

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

**Dienvidkurzemes novada
Aizputes pagasta Kūdrā,
Kalnu ielā 3 - 1**



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 Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6442 900 0087	Aizputes pagasta ZG nodalījums:	192 1
Domājamās daļas no ēkas:	530/4104	Domājamās daļas no zemes:	530/4104
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	6442 001 0025 001	Zemes kadastra nr.:	6442 001 0025

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	53,0 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² .
Istabu skaits:	2	Ēkas sērija:	1970. g. Individuāls projekts, mūra ēka, V2

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūlas tiesības:

-

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	09.06.2026.	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 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 Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. jūnijā, ir
4 000 EUR (četri tūkstoši 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

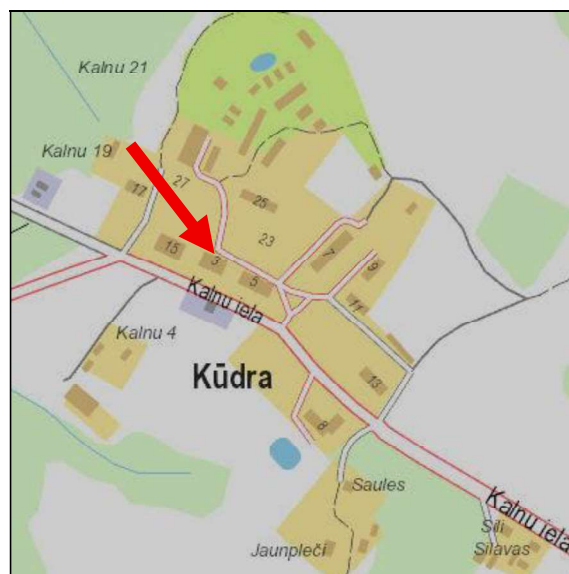
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	8
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	9
3.1. TIRGUS ANALĪZE	9
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA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

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 apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Daudzdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota pie Aizputes pilsētas ZR nomales, Aizputes pagastā, ciematā Kūdra. Apkārtojo apbūvi veido individuālās un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kūdras ieguves uzņēmuma ražošanas bāze. Skola, bērnudārzs, veikali, autoosta atrodas aptuveni 3 km m attālumā, Aizputes pilsētas centrā. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamā iela asfaltēta un apmierinošā stāvoklī, pie ēkas un pagalmā ir autostāvvietas. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē salīdzinoši blīvi apzaļumota.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
individuāls projekts	2 / -1	1970.g.	Daļējas.

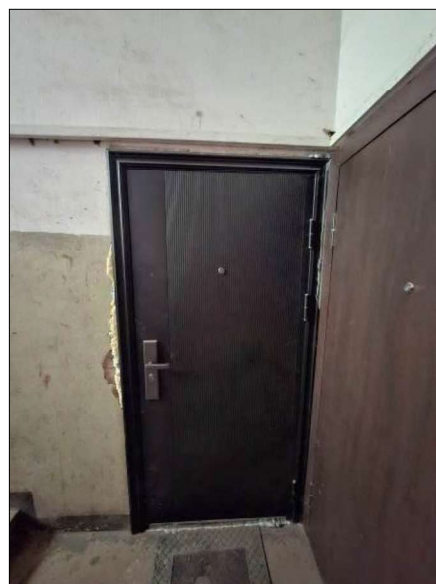
Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļi	apmierinošs
starpsienas:	mūra	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jums:	citi materiāli	apmierinošs
kāpnes, kāpņu telpa:	dzzelzsbetons / metāla margas, ir nomainīti logi	apmierinošs
ārdurvis:	koka, nav nomainītas	apmierinošs

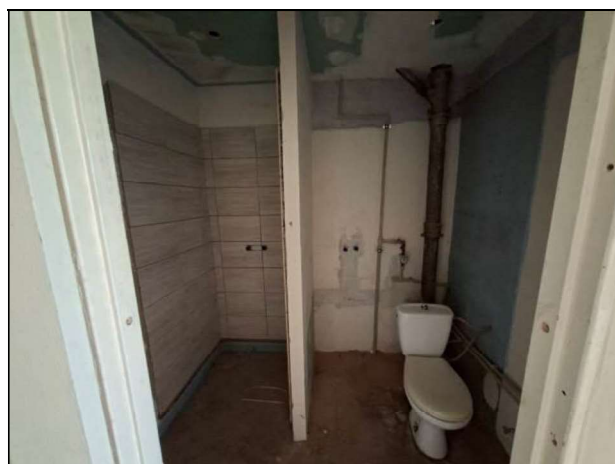
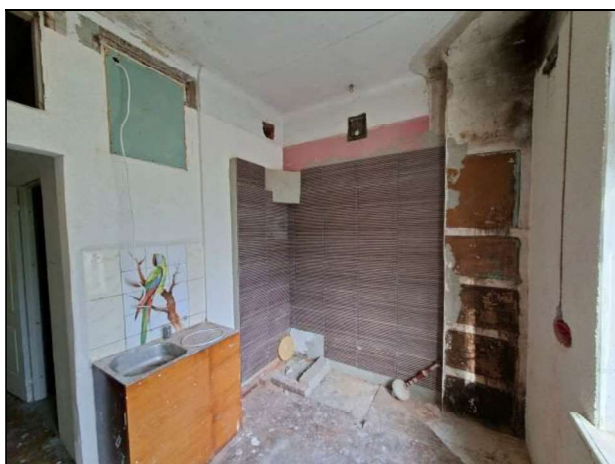
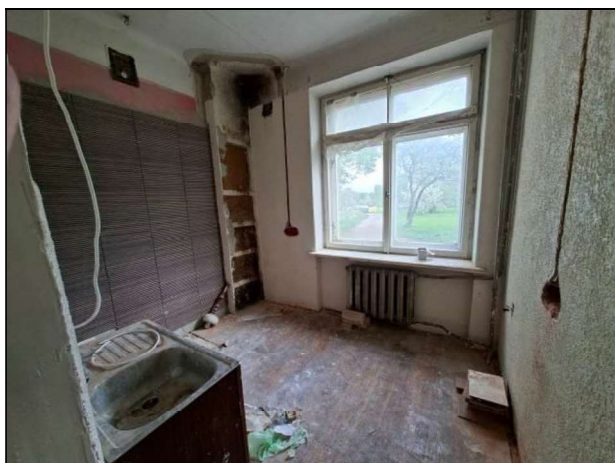
Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1/2	53,0 m ² , tai skaitā ārtelpas 0 m ² .
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācija. vietējā centralizētā apkure – mājai kopējais granulu apkures katls.		
Plānojums:		
Koridors, priekštelpa, vannas istaba, virtuve, 2 istabas Telpu griestu augstums – 3,0 m (saskaņā ar VZD Kadastra datiem).		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļa iekštelpās uzsākts remonts, apdare noliegusies. Logi nav nomainīti. Apdare: grīdas – koka dēļi, linolejs; sienas – krāsojums, tapetes, flīzes virtuvē, vannas istabā, atsevišķās telpās sienas izlīdzinātas - pelēkā apdare. Ārdurvis ir nomainītas, durvis starp telpām nav mainītas, jauna santehnika. Čuguna apkures radiatori, atjaunota elektroinstalācija. Kopumā iekštelpu apdare ir remonts stāvoklī, sienu, grīdu konstrukciju bojājumi nav redzami.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli



*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada
Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1, novērtējums*



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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

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

Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.

Vērtējuma pieeju izvēle.

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

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

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz 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 pārsniedz 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 atskaite 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 tuvākajos novada pagastos, pilsētu tuvumā pārdoti 5 dzīvokļi 50 – 70-to gadu ēkās par 20 EUR/m² (dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī) līdz 180 EUR/m² - 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, kanalizācija;
- iekštelpās uzsākts remonts;
- ēkā kopējā apkure – granulu katls.

Negatīvie:

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

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 – 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.

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.

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada
Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1, novērtējums*

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	
	Kalnu iela 3-1, Kūdra, Aizputes p. D-Kurzemes n.	Kalnu iela7-8, Kūdra, Aizputes p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 64429000039		Ziedu iela 1-9, Rokasbirze, Aizputes p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 64429000057		Lejas - 5, Aizputes p. D-Kurzemes n. Kad.nr. 64429000062	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	1000		2000		8500	
Darījuma laiks		11.11.2024.		14.10.2025.		05.07.2023.	
Istabu skaits	2	1		2		2	
Projekts (sērija)	1970.g. individuāls proj. Mūra ēka	1980.g. individuāls proj. Dzelzsbetona ēka		1865.g. individuāls proj. Mūra ēka		1956.g. individuāls proj. Mūra ēka	
Stāvs	1/2	3/3		3/3		1/2	
Iekštelpu platība, m²	53.0	31.4		40.6		62.3	
Ārtelpu platība, m²	0.0	1.5		0.0		0.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	31.8		49.3		136.4	
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%	līdzvērtīgi	0.0%	slīktāk	5.0%
Darījumu apstākļi kopā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	slīktāk	5.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 31.8		EUR 49.3		EUR 143.3	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		labāks	-5.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums ēkas		labāk	-3.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		labāk	-8.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Koriģētā m² vērtība		EUR 29.3		EUR 49.3		EUR 143.3	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-6.5%	mazāka	-3.7%	lielāka	2.8%
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		labāk	-2.0%	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%
Blākus dzīvokļu ietekme		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā		labāk	-8.5%	labāk	-3.7%	slīktāk	2.8%
Koriģētā iekštelpu m² vērtība		EUR 26.8		EUR 47.4		EUR 147.3	
Kopējais pārreķinu koeficients		-16.5%		-3.7%		7.8%	
Kopējā pārreķinu korekcija		-EUR 5.0		-EUR 1.8		EUR 10.8	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 26.6		EUR 47.4		EUR 147.1	

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada
Aizputes pagasta Kūdrā, Kalnu ielā 3 - 1, novērtējums*

Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 835	EUR 1926	EUR 9162
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi	EUR 0	EUR 0	EUR 0
- garāža, virszemes stāvvietas, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 835	EUR 1926	EUR 9162
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² koriģētā cena	EUR 27	EUR 47	EUR 147
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.30	0.35	0.35
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 76		
Dzīvokļa patiesā vērtība	EUR 4 031		

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 031.

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 4 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa Kalnu ielā 3 – 1, Kūdrā, Aizputes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 9. jūnijā, ir
4 000 EUR (četri tūkstoši 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 jāpasniedz, 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 apmaksa 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 Rītvards 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 pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 192 1
Kadastra numurs: 6442 900 0087
Adrese: Kalnu iela 3 - 1, Kūdra, Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1.		53 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64420010025001).	530/4104	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64420010025).	530/4104	
Žurn. Nr. 300008355799, lēmums 09.07.2025, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa			
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: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2024.gada 22.janvāra izziņa Nr.DKN/2024/4.11/60.		
Žurn. Nr. 300008355799, lēmums 09.07.2025, tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa			
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 apgrūrina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.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			



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājāmās daļas	Adrese
64420010025001	0/1	Kalnu iela 3, Kūdra, Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	651.4
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	10.11.2006

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	10
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1970
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1970
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1970

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



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64429000087	-	53 m ²	192	1	Aizputes pagasts, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64420010025001001	Kalnu iela 3 - 1, Kūdra, Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456
Nosaukums:	Dzīvoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	6
Ēkas apsekošanas datums:	11.12.1998
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	Koridors	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	3.9	-
2	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	2.4	-
3	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	3.8	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	1	3.0	-	-	6.5	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	15.7	-
6	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	3.0	-	-	20.7	-

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		
---	--	--

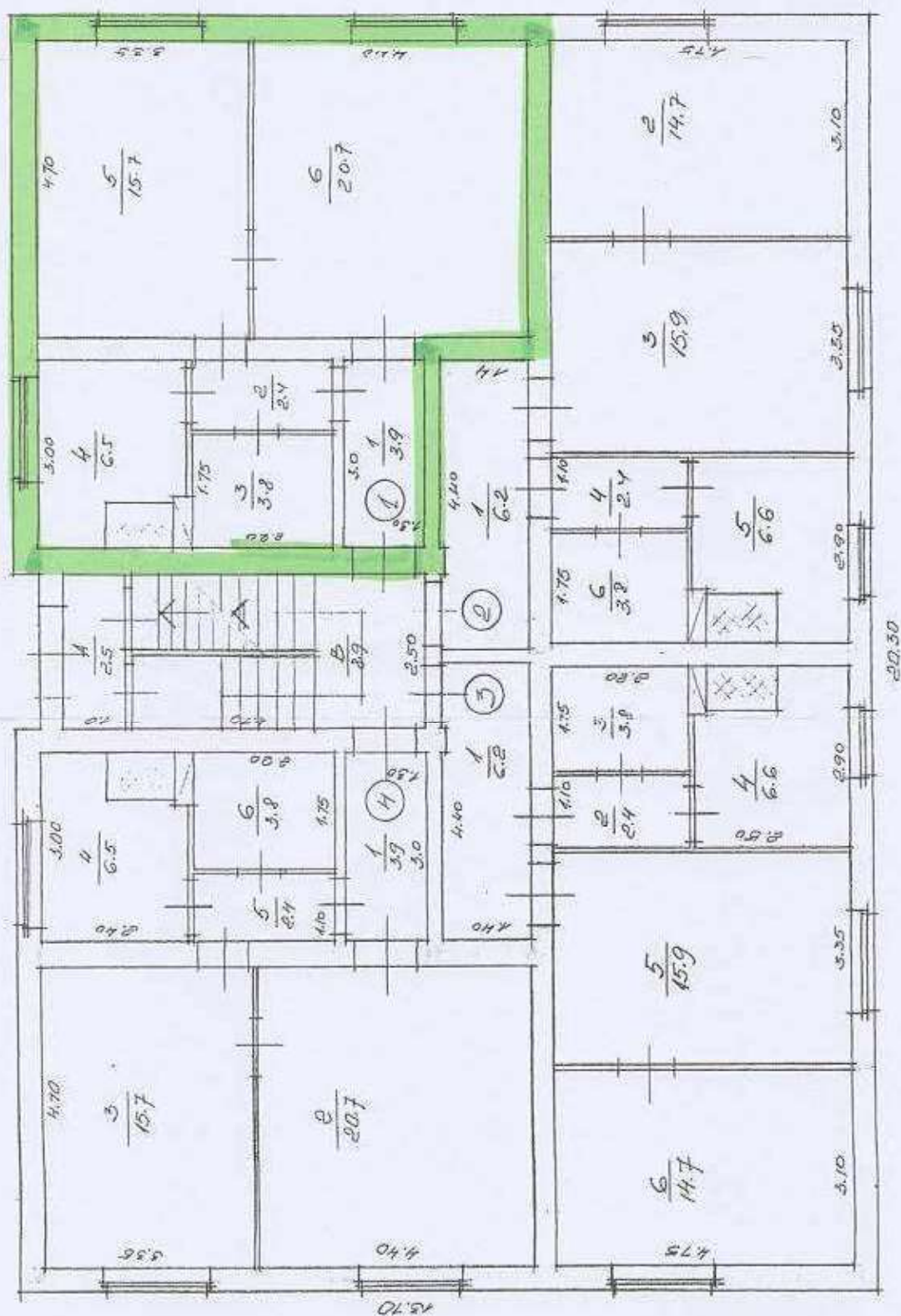
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo zemes vienību domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa
64420010025	Kalnu iela 3, Kūdra, Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456	530/4104

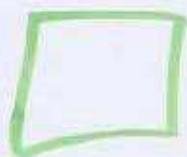
Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
64420010025001	Kalnu iela 3, Kūdra, Aizputes pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3456	530/4104	-

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



1. Stāvs
kalnu 3



KALNU IELA 3-1, KŪDRA
AIRPUTES PAGASTS



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024
S3-290

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. *40008562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 20. decembrim

datums


A. Kandeļa

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 13.12.2018. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"