |
| Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša | | |
| Elektroapgāde | | |
| Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids | | |

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

Grafiskais pielikums

Nekustamais īpašums Atmodas iela 13-4, Aizpute, kadastra Nr.6405 900 1391
Dzīvokļa platība 22,9 m²
Stāva plāns



Sagatavoja: Nekustamā īpašuma speciāliste E. Šneidere
Tāl.29115179, evija.sneidere@dkn.lv



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

SIA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

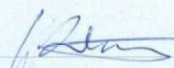
2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums


Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums


G.N.Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs




V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"