

Nekustamā īpašuma - zemes un apbūves

**Dienvidkurzemes novada
Aizputē, Sporta ielā 10**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 10. jūnijs

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Aizputē,
Sporta ielā 10, novērtēšanu.

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6405 011 0084	Aizputes pilsētas ZG nodaļums:	548
Zemes kadastra apzīmējums:	6405 011 0084		
Ēkas kadastra apzīmējums:	6405 011 0084 001		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	2 263	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Pieejama elektroapgāde, ūdensvads, kanalizācija.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā māja 001	1930.	2	271,20	Slikts V4.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Apraksts	Platība	Mērv.
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0102	ha
Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0033	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0048	ha
eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0019	ha

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	10.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 10. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma 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, ir noteikta nekustamā īpašuma - zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada Aizputē, Sporta ielā 10:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 10. jūnijā, ir
4 000 EUR (četri tūkstoši eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot): 1 200 EUR;*
- *apbūves vērtība (noapaļojot): 2 800 EUR.*

Noteiktās vērtības ir piemērojamas 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

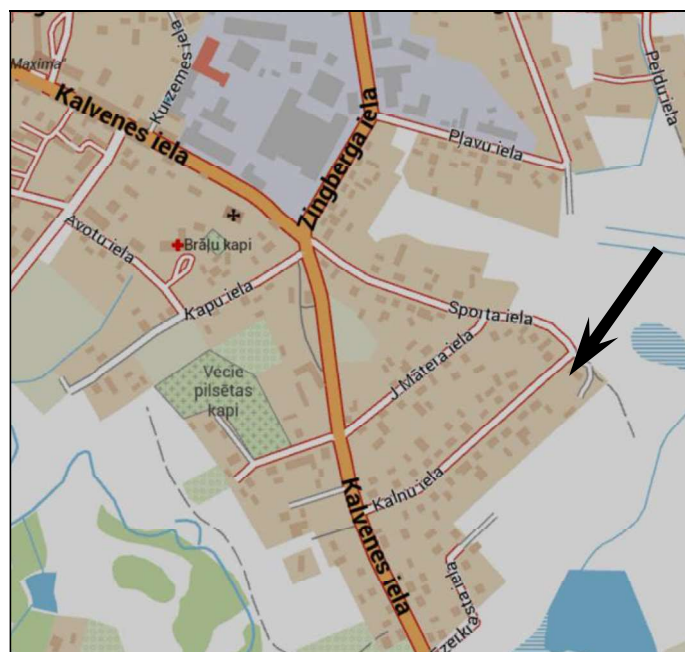
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVİETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	7
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA.....	14
3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	15
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1.	pielikums	Zemesgrāmatas nodaļjuma noraksts	- 1 lapa;
2.	pielikums	Zemes un apbūves situācijas plāns	- 2 lapas;
3.	pielikums	VZD Kadastra izdrukas	- 3 lapas;
4.	pielikums	Stāvu plāni	- 2 lapas;
5.	pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

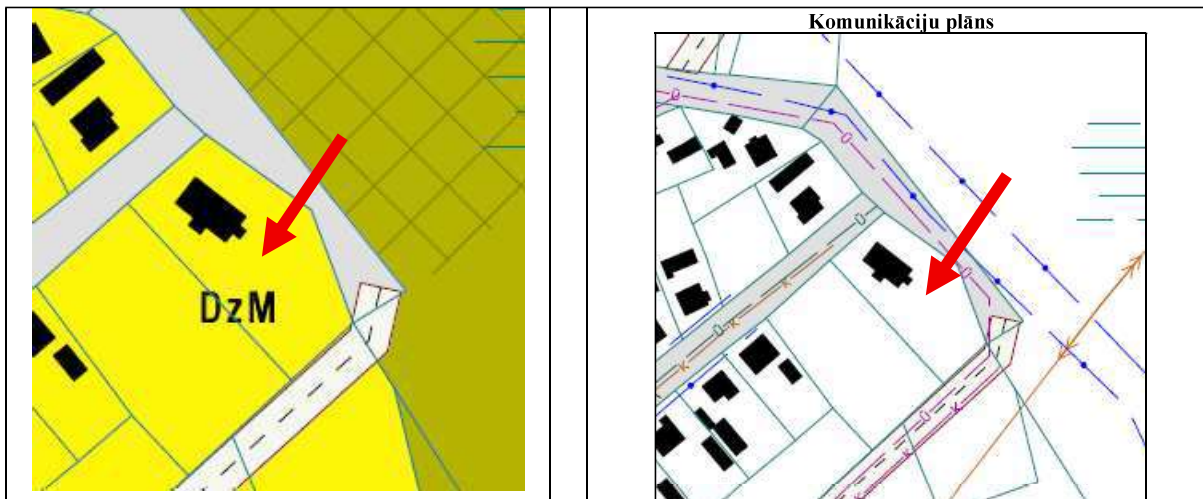
Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Aizputē, tās D nomalē, kvartālā ko veido Kalnu un Sporta ielas, Sporta ielas galā, strupceļā. Visi svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti 800 - 1000 m attālumā no Objekta. Apkārtojo apbūvi veido individuālās dzīvojamās mājas, blakus atrodas neapbūvēta teritorija – pļavas nogāzē pie Lažas ūdenskrātuves. Apbūves blīvums ir vidējs, apkārtnē nekopta, bez speciāla labiekārtojuma. Piekļūšana pie īpašuma iespējama pa Kalnu un Sporta ielām, kas ir labā stāvoklī. Autotransporta stāvvietas ir pagalmā pie ēkas un Sporta ielā.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	2 263 m ² ;
formas:	daudzstūris;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	atsevišķi koki, zālājs, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	-
apbūve:	dzīvojamā māja;
inženierkomunikācijas:	Elektroapgāde. Pieejams ūdensvads, kanalizācijas tīkls, pieslēgumu nav.

Zemes gabalam izbūvēta iebrauktuve no Sporta ielas. Saskaņā ar Aizputes pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido dzīvojamā māja. Vērtētāju rīcībā VZD Kadastra izdrukā, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.

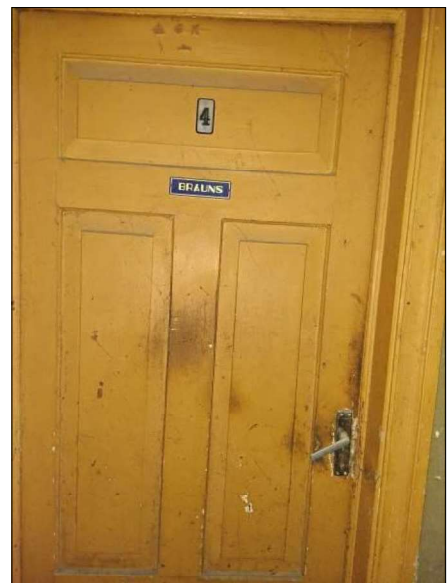
Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	178,0	m ²
Būvtilpums:	917,0	m ³
Kopējā platība:	271,20	m ²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1930.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	akmens mūris	daļēji apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli	slikts
Ārējā apdare	koka dēļi	slikts
Nesošās iekšsienas:	kokmateriāli	daļēji apmierinošs
Pārsegumi:	koka konstrukcijas	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka logi, koka durvis	slikts
Jumts:	viļņotās loksnes	daļēji apmierinošs
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	pieejama centralizēta, pieslēguma nav	
Kanalizācija:	pieejama centralizēta, pieslēguma nav	
Apkure:	plītis, krāsnis, par tehnisko stāvokli nav informācijas.	
Telpu apdare		
Iekštelpu apdare noliegtusies, kosmētiskais remonts nav veikts, nav nomainīti logi, ārdurvis, durvis starp telpām. Atsevišķās vietās bojāts grīdu segums un konstrukcijas. Kopumā telpas daļēji apmierinošā vai sliktā tehniskā un vizuālā stāvoklī.		

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkā atrodas 7 telpu grupas – vienistabas dzīvokļi (istaba + virtuve) un koplietošanas telpu grupa. Katrā dzīvoklī ir plīts un krāsns. Sanitārtehnisko telpu nav – tualete pagalmā. Telpu griestu augstums 2,75 m.

Ēkai redzamas plaisas pamatu konstrukcijā, ievērojami trupes bojājumi koka ārsienām un ārsienu apdarei. Jūmta segums daļēji apmierinošā stāvoklī. Ēka ilgstoši netiek ekspluatēta, tā ir sliktā tehniskā stāvoklī – V4.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI





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.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma 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 līdzīgu objektu 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 tirgus 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 tirgus 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 pārkāps 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 pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 15% – sliktāks, -10 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus 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 un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir individuālā dzīvojamā māja pēc pārplānošanas un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

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 īpašuma tirgus vērtības aprēķini.

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām, kurām piesaistīti samērā nelielas platības zemes gabali, un šādu īpašumu piedāvājumu Dienvidkurzemes un apkārtējos novados.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam līdzīgiem īpašumiem, ir apzināti arī vairāki līdzīgu objektu piedāvājumi. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē konkrētajam īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu.

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Savukārt, 2026. gada sākumā cenas turpina augt un kopumā bija vērojama cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Arī 2026. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts neliels cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kreditē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izņemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu vidējas platības dzīvojamo māju ar nelieliem zemes gabaliem Dienvidkurzemes novada mazpilsētās analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels. Piedāvājumu cenas ir robežās no ~ 2 000 EUR (dzīvojamās ēkas sliktā tehniskā stāvoklī, neliels zemes gabals) līdz pat 100 000 EUR (ēkas teicamā tehniskā stāvoklī, ar lieliem zemes gabaliem). Darījumu cenas ar līdzīgām dzīvojamām ēkām sliktā vai apmierinošā tehniskā stāvoklī ir robežās no 1 000 EUR līdz 10 000 EUR.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku kreditēšanu, varētu būt gaidāms neliels cenu pieaugums.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašuma sastāvā ir zeme un ēka;
- īpašums atrodas klusā, ainaviskā vietā;
- ir pieejamas centralizētās komunikācijas;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- ēkas lielais hronoloģiskais vecums, sliktais tehniskais stāvoklis;
- īpašums ir nekopts, ēka ilgstoši netiek ekspluatēta;
- iekštelpās nav sanmezglu, slikts telpu plānojums;
- Objekts atrodas pilsētas nomalē.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti vai iznomāti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas vai iznomāšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

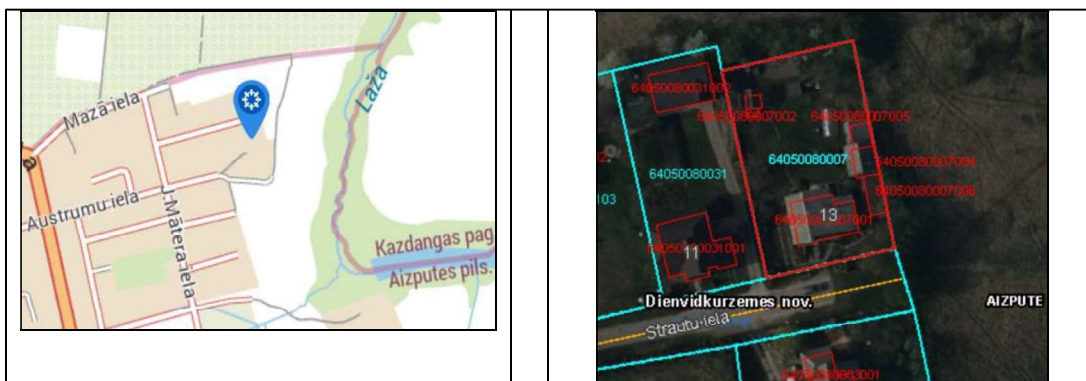
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

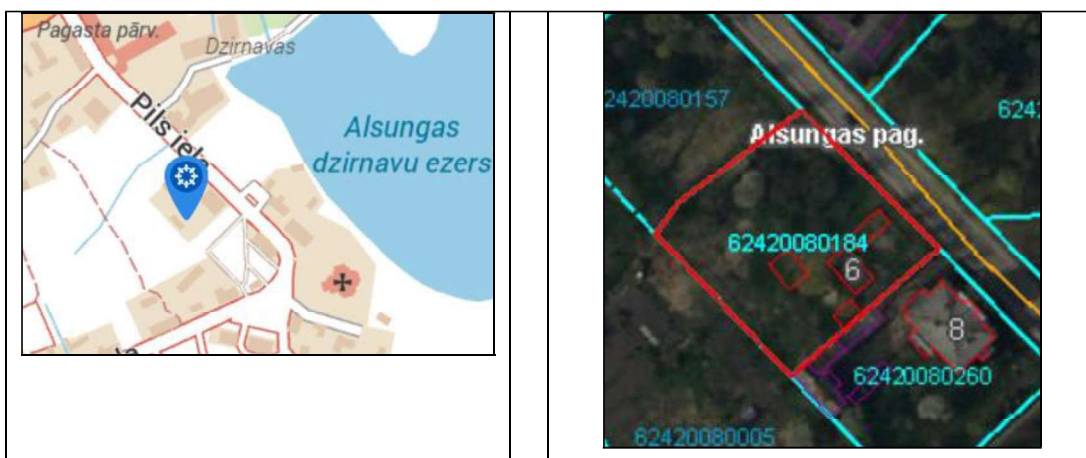
1. Īpašumu Dienvidkurzemes novada Aizputē, Strautu ielā 13. Zemes gabala platība 1 391 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 223,80 m². 1987. gadā būvēta 2-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V2. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2026. gada 10. februārī par 4 000 EUR jeb 18 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6405 008 0007.



2. Īpašumu Dienvidkurzemes novada Aizputē, Austrumu ielā 6A. Zemes gabala platība 1 287 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 88,10 m². 1958. gadā būvēta 1-stāva koka dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V2. Ir palīgēka. Īpašums pārdots 2025. gada 22. maijā par 7 000 EUR jeb 79 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6405 006 0004.



3. Īpašumu Kuldīgas novada Alsungā, Pils ielā 6. Zemes gabala platība 2 411 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 51,50 m². 1925. gadā būvētas 1-stāvu koka dzīvojamā māja ir sliktā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 85% V4. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 29. jūlijā par 1 000 EUR jeb 19 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6242 008 0184.



4. Īpašumu Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagastā, “Auderī”, aptuveni 7 km. No Aizputes pilsētas, pie asfaltēta autoceļa. Zemes gabala platība 3 960 m², individuālās dzīvojamās mājas kopējā platība 93,60 m². 1950. gadā būvēta 1-stāva vieglbetona dzīvojamā māja ir apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums V3. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2025. gada 18. februārī par 4 000 EUR jeb 43 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6468 012 0063.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datus norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Radītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Aizpute, Sporta iela 10	Īpašums Aizputē, Strautu ielā 13	Īpašums Aizputē, Austrumu ielā 6A	Īpašums D-Kurzemes n. Alsungā, Pils ielā 6	Īpašums D-Kurzemes n. Kazdangas p. Auderi				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	4000	7000	1000	4000				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	4000	7000	1000	4000				
Darījuma laiks		10.02.2026.	22.05.2025.	29.07.2024.	18.02.2025.				
Zemes platība, m²	2 263	1 391	1 287	2 411	3 960				
Mājas platība m²	271.20	223.80	88.10	51.50	93.60				
Mājas tehniskais stāvoklis	slikts V4	apmierinošs	apmierinošs	slikts	apmierinošs				
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	18	79	19	43				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 18		EUR 79		EUR 19		EUR 43	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 18		EUR 79		EUR 19		EUR 43	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 18		EUR 79		EUR 19		EUR 43	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%
		EUR 18		EUR 79		EUR 19		EUR 47	
5. Mājas platība		līdzvērtīga	0%	mazāka	-10%	mazāka	-15%	mazāka	-10%
		EUR 18		EUR 72		EUR 17		EUR 42	
6. Zemes platība		mazāka	2%	mazāka	2%	līdzvērtīga	0%	lielāka	-2%
		EUR 18		EUR 73		EUR 17		EUR 41	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums, hronoloģiskais vecums		labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%
		EUR 17		EUR 69		EUR 17		EUR 39	

8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 17		EUR 69		EUR 17		EUR 39	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 16		EUR 66		EUR 16		EUR 39	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāk	-8%
	EUR 16		EUR 63		EUR 16		EUR 36	
11. Mājas uzlabojumi:								
- <i>apdares kvalitāte</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>veiktie renovācijas/siltināšanas darbi</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>telpu plānojums</i>	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%	labāks	-10%
- <i>teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums)</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.</i>	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- <i>KOPĀ mājas uzlabojumi</i>		-10%		-10%		-10%		-10%
	EUR 15		EUR 56		EUR 14		EUR 33	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)	-17%		-29%		-27%		-24%	
Pārreķinu korekcija	-EUR 3		-EUR 23		-EUR 5		-EUR 10	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 3314		EUR 4959		EUR 727		EUR 3053	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:								
- <i>izdevumi pārplānojumam, tā reģistrēšanai, EUR</i>	-EUR 1000		-EUR 1000		-EUR 1000		-EUR 1000	
- <i>citi faktori - palīgēkas, EUR</i>	EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 2314		EUR 3959		-EUR 273		EUR 2053	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 10		EUR 45		-EUR 5		EUR 22	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30		0.20		0.30		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 15							
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 4 036							

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 036.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 4 000**.

3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem nav pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10 - 40%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala vērtība varētu būt aptuveni 30%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes vērtība	30%	1 200	1 200
Apbūves vērtība	80%	2 800	2 800
	100%		4 000

- zemes gabala vērtība (noapaļojot): **1 200 EUR**;
- apbūves vērtība (noapaļojot): **2 800 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 10. jūnijā, ir
4 000 EUR (četri tūkstoši eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala vērtība (noapaļojot): 1 200 EUR;*
- *apbūves vērtība (noapaļojot): 2 800 EUR.*

Augstāk minētās vērtības 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 tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma 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 tirgus 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 tirgus 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 pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaides tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana darba apmaksa nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars 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 nodaļums Nr. 548****Kadastra numurs: 6405 011 0084****Adrese: Sporta iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes gabals ar kadastra numuru 6405- 011- 0084.		2263 m²
2.1.	Uz zemes gabala atrodas dzīvojamā ēka. Žurn. Nr. 4769, lēmums 19.05.2000, tiesnese Jevgēnija Jaungēlze		
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: AIZPUTES PILSĒTAS PAŠVALDĪBA, nodokļu maksātāja kods 90000031743.	1	
2.1.	Pamats: 2000. gada 8. marta uzziņa par nekustamo īpašumu , 1999. gada 22. novembra Aizputes pilsētas domes izziņa Nr.1162/23a ar zvērināta revidenta apliecinājumu. Žurn. Nr. 4769, lēmums 19.05.2000, tiesnese Jevgēnija Jaungēlze		
3.1.	Persona: Aizputes pilsētas pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000031743. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
3.2.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
3.3.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 5.jūlija nostiprinājuma lūgums, Administratīvo teritoriju un apdzīvoto vietu likums. Žurn. Nr. 300005666053, lēmums 11.08.2022, tiesnese Dina Rīna		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi I.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
Nav ierakstu			



Valsts zemes dienests

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

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64050110084	Sporta iela 10	0.2263 ha	548	-	Aizpute, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs**Zemes vienības**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050110084	1/1	Sporta iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2263
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2263
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2263
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Vienstāva un divstāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0701	0.2263	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0102	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0033	ha
-	01.02.2025	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0048	ha
-	01.02.2025	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.0019	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana	Andis Pūpols	30.06.1999

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050110084001	1/1	Sporta iela 10, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	271.2
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka ar jumta izbūvi
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Uzbūvēšanas gads:	1930
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	07.10.1999

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	8
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums:	V4 - Ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64050110084001001	Sporta iela 10 - 1, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001002	Sporta iela 10 - 2, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001003	Sporta iela 10 - 3, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001004	Sporta iela 10 - 4, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001005	Sporta iela 10 - 5, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

64050110084001006	Sporta iela 10 - 6, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001007	Sporta iela 10 - 7, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456
64050110084001901	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	178.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	917.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Akmens mūris	1930
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1930
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1930
Jumta segums	Betona, slānekļa, māla kārneņi	1930

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdensapgāde		
Elektroapgāde		

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



LATVIJAS REPUBLIKA

Liepājas rajona Aizputes pilsēta

Sporta iela 10

Zemes kadastra Nr.

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši LR likumam "Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatās".

Plāns sastādīts pēc 1999.gada 30.jūnija robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:500.

Zemes kopplatība ir 2263 (divi tūkstoši divi simti sešdesmit trīs) kv.m.

Zemes īpašums reģistrēts Liepājas Zemes

grāmatu nodaļas _____ zemesgrāmatā

_____ gada _____

Nodalījuma (folijas) Nr. _____

Nodaļas tiesnese : _____

VALSTS ZEMES DIENESTS

Liepājas nodaļa

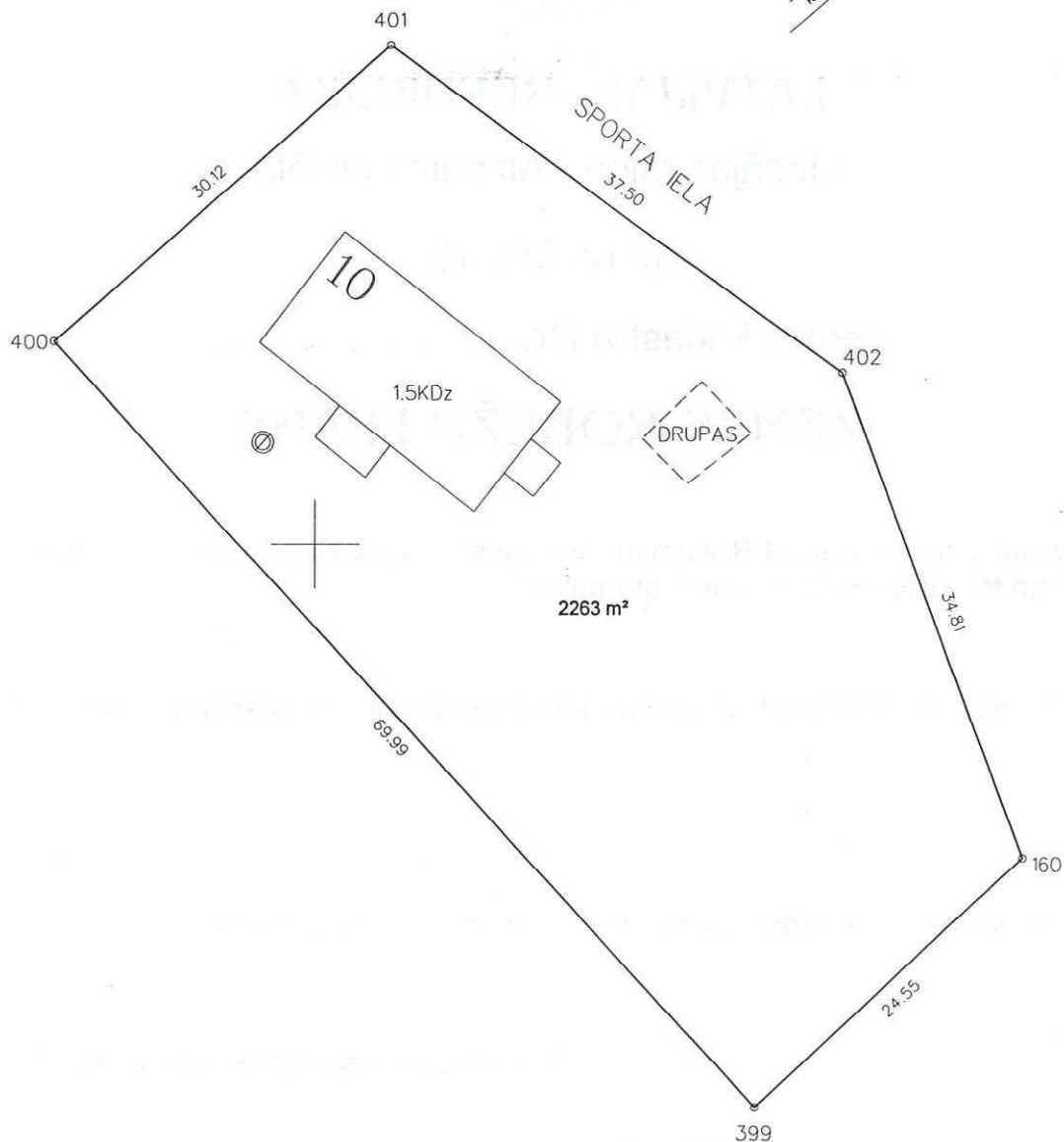
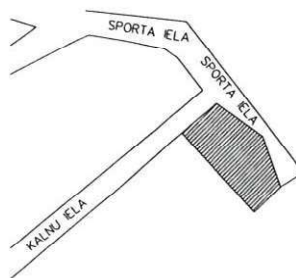
Nodaļas vadītāja

Dz. Pļaviņa

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES
LKS92 TM KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
401	288083.28	354405.10
402	288061.48	354435.61
160	288028.88	354447.78
399	288012.16	354429.81
400	288063.57	354382.33

ZEMES GABALA IZVIETOJUMS
KVARTĀLĀ



Valsts zemes dienesta uzskaites

Nr. 644

1999. gada 02. 09.

Reģistrēja: V. Tērauda

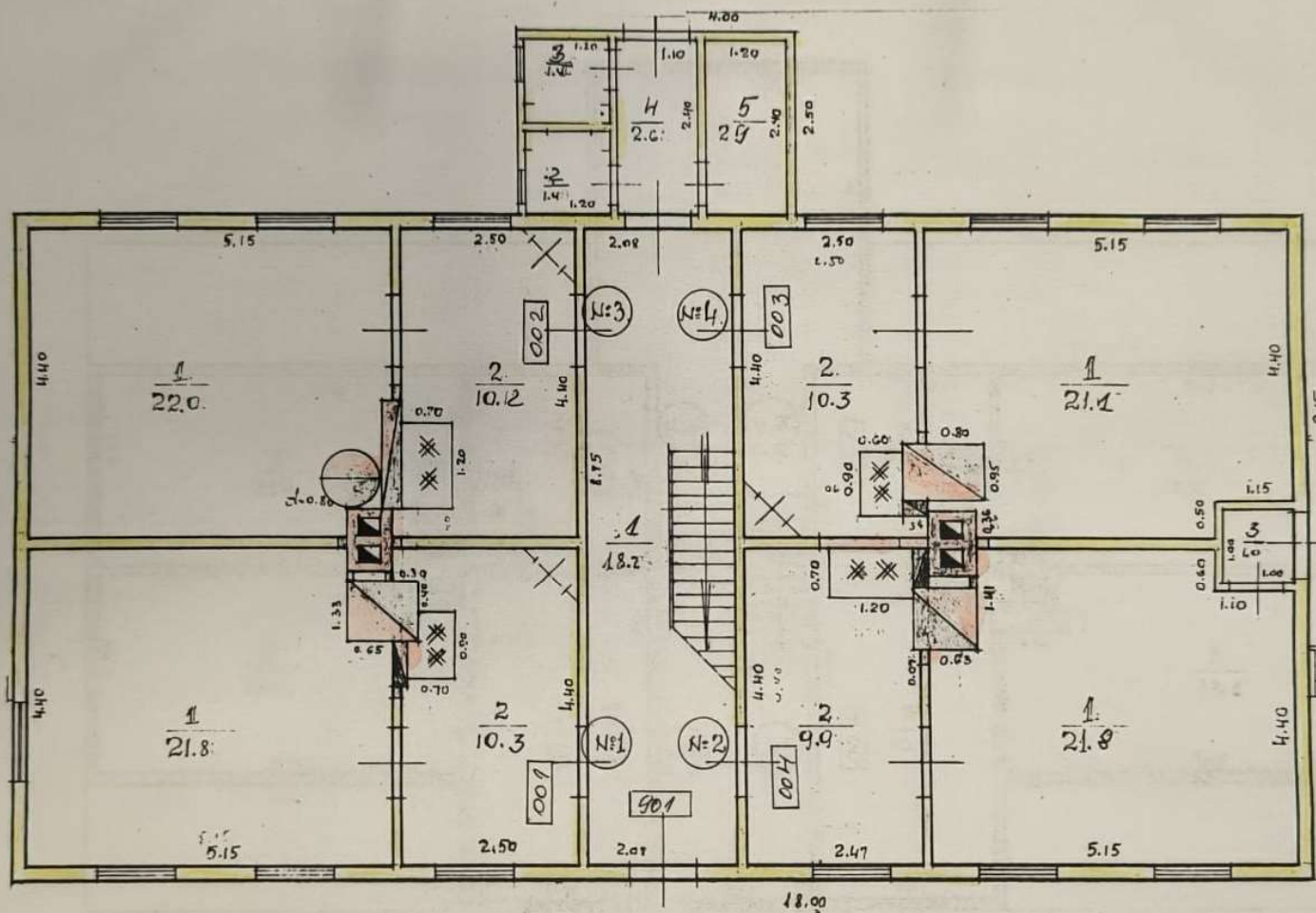
Mērogs: 1:500

Mēroga koeficients: 0.999860



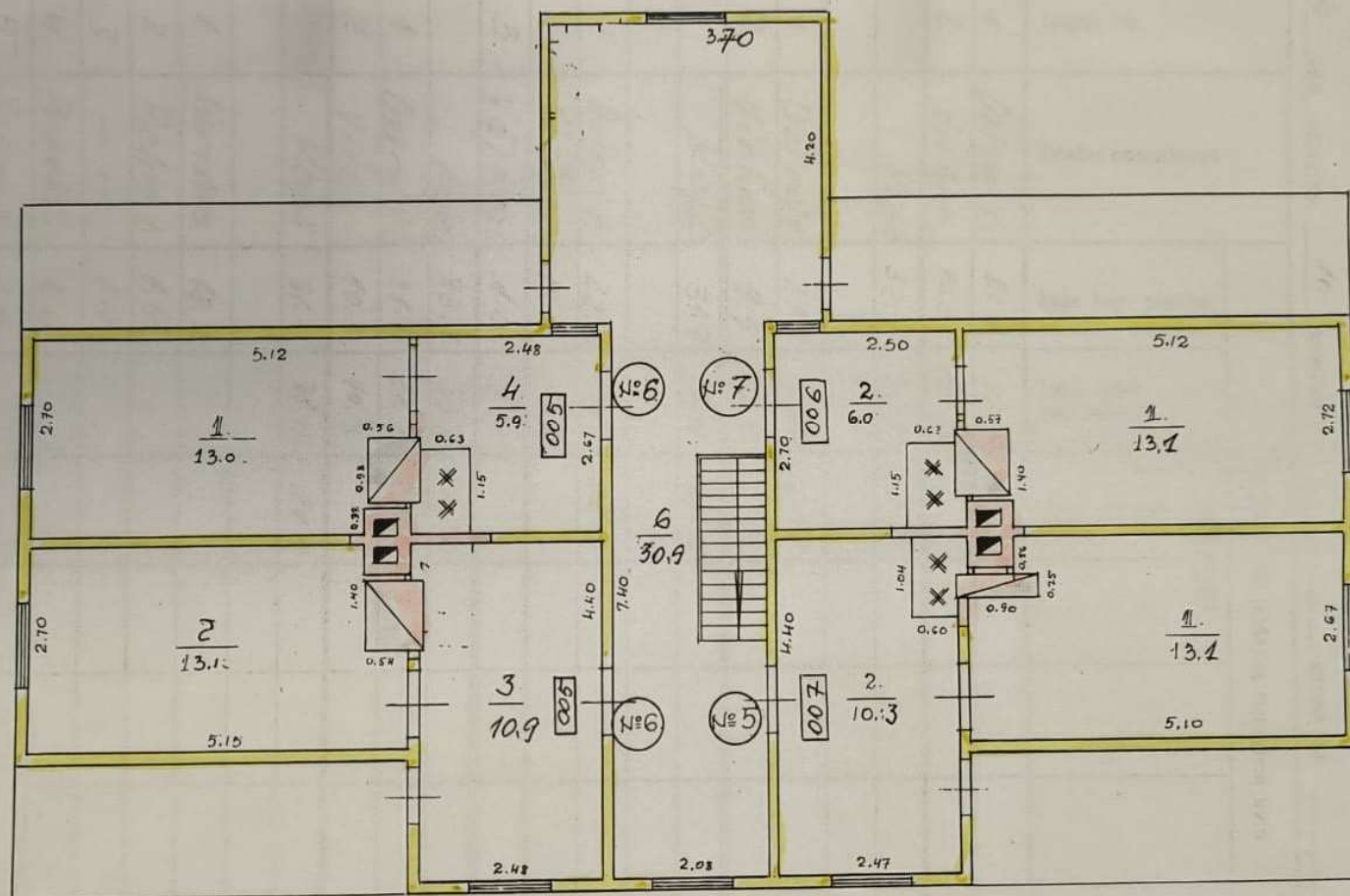
VALSTS ZEMES DIENESTS
Liepājas nodaļas mērnecības birojs

Vadītājs	R. Pļaviņš		31.07.99
Mērnecis	A. Pūpols		30.06.99
Zīmēja	M. Stonis		31.07.99



6405 0.11 0084 001

STĀVA PLĀNS			INV. LIETA NR. 2/6405/42 M 1:100	
LIEPĀJAS RAJ. Aizpute			Sporta ielā 10.	
PILSĒTA			ADRESE	
NR. 001 1			V. Kļaviņš 7.10.99.	
2.75			IZPILDĪJA	
CELTNE STĀVS			AUGSTUMS	



6405 011 0084 001

STĀVA PLĀNS		INV. LIETA NR. 2/6405/428	M 1:100
LIEPĀJAS RAJ. Aizpute		Sporta iela Nr. 40.	
NR. 001 7	PILSĒTA 2.55	ADRESE	V. Klagiņš 7.10.99.
CELTNE STĀVS	AUGSTUMS	IZPILDĪJA	



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
53-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 26

Arvīds Badūns

vārds, uzvārds

010160-11607

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1996. gada 4. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors



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

2018. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim

datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 10.12.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"