Nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Dienvidkurzemes novada Aizputē, Kuldīgas ielā 19 - 15



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2026. gada 12. oktobris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 29 235485

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Kuldīgas ielā 19 - 15, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Aizputē, Kuldīgas ielā 19 - 15, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas, palīgēkas un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	*6405 900 1374*	Aizputes pilsētas ZG nodalījums:	*295 15*
Domājamās daļas no ēkām:	*700/9346*	Domājamās daļas no zemes:	*700/9346*
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	*6405 006 0090 001*	Zemes kadastra nr.:	*6405 006 0090*
Šķūņa kadastra apzīmējums:	*6405 006 0090 002*		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	*Dienvidkurzemes novada pašvaldība*

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	*2 no 3*	Kopējā platība:	*70,00 m^2, tai skaitā ārtelpas 0 m^2.*
Istabu skaits:	*3*	Ēkas sērija:	*1972. g. Individuāls projekts, mūra ēka, V2*

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

-

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*12.10.2026.*	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 12. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju un darba uzdevumu, ir noteikta nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Dienvidkurzemes novada Aizputē, Kuldīgas ielā 19 - 15:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. oktobrī, ir
19 400 EUR (deviņpadsmit 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

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. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU 9
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 9
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU 9
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 11

4. SLĒDZIENS 12

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 13

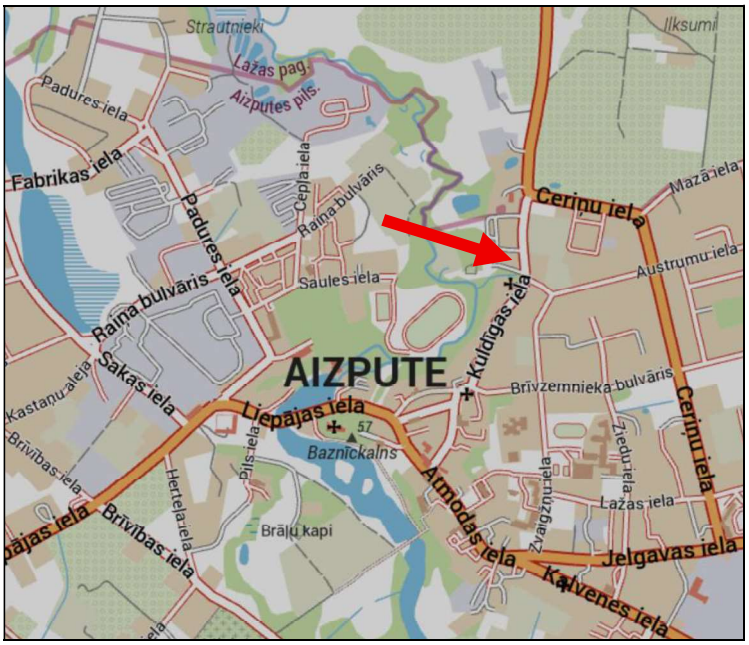
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 14

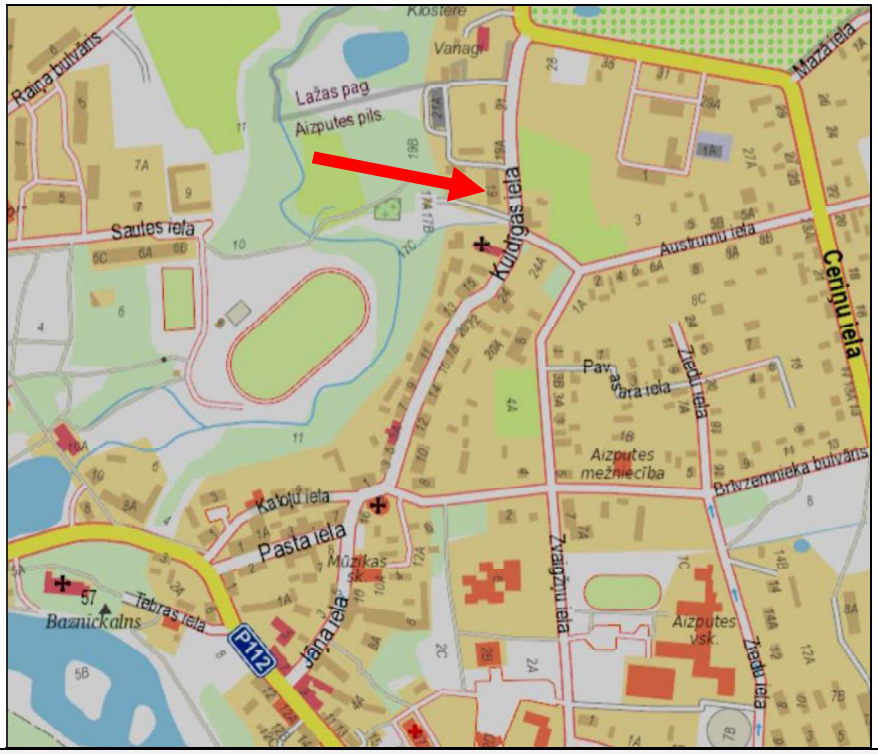
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka - 1 lapa;
2. pielikums Apsekošanas akta, stāva plāna kopija - 14 lapas;
3. pielikums VZD Kadastra izdrukas - 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 Aizputes pilsētas Z nomalē, teritorijā ko veido Kuldīgas, Austrumu un Ceriņu ielas. Ēka izvietota Kuldīgas ielas pirmajā apbūves joslā. Apkārtējo apbūvi veido baznīca, mazstāvu dzīvojamās mājas, garāžas. Skola, bērnudārzs, veikali, autoosta atrodas aptuveni 700 – 1 000 m attālumā, Aizputes pilsētas centrā. Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā vidējs, pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie daudzdzīvokļu mājas izmantojamā iela asfaltēta un apmierinošā stāvoklī, pie ēkas pagalmā ir autostāvvietas. Tiešā dzīvojamās mājas apkārtne bez speciāla labiekārtojuma.

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
Individuāls projekts, ķieģeļu ēka	3/-1	1972.g. V2	Daļējas – krāsns apkure.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	ķieģeļi	apmierinošs
starpsienas:	atvieglotas konstrukcijas/mūra	apmierinošs
pārsegumi:	dzelzsbetons	apmierinošs
jumts:	azbestcementa loksnes	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetons	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	PVC, ir mainītas	apmierinošs
kāpņu telpas raksturojums:	kopta, apdare vienkārša, ir mainīti logi	

Vērtējamā dzīvokļa apraksts		
Istabu skaits	**Stāvs**	**Platība**
3	**2/3**	**70,00 m^2, tai skaitā ārtelpas 0 m^2.**
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas otrajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls. Krāsns (3 gab), plīts apkure.		
Plānojums:		
Trīs istabas, virtuve, vannas istaba, tualete, palīgtelpa, 2 gaiteņi. Telpu griestu augstums – 2,40 m (saskaņā ar Kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem). Dzīvokļa plānojums atbilst VZD Kadastra datos uzrādītajam.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Dzīvokļa iekštelpās remonts veikts salīdzinoši sen, apdare pilnībā nolietojusies. Ārdurvis un logi ir nomainīti. Apdare: grīdas – koka dēļi; sienas – krāsojums, tapetes, vannas istabā nolietojušās flīzes, griesti – krāsojums, apdares plātnes. Durvis starp telpām nav mainītas. Par plīts un krāšņu tehnisko stāvokli nav informācijas, santehniskās ietaises daļēji demontētas. Kopumā iekštelpu apdare ir daļēji apmierinošā stāvoklī, sienu, grīdu konstrukciju bojājumi nav redzami.		

Novērtējamā Objekta fotoattēli





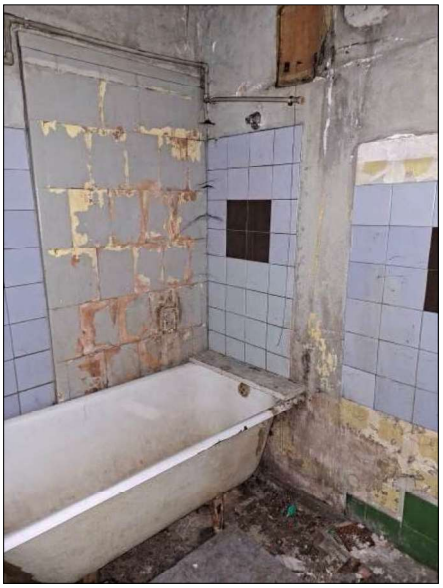












2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

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.

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 novērtējumā 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 faktorus. 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.

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Aizputē, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū 2026. gadā, līdzīgi kā iepriekšējā gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Dzīvokļa pārdevēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu pieaugumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju masu saziņas līdzekļos, ir novērots, ka ir palielinājies pieprasījums un samazinājies piedāvājums. Dzīvokļu realizācija tagad prasa ievērojami lielāku laika periodu, pārdevēju nosauktās cenas ir salīdzinoši augstas. Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Aizputē tiek piedāvāti 2 dzīvokļi 70 – 80 to gadu ēkās attiecīgi par 490 un 543 EUR/m^2. Pēdējo divu gadu laikā Aizputē pārdoti 8 dzīvokļi 70 – 80 to gadu ēkās par 120 EUR/m^2 (dzīvokļi sliktā tehniskā stāvoklī) līdz 480 EUR/m^2 - dzīvokļi labā tehniskā stāvoklī, labās vietās, (www.cenubanka.lv).

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēku domājamās daļas;
- dzīvoklī nomainītas ārdurvis un logi;
- ērts dzīvokļa plānojums.

Negatīvie:
- dzīvoklī, apdare pilnībā nolietojusies;
- santehnika demontēta, nav mainītas durvis starp telpām.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

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 aprakstītājiem 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^2 tirgus vērtība.

Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m^2 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		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Kuldīgas iela 19-15, Aizpute	Jelgavas iela 7-9, Aizpute, Kad. Nr. 64059001209		Ziedu iela 3-4, Aizpute, Kad. Nr. 64059007890		Jelgavas iela 7-3, Aizpute, Kad. Nr. 64059001087		Atmodas iela 32-7, Aizpute, Kad. Nr. 64059000656	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	19 000		20 000		15 000		13 500	
Darījuma laiks		24.09.2025.		30.03.2026.		07.08.2024.		11.06.2025.	
Istabu skaits	3	2		2		2		2	
Projekts (sērija)	1972.g. individuāls proj.	1963.g. individuāls proj.		1958.g. individuāls proj.		1963.g. individuāls proj.		1960.g. individuāls proj.	
Stāvs	2/3	3/3		2/2		1/3		2/2	
Iekštelpu platība, m^2	**70.0**	39.6		50.3		45.8		44.8	
Ārtelpu platība, m^2	**0.0**	0.0		0.0		0.0		0.0	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m^2 pārdevuma cena, EUR/m^2	----	479.8		397.6		327.5		301.3	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu							
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījuma apstākļi (tipisks darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	sliktāk	5.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Darījumu apstākļi kopā		**līdzvērtīgi**	**0.0%**	**līdzvērtīgi**	**0.0%**	**sliktāk**	**5.0%**	**līdzvērtīgi**	**0.0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 479.8**		**EUR 397.6**		**EUR 343.9**		**EUR 301.3**	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums pilsētā		labāk	-10.0%	labāk	-10.0%	labāk	-10.0%	labāk	-10.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	labāk	-5.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Zemes domājamo daļu īpašumtiesības		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Pagalma labiekārtojums, piebraucamās ielas u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas un zemes parametri kopā		**labāk**	**-15.0%**	**labāk**	**-15.0%**	**labāk**	**-15.0%**	**labāk**	**-10.0%**
Koriģētā m^2 vērtība		**EUR 407.8**		**EUR 338.0**		**EUR 292.3**		**EUR 271.2**	
Dzīvokļa iekštelpu platība		mazāka	-15.2%	mazāka	-9.9%	mazāka	-12.1%	mazāka	-12.6%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%	sliktāks	5.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%	labāks	-5.0%
Dzīvokļa plānojums (caurstaigājamas/izolētas istabas, griestu augstums un slīpums)		līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Ārtelpu lielums		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Blakus dzīvokļu ietekme		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Dzīvokļa parametri kopā		**labāk**	**-15.2%**	**labāk**	**-9.9%**	**labāk**	**-12.1%**	**labāk**	**-12.6%**
Koriģētā iekštelpu m^2 vērtība		**EUR 345.8**		**EUR 304.7**		**EUR 256.9**		**EUR 237.0**	
Kopējais pārrēķinu koeficients		**-30.2%**		**-24.9%**		**-22.1%**		**-22.6%**	
Kopējā pārrēķinu korekcija		**-EUR 134.0**		**-EUR 92.9**		**-EUR 70.6**		**-EUR 64.3**	
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m^2 koriģētā vērtība		**EUR 334.9**		**EUR 298.8**		**EUR 255.1**		**EUR 233.2**	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		**EUR 13 262**		**EUR 15 030**		**EUR 11 685**		**EUR 10 449**	

Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:				
- pārbūvju saskaņošanas izdevumi	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
- garāža, virszemes stāvvieta, palīgēku daļa u.c.	EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	**EUR 13 262**	**EUR 15 030**	**EUR 11 685**	**EUR 10 449**
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² koriģētā cena	**EUR 335**	**EUR 299**	**EUR 255**	**EUR 233**
Salīdzināmā objekta svara koeficients	**0.20**	**0.30**	**0.20**	**0.30**
Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	**EUR 278**			
Dzīvokļa tirgus vērtība	**EUR 19 433**			

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 19 433.

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 19 400.**

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa Kuldīgas ielā 19 - 15, Dienvidkurzemes novada Aizputē, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 12. oktobrī, ir
19 400 EUR (deviņpadsmit tūkstoši četri simti eiro).

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

Sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja **Tatjana Beķere**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.109)

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

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

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību 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 Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja **Tatjana Beķere**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.109)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Informāciju pieprasīja Evija Šneidere 02.09.2026 16:21:41

KURZEMES RAJONA TIESA
Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 295 15
Kadastra numurs: 6405 900 1374
Adrese: Kuldīgas iela 19 - 15, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.

I. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 15.		70 m²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050060090001).	700/9346	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64050060090002).	700/9346	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64050060090).	700/9346	
	Žurn. Nr. 300008461269, lēmums 05.12.2025, tiesnese Odeta Turka		

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 2025.gada 1.decembra izziņa Nr.DKN/2025/4.11/733 par dzīvokļa un piekritīgās zemes piederību.		
	Žurn. Nr. 300008461269, lēmums 05.12.2025, tiesnese Odeta Turka		

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 apgrūtina 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	

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050060090002	163/4673	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	daļēji sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	126.3
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	26.11.1997

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
64059001374	-	70 m²	295	15	Aizpute, Dienvidkurzemes novads

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64050060090001015	Kuldīgas iela 19 - 15, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Nosaukums:	Dzivoklis
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	9
Ēkas apsekošanas datums:	02.06.2000
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	14.2	-
2	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	19.4	-
3	Dzīvojamā telpa	Dzīvojamā telpa	2	2.4	-	-	16.1	-
4	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	8.5	-
5	Vannas istaba	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	2.6	-
6	Tualete	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	1.2	-
7	Palīgtelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	0.4	-
8	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	1.4	-
9	Gaitenis	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.4	-	-	6.2	-

Reģistrētie labiekārtojumi

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

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / 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
64050060090	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	700/9346

Pie dzīvokļa īpašuma piederošo būvju domājamās daļas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Domājamā daļa	FSO
64050060090001	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	700/9346	-
64050060090002	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456	700/9346	Jā

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

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Būve

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050060090001	0/1	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

Pazīme par sadali dzīvokļa īpašumos:	pilnībā sadalīts
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1304.7
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220103 - Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1972
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	30.04.2023

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	22
Virszemes stāvu skaits:	3
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	1972
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1972
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1972
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1972

Funkcionāli saistītās ēkas

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64050060090002	163/4673	Kuldīgas iela 19, Aizpute, Dienvidkurzemes nov., LV-3456

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

Aizputes Nami

AKTS PAR DZĪVOJAMO TELPU APSEKOŠANU

Objekts: Aizpute	Īrnieka Vārds, Uzvārds:	Akta sastādīšanas datums:	Parāds:	Akts Nr.
Kuldīgas iela 19-15	----------	19.11.2024	----------	A37/24

1. Telpu vispārējais vizuālais stāvoklis:

- GRĪDAS. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- SIENAS. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- GRIESTI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- IEKŠDURVIS. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- ĀRDUVIS Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- LOGI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

2. Telpu inženierkomunikāciju vispārējais stāvoklis:

- ELEKTROINSTALĀCIJA NO IEVADA AUTOMĀTA. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- ŪDENSAPGĀDE NO IEVADA VENTĪĻA. Piezīmes:

labs		apmierinošs		neapmierinošs	X	avārijas stāvoklī	

- KANALIZĀCIJA LĪDZ STĀVVADAM VAI LĪDZ ĪPAŠUMA ROBEŽAI Piezīmes:

labs		apmierinošs		neapmierinošs	X	avārijas stāvoklī	

- APKURES IERĪCES UN SILDĶERMEŅI - (MALKAS APKURE) CENTRĀLAPKURE. Piezīmes:

labs		apmierinošs		neapmierinošs	X	avārijas stāvoklī	

3. Uz ēkas kopīpašumu attiecināmie konstruktīvie elementi:

- SIENU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- GRĪDAS KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- GRIESTU KONSTRUKTĪVIE ELEMENTI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- LOGI UN DURVIS. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

- APKURES IERĪCES, SILDĶERMEŅI. Piezīmes:

labs		apmierinošs	X	neapmierinošs		avārijas stāvoklī	

4. Skaitītāju rādījumi: aukstais ūdens 301,87 gāze NAV elektrība 14678

Piezīmes:	Kontakttālrunis:

*aizpilda īrnieks
Apsekošanas aktam ***piekrītu*** _____ ***Nepiekrītu*** _____ (vajadzīgo atzīmēt)
*Īrnieka piezīmes

Apsekošanas laikā veikta foto fiksācija, kas ir akta neatņemama sastāvdaļa. PIELIKUMĀ PIEVIENOTA FOTOFIKSĀCIJA UZ 4 lpp

Sastādīja: Andris Brikmanis	Apstiprina: Guntis Putniņš

Kuldīgas iela 19-15, Aizpute

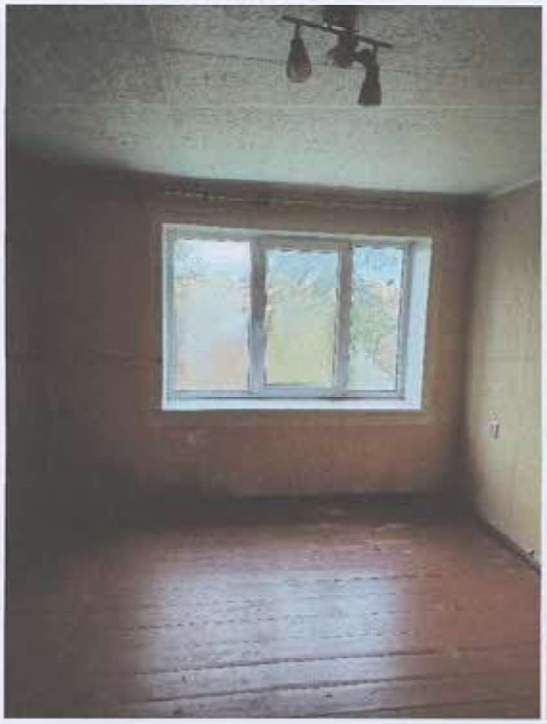
Skats uz dzīvokļa ārdurvīm



Koridors



Istaba 1





Istaba 2





Istaba 3





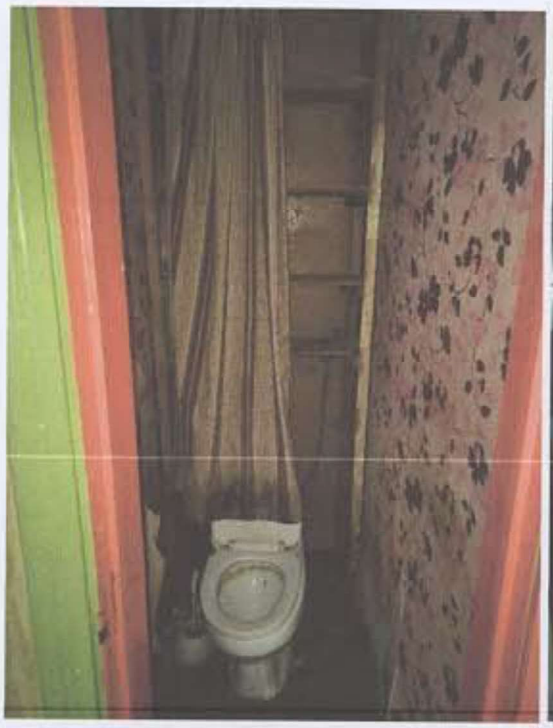
Virtuve







WC

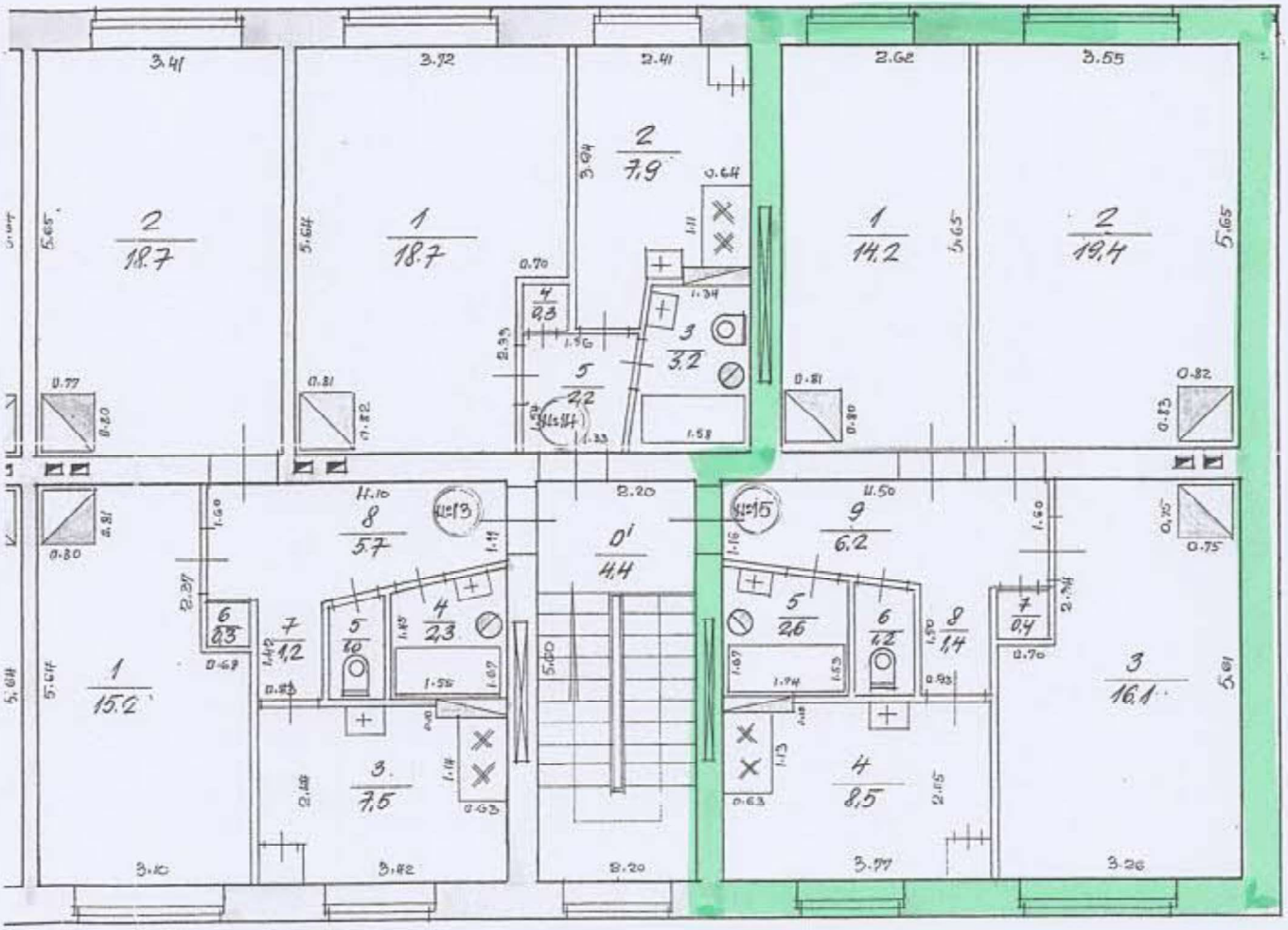


Vannasistaba









KULDĪGAS IELA 19-15

AIZPUTE

STĀVA PLĀNS	INV. LIETA NR. 150	M 1:100
LIEPĀJAS RAJ. AIZPUTĒ	KULDĪGAS IELĀ 19	
NR. 1 (CELTNE) II (STĀVS) PILSĒTA H=2,40 (AUGSTUMS)	IZPILDĪJA ADRESE speciāliste I. Herbsta	20.11.97.
	PĀRBAUDĪJA	

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

LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

EN ISO/IEC 17024
S3-290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *109*

Tatjana Beķere

vārds, uzvārds

200566-10878

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2008. gada 3. janvāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 4. janvārī

datums

Sertifikāts derīgs līdz