

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa
Dienvidkurzemes novada
Durbes pagastā,
“Aploki” – 1



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 05. jūnijs

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

“Aploki” - 1, Durbes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā, “Aploki” - 1 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6472 900 0145	Durbes pagasta ZG nodaļums:	100000129116 1
-----------------------	---------------	-----------------------------	----------------

Īpašumtiesības:

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

Dzīvokļa raksturojums:

Atrašanās stāvs:	1 no 2	Kopējā platība:	51,6 m ²
Istabu skaits:	2	Ēkas arhitektūra:	1960.g. mūra ēka

Aprūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Nav zināmi.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.06.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29 186 338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 05. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām.

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 – dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā, “Aploki” - 1:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 05. jūnijā, ir
1 000 EUR (viens tūkstotis eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama tikai tajā gadījumā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašumtiesības uz vērtējamo Objektu un tam nav citu aprūtinājumu, izņemot tos, kas minēti šajā vērtēšanas atskaitē.

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

**ŠIS DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR
DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU**

SATURA RĀDĪTĀJS

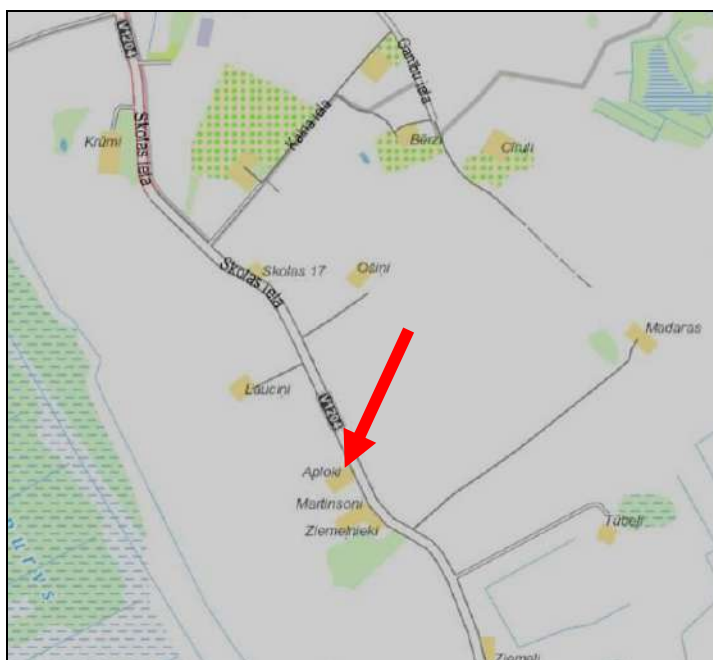
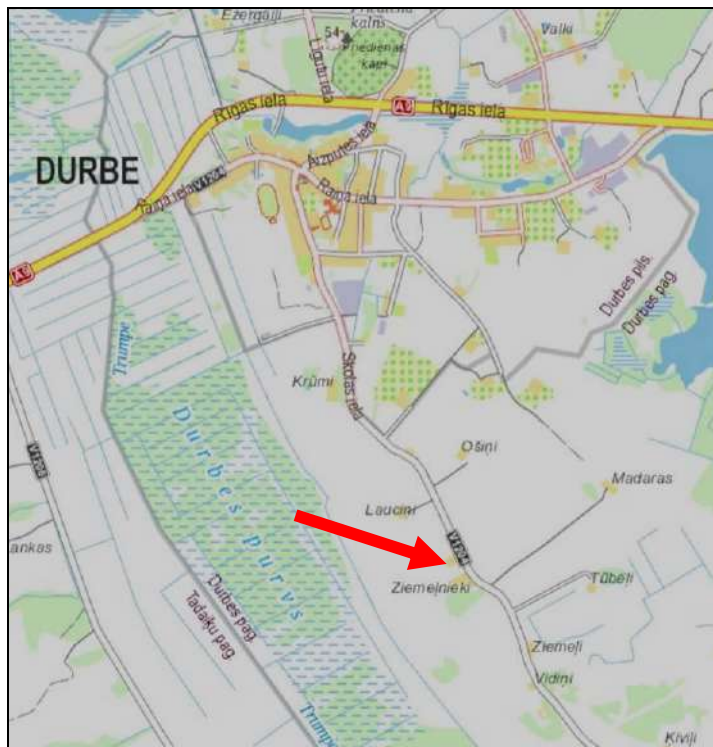
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE.....	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS	7
3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS	8
3.1. TIRGUS ANALĪZE	8
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	8
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI	8
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	8
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	9
4. SLĒDZIENS	10
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	11
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS	12

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	Kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 5 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinājošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

Atrašanās vieta:



Atrašanās vietas apraksts:

Dzīvojamā ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā, pie autoceļa Durbe – Vārve, aptuveni 2 km attālumā no pagasta centra Durbē. Īpašuma apkārtējo infrastruktūru veido viensētas "Martinsoni" un "Ziemeļnieki". Apbūves blīvums kopumā vērtējams kā zems, pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie mājas izmantojamais ceļš ar grants segumu, tiešā dzīvojamās mājas apkārtnē bez speciāla labiekārtojuma. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana iespējama uz iepriekš minētā autoceļa, iebrauktuve pagalmā nav izbūvēta.

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā,
"Aploki" - 1, novērtējums

Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Arhitektūra:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
mūra ēka	2	1960.	Elektroapgāde.

Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	monolīts skaidbetons / ķieģeļi	apmierinošs
starp sienas:	mūra, koka	apmierinošs
pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
jums:	azbestcements loksnes	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka	slikts

Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
2	1	51,6 m ²
Dzīvokļa izvietojums ēkā:		
Dzīvoklis atrodas pirmajā stāvā, ēkas galā. Pietiekama izolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
Labiekārtojums:		
Centralizēta elektroapgāde (pieslēgums atvienots). Apkure vietējā – plīts, krāsns (remontējamas).		
Plānojums:		
Dzīvokli veido piebūve, priekštelpa, divi pieliekamie, virtuve un divas istabas. Telpu griestu augstums 2,5 m. Sausā tualete un aka atrodas pagalmā. Dzīvoklī ir atsevišķa ieeja caur priekštelpu no pagalma.		
Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:		
Telpu apdare pilnībā noliegtusies, nav mainīti logi, durvis, elektroinstalācija. Atsevišķās vietās grīdu seguma un konstrukciju bojājumi. Apkures ietaises bojātas.		

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 īpašuma atsavināšanai. Pamatojoties uz ar 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 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 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 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 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 ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.

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

3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Dienvidkurzemes novada lauku pagastos, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2022. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Dienvidkurzemes novada lauku teritorijās, ārpus apdzīvotām vietām, dzīvokļi netiek piedāvāti.

Dienvidkurzemes novada lauku apvidos pēdējo divu gadu laikā ir pārdoti 26 vērtējamam Objektam līdzīgi dzīvokļi, viena m² cenas ir robežās no 7 - 45 EUR, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, telpu platības, atrašanās vietas un citiem faktoriem.

Darījumu skaita stabilizācija izskaidrojama ar sekojošiem faktoriem:

- 1) lai arī valsts noteiktie ierobežojumi hipotekāro kredītu izsniegšanai ir atcelti, tomēr 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:

- mājas kopējais tehniskais stāvoklis ir apmierinošs;
- īpašuma sastāvā ir zemes un ēkas domājamās daļas.

Negatīvie:

- dzīvokļa iekštelpu apdare pilnībā nolietojusies;
- bojāta elektroinstalācija, dzīvoklī nav pieejama ūdensapgāde un kanalizācija.

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;
- dzīvoklis nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (dzīvokļa uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka dzīvokļa platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietojšanas priekšnoteikums ir attīstīts dzīvokļu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Vērtējot dzīvokli, par salīdzināmiem objektiem tika izvēlēti darījumi ar dzīvokļiem vairākdzīvokļu ēkās Dienvidkurzemes novada lauku teritorijās, ārpus lielākajām apdzīvotām vietām.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m² tirgus vērtība. Ņemot vērā pieejamo informāciju par zināmajiem darījumiem, vērtētāji nosaka vērtējamā dzīvokļa telpu kopējās platības visticamāko 1 m² tirgus vērtību, ko reizinot ar dzīvokļa kopējo platību, tiek iegūta dzīvokļa tirgus vērtība. Sīkāka aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā,
"Aploki" - 1, novērtējums

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Dienvidkurzemes nov. Durbes pag., "Aploki" - 1	Dienvidkurzemes nov. Lažas pag., "Mazlažas" - 1, kad.nr. 6472 900 0057		Dienvidkurzemes nov. Priekules pag., "Viesturi" - 2, kad.nr. 6482 900 0076		Dienvidkurzemes nov. Embūtes pag., "Embūte 3" - 3, kad.nr. 6454 900 0043	
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	500		1 100		1 239	
Darījuma laiks		27.04.2021.		26.07.2021.		18.06.2021.	
Istabu skaits	2	2		2		1	
Projekts	1960.g.	1940.g.		1930.g.		1937.g.	
Stāvs	1/2	1/2		2/2		1/1	
Dzīvokļa platība (ar ārtelpām), m ²	51.6	56.6		72.1		59.3	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	slihts	slihts		slihts		slihts	
Dzīvokļa kopējās platības 1 m ² pārdevuma cena, EUR/m ²	----	8.83		15.26		20.89	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Pārdošanas laiks		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
Darījumu apstākļi kopā		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
Koriģētā m² vērtība		EUR 9		EUR 16		EUR 22	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums		sliktāk	10%	sliktāk	10%	sliktāk	10%
Ēkas sērija, arhitektūra		līdzvērtīgi	0%	sliktāks	10%	līdzvērtīgi	0%
Veiktie siltināšanas/renovācijas darbi, ēkas tehniskais stāvoklis, hronoloģiskais vecums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Nodrošinājums ar komunikācijām, koplietošanas telpu kvalitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvojamā telpas, gaisa kvalitāte, apkārtnes piesārņojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Ēkas parametri kopā		sliktāk	10%	sliktāk	20%	sliktāk	10%
Koriģētā m² vērtība		EUR 10		EUR 19		EUR 24	
Dzīvokļa platība		lielāka	2.5%	lielāka	10.3%	lielāka	3.9%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Dzīvokļa plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
Īpašumtiesības uz zemes domājamo daļu		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Iebūvētas mēbeles, virtuves iekārtas, sauna u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Skats pa logu, citi subjektīvi faktori		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
Dzīvokļa parametri kopā		sliktāk	3%	sliktāk	10%	sliktāk	4%
Koriģētā telpu m² vērtība		EUR 10		EUR 21		EUR 25	
Kopējais pārrēķinu koeficients		18%		35%		19%	
Kopējā pārrēķinu korekcija		EUR 2		EUR 6		EUR 4	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² koriģētā vērtība		EUR 10		EUR 21		EUR 25	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 588		EUR 1 488		EUR 1 473	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:							
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 588		EUR 1 488		EUR 1 473	
Salīdzināmo objektu platības 1 m² koriģētā cena		EUR 10		EUR 21		EUR 25	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.4		0.3	
Salīdzināmo dzīvokļu platības 1 m² vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 19					
Dzīvokļa tirgus vērtība		EUR 971					

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās Objekta novērtēšanai netika pielietotas. Attiecīgi noteiktā vērtējamā dzīvokļa tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 1 000**.

4. SLĒDZIENS

Veicot dzīvokļa "Aploki" - 1, Durbes pagastā, Dienvidkurzemes novadā, novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2023. gada 05. jūnijā, ir
1 000 EUR (viens tūkstotis 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 tirgus 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 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 jāpasniedz, 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 pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,
- darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtētā īpašuma personīgu apskati veica asistents Rītvārs Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

VALSTS ZEMES DIENESTS

**TELPU GRUPAS KADASTRĀLĀS
UZMĒRĪŠANAS LIETA**

Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64270030043003001
Nosaukums:.....Dzīvoklis
Adrese:....."Aploki" - 1, Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.12.2022

Izdrukas ID: 390002643057	Izdrukas datums: 18.01.2023	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

Telpu grupas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64270030043003001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64270030043003

10.1.1. Adrese:....."Aploki", Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Dzīvojamā māja

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....183.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....191.7

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....5

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1960

10.1.11. Nolietojums (%):.....57

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....18.01.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....29.12.2022

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
64270030111

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....64270030043009

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64270030043003

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220102	Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64270030043003 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons (lentveida)	Monolītais dzelzsbetons	Nav	1960	41
Ārsienas un karkasi	Monolītā skaidbetona mūris, Ķieģeļu mūris (1 ķieģeļa biežumā)	Silikātķieģeļi, Skaidbetons	Nav	1960	60
Pārsegumi	Koka siju pārsegums ar koka aizpildījumu	Koka dēji, Koka sijas	Nav	1960	60
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	1960	60
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	1960	60

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64270030043003 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	191.7 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	183.7 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	686 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002643057	Izdrukas datums: 18.01.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....	64270030043003001
14.1.1. Kopējā platība (m ²).....	51.6
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m ²).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m ²).....	51.6
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m ²).....	31.5
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m ²).....	20.1
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m ²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m ²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64270030043003001
16.1.1. Adrese:.....	"Aploki" - 1, Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.
16.1.2. Nosaukums:.....	Dzīvoklis
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	7
16.1.6. Kopējā platība (m ²):.....	51.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	29.12.2022
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	64270030043003
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	64270030111

17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64270030043003001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m ²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Piebūve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.05	2.05	2.05	3.9	Nav
2	Priekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.6	Nav
3	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.4	Nav
4	Pieliekamais	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	1.7	Nav
5	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	14.1	Nav
6	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	2.5	2.5	11.5	Nav
7	Istaba	1 - Dzīvojamā telpa	1	2.5	2.5	2.5	17.4	Nav

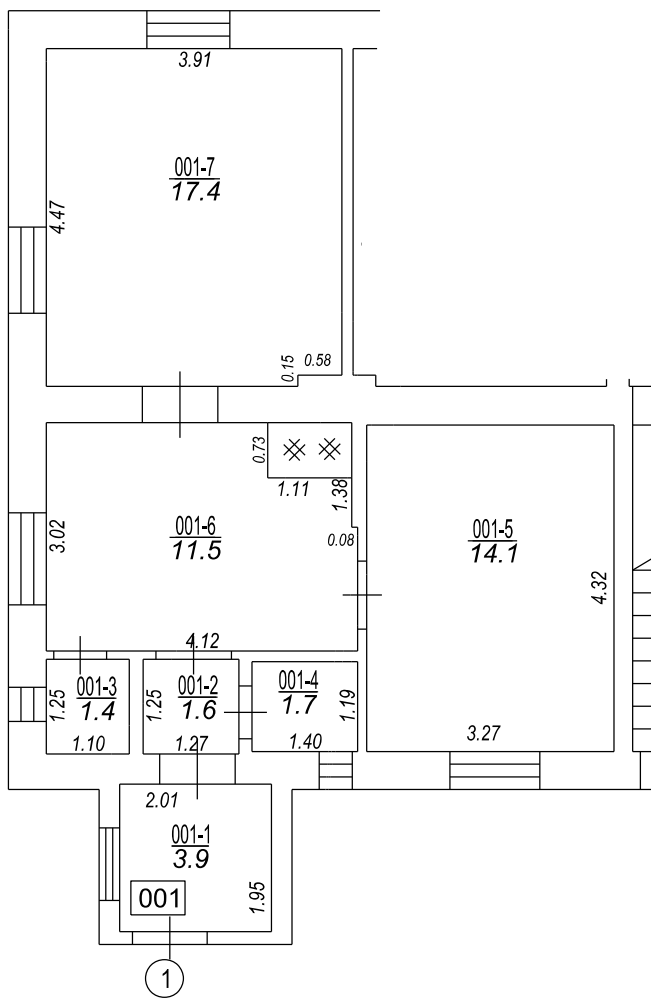
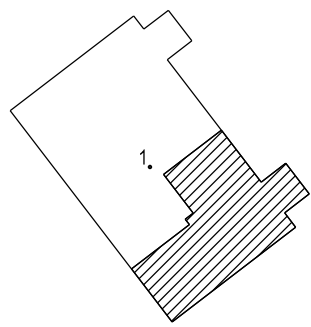
18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums.....	64270030043003001
---	-------------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Apkure. Vietējā. Plīts	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kurināmais. Cietais	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	29.12.2022
--------------------------------------	------------

Čelņi V12a



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	272969.39	339064.02

TELPU GRUPAS PLĀNS		
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
64270030043003001	1 : 100	4



64270030043003_20221229_EF_1



64270030043003_20221229_EF_2

KURZEMES RAJONA TIESA**Durbes pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000129116 1****Kadastra numurs: 6427 900 0145****Adrese: "Aploki" - 1, Durbes pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Dzīvoklis Nr. 1.		51.6 m ²
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64270030043003).	510/1829	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64270030043009).	510/1829	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64270030111). <i>Žurn. Nr. 300005822778, lēmums 10.03.2023, tiesnese Odeta Turka</i>	510/1829	
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2022.gada 28.jūlija lēmums Nr.716 par dzīvokļu īpašumu izveidošanu. <i>Žurn. Nr. 300005822778, lēmums 10.03.2023, tiesnese Odeta Turka</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma ligumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums	
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa	
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa	
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa	
	<i>Nav ierakstu</i>		