

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Dienvidkurzemes novada  
Kazdangas pagasta Tebras,  
Tebras gatve 4 - 4**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 9. jūnijs

## Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 4, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 4, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkas un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

### Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6468 900 0135	Kazdangas pagasta ZG nodalījums:	123 4
Domājamās daļas no ēkām:	421/1853	Domājamās daļas no zemes:	421/1853
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	6468 007 0017 001	Zemes kadastra nr.:	6468 007 0017 6468 007 0006

### Īpašumtiesības:

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

### Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	2 no 2	Kopējā platība:	42,10 m <sup>2</sup> , tai skaitā ārtelpas 0 m <sup>2</sup> .
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	1952. g. Individuāls projekts, koka ēka, V3

### Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

-
---

### Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.06.2026.	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 9. jūnijā, 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 Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 4:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 9. jūnijā, ir  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši 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

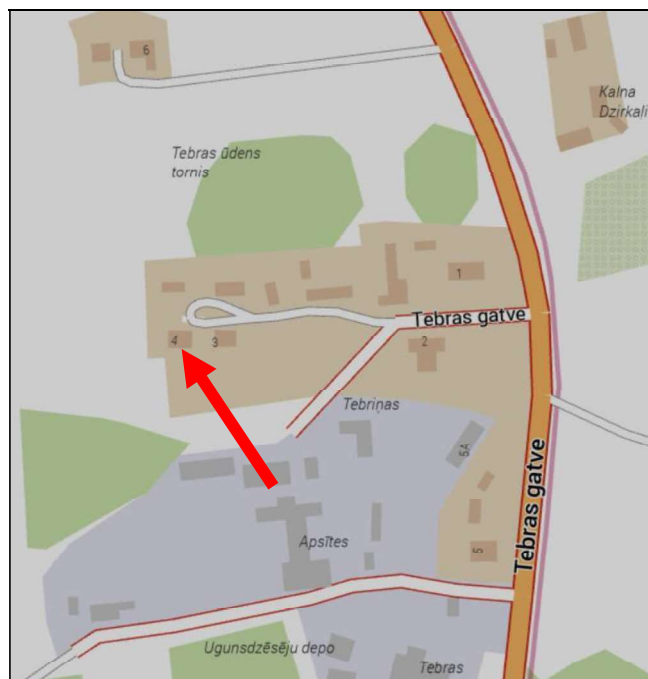
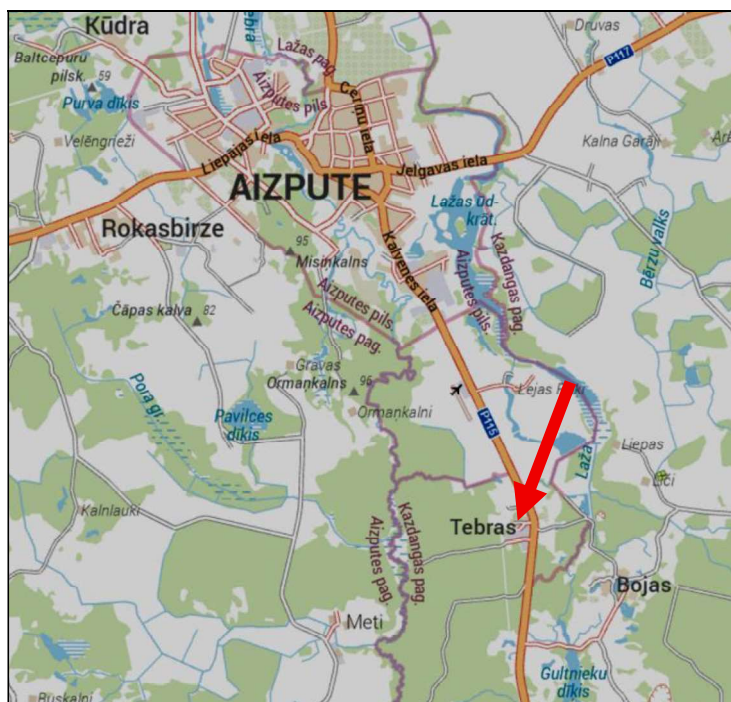
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>8</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	8
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>9</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	11
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>12</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>13</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>14</b>

### 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:

Vairākdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Kazdangas pagastā, apdzīvotā vietā Tebras, pie autoceļa Aizpute – Kalvene, aptuveni 5 km. Attālumā no Aizputes pilsētas, kur atrodas skola, bērnudārzs, veikali, sabiedriskās infrastruktūras objekti. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Apkārtnē izvietotas dzīvojamās mājas, palīgēkas, ražošanas teritorija (bijušās mežrūpniecības saimniecības ciemats, darbnīcas). Piekļūšanai pie vairākdzīvokļu mājas izmantojamā iela - pagalmas asfaltēta, grants seguma un apmierinošā stāvoklī, pie ēkas pagalmā ir autostāvvietas. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē salīdzinoši blīvi apzaļumota – piemājas dārziņi.

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
Individuāls projekts, koka ēka	2	1952.g.	Daļējas.

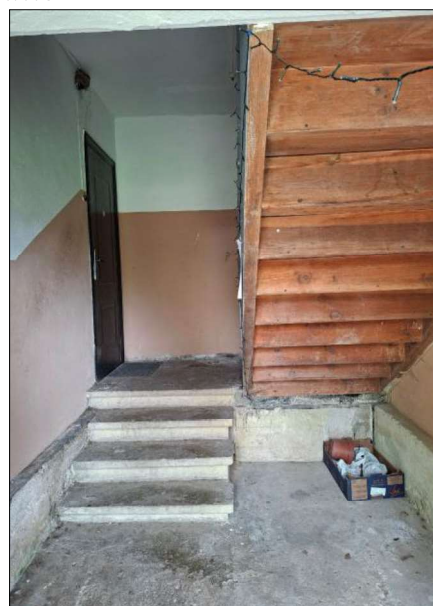
### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	kokmateriāli, apmetums	apmierinošs
starp sienas:	kokmateriālu	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jumts:	azbestcements loksnes	apmierinošs
kāpnes:	koka	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	PVC, mainītas	labs
kāpņu telpas raksturojums:	kopta, apdare vienkārša, logi nav mainīti	

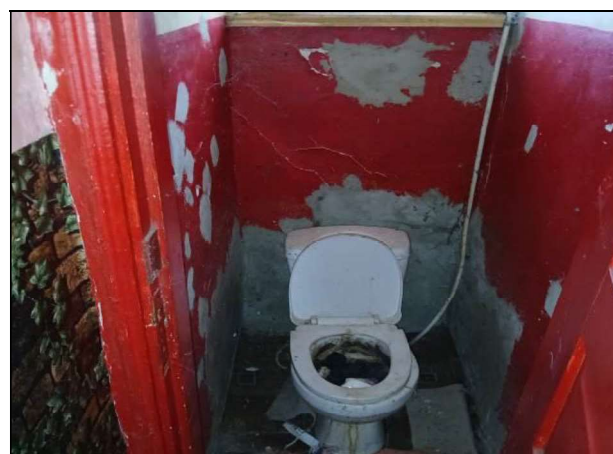
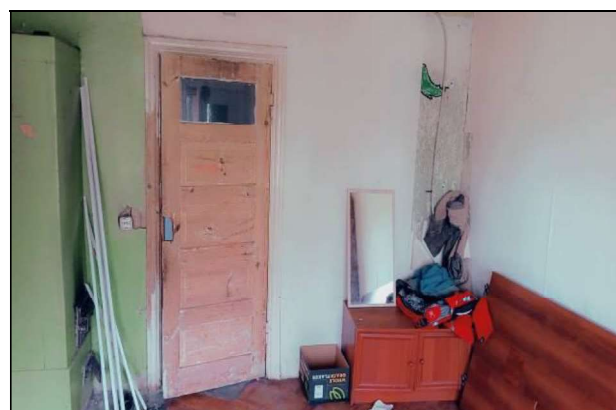
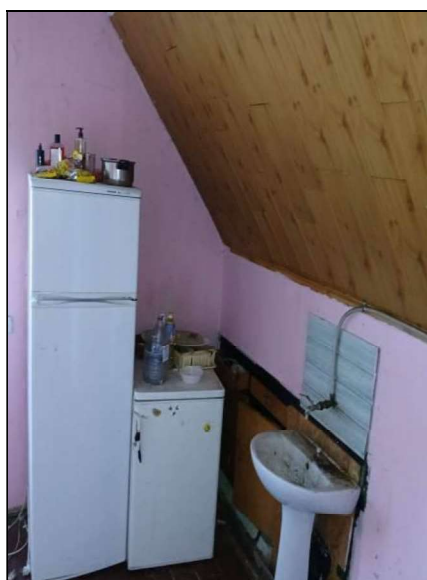
### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	2/2	42,10 m <sup>2</sup> , tai skaitā ārtelpas 0 m <sup>2</sup> .
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija.		
<b>Plānojums:</b>		
Gaitenis, tualete, palīgtelpa, virtuve, 2 istabas. Telpu griestu augstums – 2,50 m (saskaņā ar VZD Kadastra datiem). Vannas istabas dzīvoklī nav.		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Dzīvokļa iekštelpās remonts veikts salīdzinoši sen, apdare pilnībā nolietojusies. Logi nav nomainīti. Apdare: grīdas – koka dēļi, linolejs; 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  
Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 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 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 un tuvākajā apkārtnē, 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) Aizputes pilsētas tuvākajās lauku teritorijās dzīvokļi netiek piedāvāti. Pēdējo 2 gadu laikā Kazdangas un tuvākajos novada pagastos, pilsētas tuvumā pārdoti 5 dzīvokļi 50 – 70 to gadu ēkās par 20 EUR/m<sup>2</sup> - dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī, līdz 180 EUR/m<sup>2</sup> - dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī, labās vietās (www.cenubanka.lv).

Darījumu skaita samazināšanās un stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

- 1) bankas turpina piemērot stingru politiku kredītu izsniegšanas nosacījumiem (pirmā iemaksa vismaz 20% no darījuma summas, maksātspējas pierādījums u.tml.);
- 2) mājokļu tirgus pircējs ir mainījies – šodien dzīvokļus pērk gala patēriņam (tirgu ir pametuši privātie investori, spekulanti, kuri pelnīja augošā tirgū).

#### **3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU**

##### Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir zemes un ēku domājamās daļas;
- dzīvoklī pieejama ūdensapgāde;
- ir nomainītas kāpņu telpas ārdurvis.

##### Negatīvie:

- nav mainītas dzīvokļa ārdurvis, durvis starp telpām, logi, apdare nolietojusies;
- dzīvoklī nav vannas istabas;
- ēkas salīdzinoši lielais hronoloģiskais vecums, atrašanās vieta salīdzinoši tālu no pilsētas.

#### **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 pielietošanas 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 – analogu 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.

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 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada  
Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 4, novērtējums*

Nemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	<b>Tebras gatve 4-4, Tebras, Kazdangas p. D-Kurzemes n.</b>	Jaunatnes gatve 4-2, Kazdanga, Kazdangas p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 6468900094	Ziedu iela 1-9, Rokasbirze, Aizputes p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 6442900057	Lejas - 5, Aizputes p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 6442900062	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	2 800	2 000	8 500	
Darījuma laiks		24.08.2023.	14.10.2025.	05.07.2023.	
Istabu skaits	1	2	2	2	
Projekts (sērija)	1952.g. individuāls proj. Koka ēka	1912.g. individuāls proj. Mūra ēka	1865.g. individuāls proj. Mūra ēka	1956.g. individuāls proj. Mūra ēka	
Stāvs	2/2	2/2	3/3	1/2	
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>42.1</b>	66.5	40.6	62.3	
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>0.0</b>	0.0	0.0	0.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	42.1	49.3	136.4	
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu				
Darījumu finansēšanas apstākļi		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%
Pārdošanas laiks		sliktāk	5.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 42.1</b>	<b>EUR 49.3</b>	<b>EUR 143.3</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		sliktāks	5.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		sliktāk	10.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvojamā telpas, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Ēkas un zemes parametri kopā</b>		<b>sliktāk</b>	<b>15.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 48.4</b>	<b>EUR 49.3</b>	<b>EUR 143.3</b>	
Dzīvokļa iekštelpu platība		lielāka	5.2%	lielāka	3.0%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Blakus dzīvokļu ietekme		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>		<b>sliktāk</b>	<b>5.2%</b>	<b>sliktāk</b>	<b>3.0%</b>
<b>Koriģētā iekštelpu m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 50.9</b>	<b>EUR 50.7</b>	<b>EUR 150.4</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>		<b>20.2%</b>	<b>3.0%</b>	<b>10.0%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>		<b>EUR 8.8</b>	<b>EUR 1.5</b>	<b>EUR 14.0</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>		<b>EUR 50.6</b>	<b>EUR 50.7</b>	<b>EUR 150.1</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)</b>		<b>EUR 3 366</b>	<b>EUR 2 060</b>	<b>EUR 9 350</b>	

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada  
Kazdangas pagasta Tebras, Tebras gatve 4 - 4, novērtējums*

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)	<b>EUR 3 366</b>	<b>EUR 2 060</b>	<b>EUR 9 350</b>
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena	<b>EUR 51</b>	<b>EUR 51</b>	<b>EUR 150</b>
Salīdzināmā objekta svara koeficients	<b>0.30</b>	<b>0.40</b>	<b>0.30</b>
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	<b>EUR 81</b>		
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 3 389</b>		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 3 389.

### **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 3 400**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot dzīvokļa Tebras gatvē 4 - 4, Tebras, Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2026. gada 9. jūnijā, ir  
**3 400 EUR** (trīs tūkstoši 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 jāasniedz, 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 Rītvārs Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**

**KURZEMES RAJONA TIESA****Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 123 4****Kadastra numurs: 6468 900 0135****Adrese: Tebras gatve 4 - 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 4.		42.1 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64680070006001).	421/1853	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64680070017001).	421/1853	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64680070006).	421/1853	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64680070017).	421/1853	
<i>Žurn. Nr. 300008281070, lēmums 17.03.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu 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 2024.gada 2.decembra izziņa Nr. DKN/2024/4.11/842.		
<i>Žurn. Nr. 300008281070, lēmums 17.03.2025, tiesnese Anželika Drekslere</i>			
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku 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>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</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>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</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>Summa</b>
<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
64689000135	-	42.1 m <sup>2</sup>	123	4	Kazdangas pagasts, Dienvidkurzemes novads

### Īpašuma sastāvs

#### Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64680070017001004	Tebras gatve 4 - 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	15.01.1998
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	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	5.5	-
2	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.3	-
3	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	1.5	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	8.8	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	15.5	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	2	2.5	-	-	9.5	-

#### Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Aukstā ūdensapgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		

Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		
---	--	--

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
64680070006	-	421/1853
64680070017	Tebras gatve 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456	421/1853

**Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas**

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
64680070006001	Tebras gatve 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456	421/1853	Jā
64680070017001	Tebras gatve 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456	421/1853	-

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 domājāmās daļas	Adrese
64680070017001	1011/1853	Tebras gatve 4, Tebras, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	195.0
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1952
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	15.01.1998

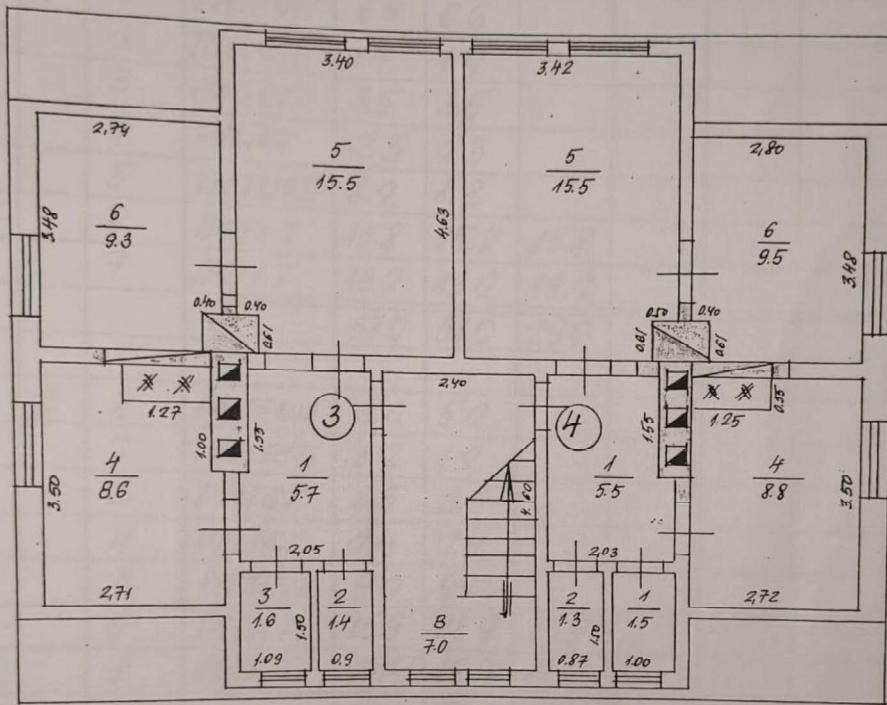
### Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	5
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	1952
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1952
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1952
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1952

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



STĀVA PLĀNS		INV. LIETA NR. 13/275	M 1:100
LIEPAJAS RAJ.		KAZDANĀS	
NR. 1 7		PAGASTS	ADRESE
CELTNE	STĀVS	H=250	IZPILDĪJA
		AUGSTUMS	PĀRBAUDĪJA
			15.01.98.



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

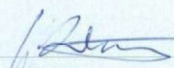
*2008. gada 17. decembra*  
datums

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"