

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
**Dienvidkurzemes novada Aizputē,
Atmodas ielā 7 - 11**



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 7 - 11, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputē, Atmodas ielā 7 - 11, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkām un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6405 900 1385	Aizputes pilsētas ZG nodalījums:	569 11
Domājamās daļas no ēkām:	429/8128	Domājamās daļas no zemes:	429/8128
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	6405 007 0073 001	Zemes kadastra nr.:	6405 007 0073

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	3 no 3	Kopējā platība:	42,90 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² .
Istabu skaits:	1	Ēkas sērija:	1885. g. Individuāls projekts, ķieģeļu 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 7 - 11:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. martā, ir
1 400 EUR (tūkstotis četri 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

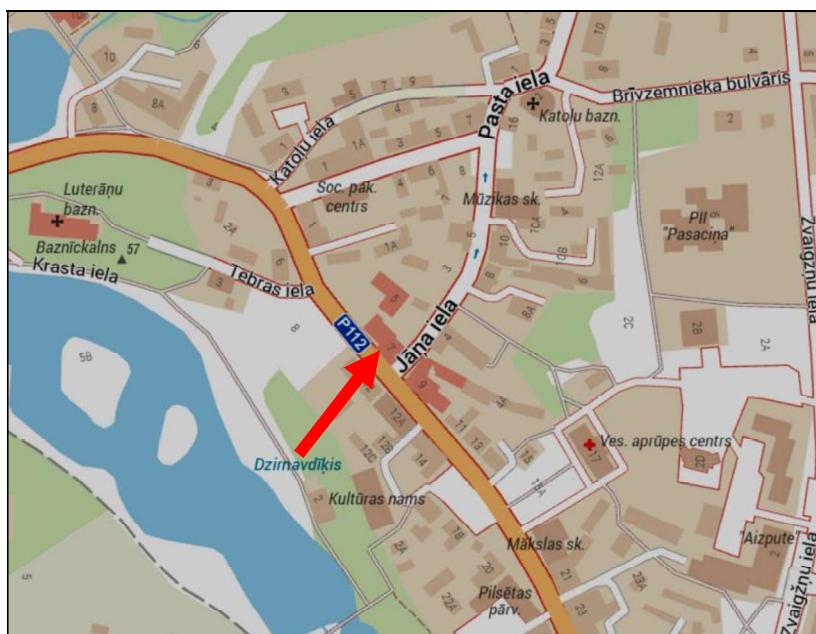
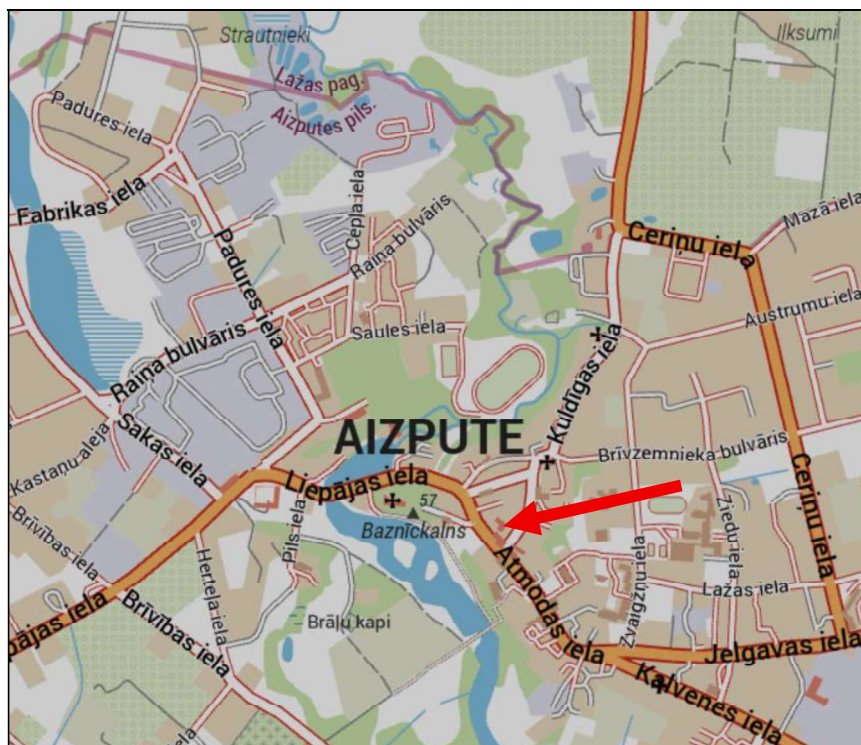
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	9
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA 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 plāns, 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 Pasta ielas, Atmodas un Jāņa ielu stūrī. Apkārtējo apbūvi veido mazstāvu vēsturiskā pilsētas apbūve. Skola, bērnudārzs, veikali, autoosta atrodas aptuveni 400 – 800 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 Jāņa ielā 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, mūra ēka	3/-1	1885.g.	Daļējas.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	laukakmens	apmierinošs
sienas:	ķieģeļu mūris, apmetums	apmierinošs
starp sienas:	kokmateriālu/ mūra	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jūmts:	māla kārniņi	apmierinošs
kāpnes:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka, nav mainītas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	nekopta, apdare vienkārša.	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
1	3/3	42,90 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² .
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas trešajā (bēniņu) stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija.		
Plānojums:		
Istaba, virtuve, koridors. Telpu griestu augstums – 2,95 m (saskaņā ar Kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem). Vannas istabas dzīvoklī nav, tualete atrodas pagalmā un gaitenī.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļa iekštelpās remonts veikts salīdzinoši sen, apdare pilnībā nolieņusies. Logi nav nomainīti. Apdare: grīdas – koka dēļi, linolejs; sienas – krāsojums, tapetes, griesti – bojātas apdares plātnes. Ārdurvis un durvis starp telpām nav mainītas. Par plīti un krāsns tehnisko stāvokli nav informācijas. Kopumā iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā stāvoklī, sienu, grīdu konstrukciju bojājumi nav redzami.		

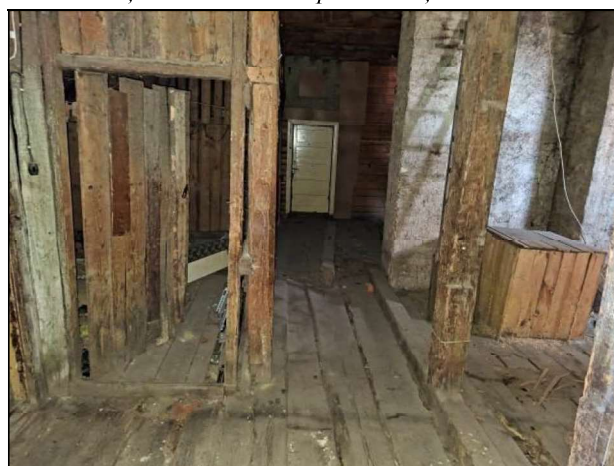
Novērtējamā Objekta fotoattēli



Kāpnes uz bēniņu stāvu



Bēniņu stāva koridors pie dzīvokļa ārdurvīm



Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputē, Atmodas ielā 7 - 11, 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 apjomā 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;
- dzīvoklī pieejama ūdensapgāde;
- ēka atrodas pilsētas centrā.

Negatīvie:

- nav mainītas dzīvokļa ārdurvis un durvis starp telpām, logi, apdare nolietojusies;
- koplietošanas telpu apdare un kāpnes pilnībā nolietojušās;
- dzīvoklī nav sanmezglā;
- bēniņu stāva grīda līdz dzīvoklim ir avārijas stāvoklī;
- 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 tirgus 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 7 - 11, 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)	1885.g. individuāls proj. Mūra ēka	1920.g. individuāls proj. Mūra ēka	1885.g. individuāls proj. Mūra ēka	1900.g. individuāls proj. Koka ēka			
Stāvs	3/3	2/2	3/3	2/2			
Iekštelpu platība, m ²	42.9	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	3.0%	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		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		labāk	-3.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%
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		līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-3.0%	labāk	-3.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 22.7	EUR 46.6	EUR 23.7			
Dzīvokļa iekštelpu platība		līdzvērtīga	0.0%	mazāka	-5.2%	lielāka	8.3%
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		līdzvērtīgi	0.0%	labāk	-5.2%	sliktāk	8.3%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 22.7	EUR 44.2	EUR 25.7			
Kopējais pārrēķinu koeficients		0.0%	-5.2%	7.3%			
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 0.0	-EUR 2.5	EUR 1.7			
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 22.7	EUR 44.2	EUR 25.7			
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1 030	EUR 1 441	EUR 1 652			

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 (starprezultāts)	EUR 1 030	EUR 1 441	EUR 1 652
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 23	EUR 44	EUR 26
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30	0.40	0.30
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 32		
Dzīvokļa tirgus vērtība	EUR 1 382		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 1 382.

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 1 400**.

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa Atmodas ielā 7 - 11, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 13. martā, ir
1 400 EUR (tūkstotis četri 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. 569 11****Kadastra numurs: 6405 900 1385****Adrese: Atmodas iela 7 - 11, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 11.		42.9 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070073001).	429/8128	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070073002).	429/8128	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050070073003).	429/8128	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64050070073).	429/8128	
<i>Žurn. Nr. 300008338712, lēmums 11.06.2025, tiesnese Dina Rīna</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 2024.gada 27.novembra izziņa Nr. DKN/2024/4.11/826.		
<i>Žurn. Nr. 300008338712, lēmums 11.06.2025, tiesnese Dina Rīna</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
64059001385	-	42.9 m ²	569	11	Aizpute, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64050070073001009	Atmodas iela 7 - 11, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	3
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	12.01.2001
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	3	2.95	-	-	30.5	-
2	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.95	-	-	9.6	-
3	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.95	-	-	2.8	-

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
64050070073	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	429/8128

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
64050070073001	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	429/8128	-
64050070073002	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	429/8128	Jā

64050070073003	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	429/8128	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
64050070073001	13/127	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Pazieme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	892.6
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka ar jumta izbūvi
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1885
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	21.10.2022

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	15
Virszemes stāvu skaits:	3
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	21.11.2022

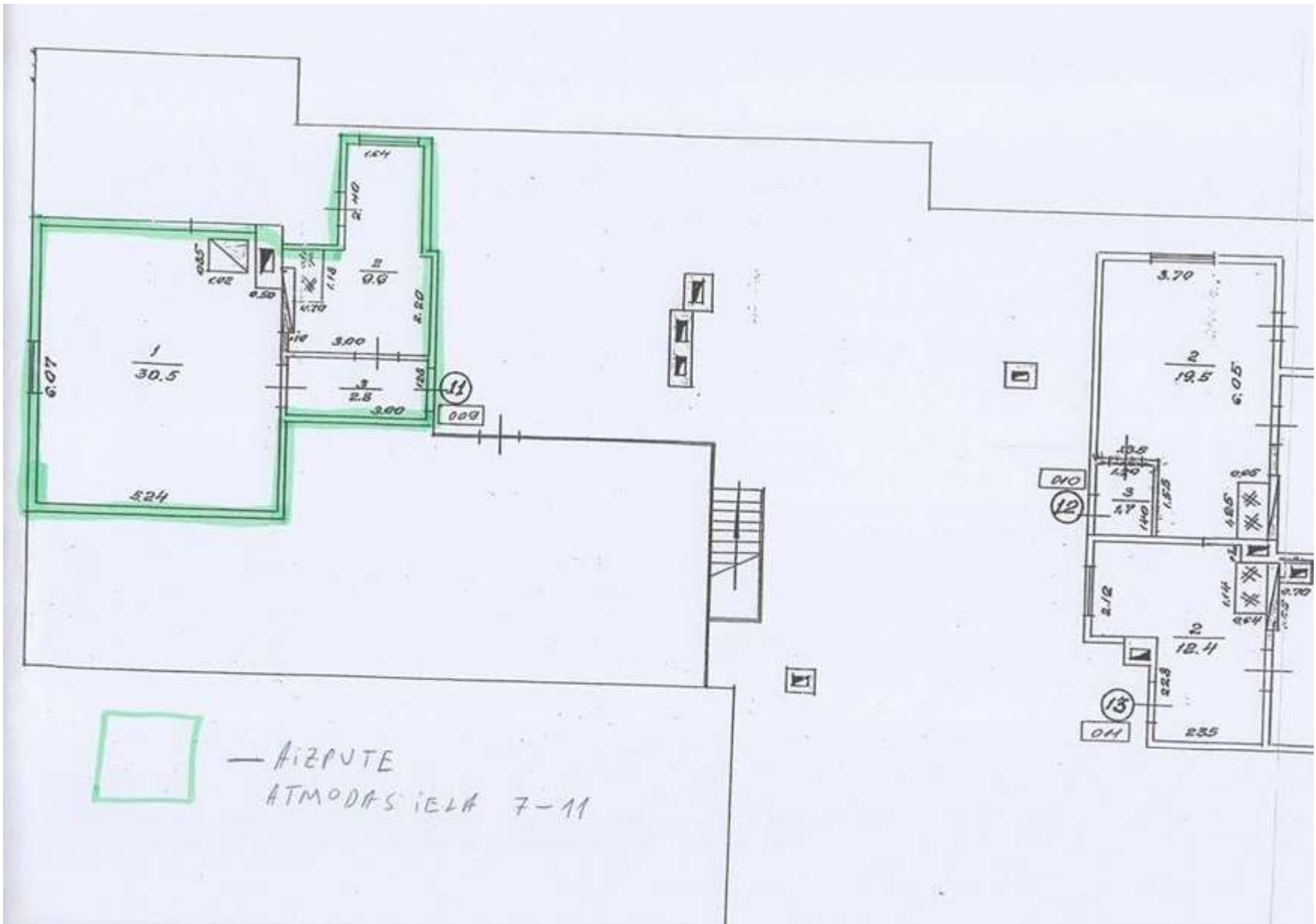
Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1885
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Vieglobetona bloki	1885
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1885
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1885
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	1885

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050070073002	13/127	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050070073003	13/127	Atmodas iela 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

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





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

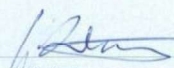
2008. gada 17. decembra
datums

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"