

Nekustamā īpašuma – dzīvokļa  
**Dienvidkurzemes novada  
Kazdangas pagasta Kazdangā,  
Ganību gatvē 5 - 23**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 06. novembris

**Dienvidkurzemes novada pašvaldībai**

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – dzīvokļa

Ganību gatvē 5 - 23, Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Kazdangā, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Kazdangā, Ganību gatvē 5 - 23, un kopīpašuma domājamo daļu no daudzdzīvokļu mājas un zemes (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

**Īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	6468 900 0111	Kazdangas pagasta ZG nodalījums:	216 23
Domājamās daļas no ēkas:	837 / 16637	Domājamās daļas no zemes:	837 / 16637
Dzīvojamās mājas kadastra apz.:	6468 003 0047 001	Zemes kadastra apz.:	6468 003 0047

**Īpašumtiesības:**

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

**Dzīvokļa raksturojums:**

Atrašanās stāvs:	3 no 3	Kopējā platība:	88,8 m <sup>2</sup>
Istabu skaits:	3	Ēkas sērija:	"lauku projekts"

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:**

Nav zināmi.
-------------

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	06.11.2023.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 06. novembrī, 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, ir noteikta nekustamā īpašuma – dzīvokļa un kopīpašuma domājamo daļu Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Kazdangā, Ganību gatvē 5 - 23:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 06. novembrī, ir  
**4 500 EUR** (četri tūkstoši pieci simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,  
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

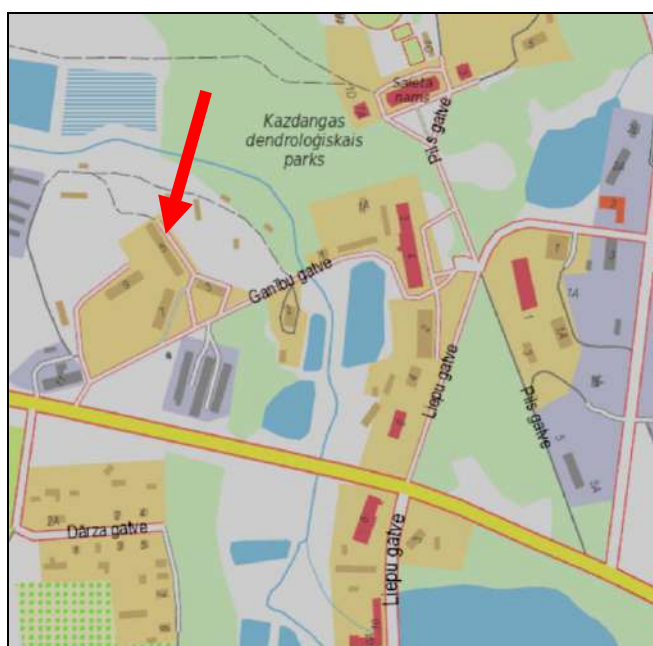
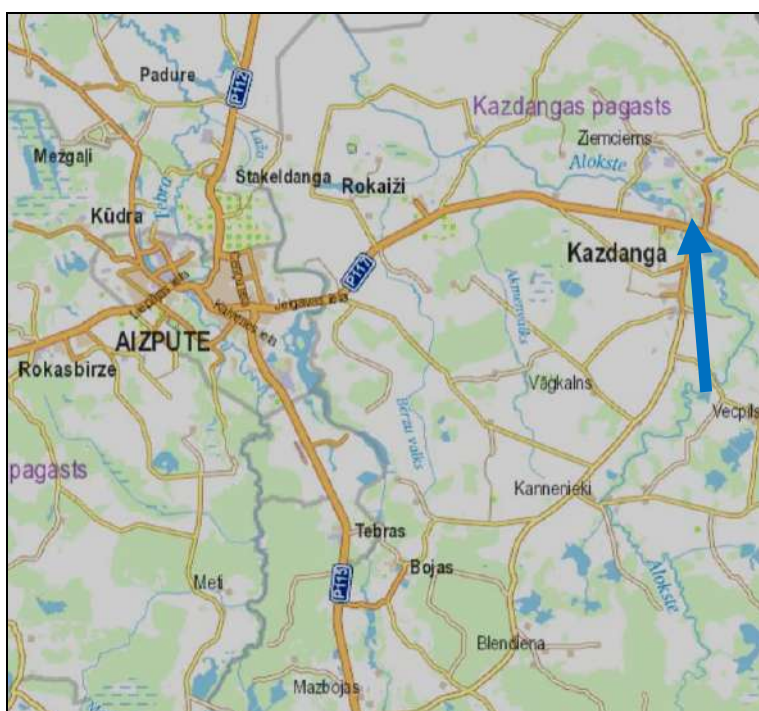
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....	9
<b>3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	10
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	11
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA .....	12
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>13</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>14</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>15</b>

### 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:

Vairākdzīvokļu ēka, kur atrodas vērtējamais dzīvoklis, izvietota Kazdangas nomalē, daudzstāvu dzīvojamo māju rajonā. Skola, bērnudārzs, veikals, sabiedriskā transporta pietura atrodas aptuveni 400 – 1 000 m attālumā. 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 – Kazdangas muižas parks.

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta  
Kazdangā, Ganību gatvē 5 - 23, novērtējums*

### Informācija par ēku, kur atrodas dzīvoklis

Sērija:	Stāvu skaits:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Ērtības:
“lauku projekts”	3	1976.g.	Daļējas.

### Ēkas konstruktīvo elementu raksturojums

Elements	Materiāls / konstrukcija	Tehniskais stāvoklis
pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
sienas:	gāzbetona paneļi	apmierinošs
starp sienas:	vieglobetons / ķieģeļi	apmierinošs
pārsegumi:	paneļi	apmierinošs
jumts:	ruberoīds	apmierinošs
kāpnes:	dzelzsbetons / metāla margas	apmierinošs
kāpņu telpas ārdurvis:	koka	labs
kāpņu telpas raksturojums:	kopta, veikts vienkāršs remonts	

### Vērtējamā dzīvokļa apraksts

Istabu skaits	Stāvs	Platība
<b>3</b>	<b>3/3</b>	<b>88,80 m<sup>2</sup></b>
<b>Dzīvokļa izvietojums ēkā:</b>		
Dzīvoklis atrodas trešajā stāvā, ēkas galā, pietiekama insolācija tiek nodrošināta visās telpās.		
<b>Labiekārtojums:</b>		
Dzīvoklim pievadītas centralizētās komunikācijas – 220V elektroapgāde, ūdensapgāde, kanalizācijas tīkls. Vietējā apkure dzīvoklī.		
<b>Plānojums:</b>		
Priekštelpa, trīs istabas, saimniecības telpa, iekštelpa, virtuve, vannas istaba, tualete, lodžija. Telpu griestu augstums – 2,5 m (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem).		
<b>Dzīvokļa tehniskā stāvokļa raksturojums:</b>		
Dzīvokļa iekštelpās veikts remonts, taču apdare daļēji nolietojusies. Ārdurvis ir nomainīts, iebūvēti PVC logi, mainītas durvis starp telpām. Apdare: grīdas – lamināts, flīzes sanmezglos; sienas – krāsojums, tapetes; griesti – krāsojums, putuplasta plāksnes. Kopumā iekštelpu apdare ir apmierinošā stāvoklī. <b>Apkures krāsnīņas un santehnikās ietaises virtuvē demontētas.</b>		

### **Novērtējamā Objekta fotoattēli**





*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta  
Kazdangā, Ganību gatvē 5 - 23, 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 tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 ..... 15% – labāks, +10 ..... 25% – izteikti labāks.

Koeficients ir mazāks par 0% (jeb negatīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena salīdzināmais objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārkāps attiecībā pret novērtējamo Objektu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos faktoros. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

*Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiski un finansiāli pamatota.*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu ēkā un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās telpas.*

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

### 3. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS ANALĪZE

Analizējot dzīvokļu tirgus situāciju Dienvidkurzemes novada lauku apdzīvotās vietās, tika novērots, ka dzīvokļu tirgū, līdzīgi kā 2022. gadā, turpinās cenu stabilizēšanās. Dzīvokļu pārdevēji ir ieņēmuši nogaidošu pozīciju, cerot uz cenu paaugstinājumu nākotnē. Apskatot dzīvokļu tirgus situāciju, ir novērots, ka ir samērā augsts piedāvājums un samazinājies pieprasījums.

Vērtēšanas datumā aktuālajā piedāvājumā (www.ss.com) Kazdangas pagastā dzīvokļi netiek piedāvāti.

Divu gadu laikā Kazdangā un līdzīgās novada apdzīvotās vietās tuvākajā apkārtnē pārdoti 8 līdzīgi dzīvokļi par 30 - 120 EUR/m<sup>2</sup>, atkarībā no ēkas un dzīvokļa tehniskā stāvokļa, atrašanās vietas, komunikāciju pieejamības un citiem faktoriem.

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

##### Pozitīvie:

- īpašums atrodas klusā, ainaviskā vietā;
- mainīti logi un durvis koplietošanas telpās;
- dzīvoklī veikts remonts, nomainīti logi, durvis un ārdurvis.

##### Negatīvie:

- nav pabeigts remonts vienā telpā;
- iekštelpu apdare daļēji nolietojusies, nav apkures ietaišu;
- dzīvoklis atrodas augšējā stāvā, ēkas galā.

#### 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 aprakstītājiem 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.

Izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek analizēti vairāki jau veikti pirkšanas darījumi ar vērtējamajam Objektam konkurētspējīgu nekustamo īpašumu, kā arī piedāvājums nekustamo īpašumu tirgū. Tiek apskatīts salīdzināmo īpašumu darījumu finansējums, pārdošanas apstākļi un laiks, ģeogrāfiskais novietojums, apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe, izvietojums ēkā, telpu platība un plānojums, tehniskais stāvoklis un citi apstākļi. Ievērojot visu minēto, kā arī novērtējot remontiem, pārbūvei un modernizācijai nepieciešamo līdzekļu apjomu, tiek izsecināta visticamākā telpu kopējās platības 1 m<sup>2</sup> tirgus vērtība.

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

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	<b>Ganību gatve 5 - 23, Kazdanga, Kazdangas pag. D-Kurzemes nov.</b>	Ganību gatve 5 - 21, Kazdanga, Kazdangas pag., kad.nr. 6468 900 0060		Ganību gatve 7 - 19, Kazdanga, Kazdangas pag., kad.nr. 6468 900 0064		Ganību gatve 5 - 14, Kazdanga, Kazdangas pag., kad.nr. 6468 900 0073	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	9 200		2 000		2 500	
Darījuma laiks		17.11.2022.		18.09.2022.		20.09.2023.	
Istabu skaits	3	4		2		3	
Projekts (sērija)	“lauku projekts”	“lauku projekts”		“lauku projekts”		“lauku projekts”	
Stāvs	3/3	2/3		1/3		1/3	
Iekštelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>81.0</b>	80.9		46.4		68.7	
Ārtelpu platība, m <sup>2</sup>	<b>7.1</b>	4.5		2.0		7.2	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis	apmierinošs	labs		apmierinošs		apmierinošs	
Iekštelpu platības 1 m <sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m <sup>2</sup>	----	113.7		43.1		36.4	
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%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Darījumu apstākļi kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 113.7</b>		<b>EUR 43.1</b>		<b>EUR 36.4</b>	
Daudzdzīvokļu ēkas novietojums Kazdangā		līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
Ēkas sērija, arhitektūra		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%
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%
<b>Ēkas un zemes parametri kopā</b>		<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>	<b>līdzvērtīgi</b>	<b>0.0%</b>
<b>Koriģētā m<sup>2</sup> vērtība</b>		<b>EUR 113.7</b>		<b>EUR 43.1</b>		<b>EUR 36.4</b>	
Dzīvokļa iekštelpu platība		līdzvērtīga	0.0%	mazāka	-17.3%	mazāka	-6.2%
Dzīvokļa izvietojums ēkā		labāks	-5.0%	līdzvērtīgs	0.0%	līdzvērtīgs	0.0%
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis, apdares kvalitāte		labāks	-10.0%	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 īpatsvars		labāk	-3.0%	labāk	-5.0%	līdzvērtīgi	0.0%

*Nekustamā īpašuma - dzīvokļa Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta  
Kazdangā, Ganību gatvē 5 - 23, novērtējums*

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%
Blakus dzīvokļu ietekme	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%	līdzvērtīgi	0.0%
<b>Dzīvokļa parametri kopā</b>	<b>labāk</b>	<b>-18.1%</b>	<b>labāk</b>	<b>-22.3%</b>	<b>labāk</b>	<b>-6.2%</b>
<b>Koriģētā iekštelpu m<sup>2</sup> vērtība</b>	<b>EUR 93.2</b>		<b>EUR 33.5</b>		<b>EUR 34.2</b>	
<b>Kopējais pārrēķinu koeficients</b>	<b>-18.1%</b>		<b>-22.3%</b>		<b>-6.2%</b>	
<b>Kopējā pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 20.5</b>		<b>-EUR 9.6</b>		<b>-EUR 2.2</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā vērtība</b>	<b>EUR 93.2</b>		<b>EUR 33.5</b>		<b>EUR 34.2</b>	
<b>Salīdzināmo objektu koriģētā cena</b>	<b>EUR 7 539</b>		<b>EUR 1 554</b>		<b>EUR 2 346</b>	
Citi Objekta tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- garāža, virszemes stāvvietas, palīgēku daļa u.c.	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	<b>EUR 7 539</b>		<b>EUR 1 554</b>		<b>EUR 2 346</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā cena</b>	<b>EUR 93</b>		<b>EUR 33</b>		<b>EUR 34</b>	
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>	<b>0.3</b>		<b>0.4</b>		<b>0.4</b>	
<b>Salīdzināmo iekštelpu platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>	<b>EUR 55</b>					
<b>Dzīvokļa tirgus vērtība</b>	<b>EUR 4 456</b>					

Attiecīgi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 4 456.

### 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 4 500**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot dzīvokļa Ganību gatvē 5 - 23, Dienvidkurzemes novada Kazdangas pagasta Kazdangā, novērtējumu, ir noteikta:

**tīrgus vērtība**, kas 2023. gada 06. novembrī, ir  
**4 500 EUR** (četri tūkstoši pieci simti eiro).

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

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

**Arvīds Badūns**

## **5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā 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 jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

## **6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS**

---

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu 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 Rītvars 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:.....64680030047001023  
Nosaukums:.....Dzīvoklis  
Adrese:.....Ganību gatve 5 - 23, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.09.2023

Izdrukas ID: 390002702032	Izdrukas datums: 22.09.2023	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:.....64680030047001023

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64680030047001

10.1.1. Adrese:.....Ganību gatve 5, Kazdanga, Kazdangas 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 (m<sup>2</sup>):.....2471.3

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....691

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....3

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....1

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....32

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....1976

10.1.11. Nolietojums (%):.....30

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....22.09.2023

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....22.09.2023

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:.....  
64680030047

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64680030047001

Tipa kods	Tipa nosaukums
11220103	Daudzdzīvokļu 3-5 stāvu mājas

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64680030047001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Betona bloki (lentveida)	Betona bloki	Nav	1976	30
Ārsienas un karkasi	Gāzbetona paneļi	Gāzbetona paneļi	Nav	1976	30
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1976	30
Jumts (nesošā konstrukcija)	Dzelzsbetona paneļu klājs virs bezspāru jumta konstrukcijām	Dzelzsbetona paneļi	Nav	1976	30
Jumts (segums)	Ruberoīds	Ruberoīds	Nav	1976	30

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64680030047001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	691 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2471.3 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	8101 kub.m.	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Telpu grupa ar kadastra apzīmējumu.....64680030047001023

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....88.8

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002702032	Izdrukas datums: 22.09.2023	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	81.7
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	51.5
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	30.2
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	7.1
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0

## 16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64680030047001023
16.1.1. Adrese:.....	Ganību gatve 5 - 23, Kazdanga, Kazdangas 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:.....	3
16.1.5. Telpu skaits:.....	10
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	88.8
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	22.09.2023
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:.....	64680030047001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	64680030047

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64680030047001023

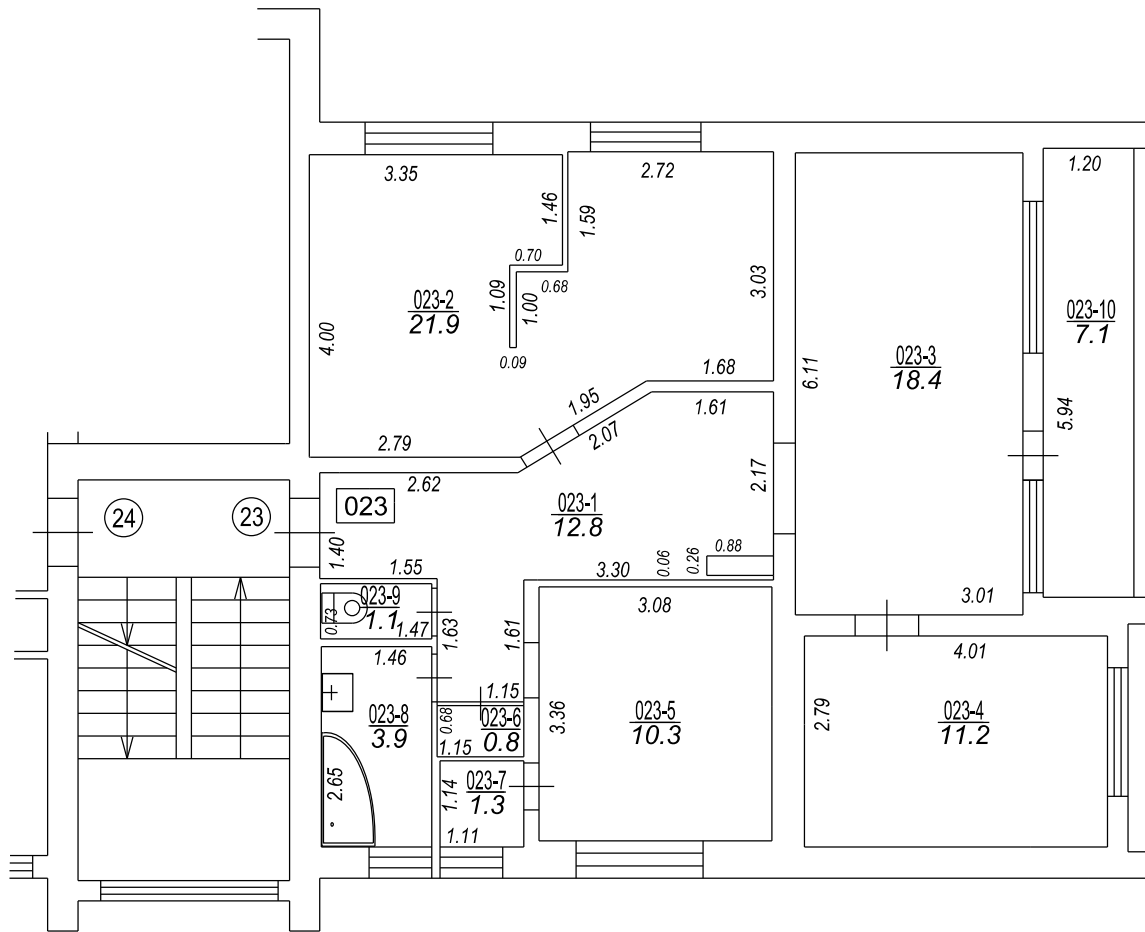
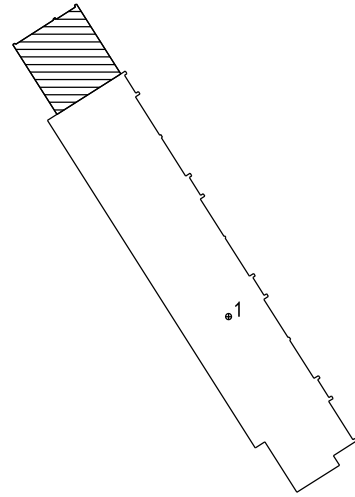
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Priekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	12.8	Nav
2	Dzīvojamā telpa	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.4	2.4	2.4	21.9	Nav
3	Dzīvojamā telpa	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	18.4	Nav
4	Dzīvojamā telpa	1 - Dzīvojamā telpa	3	2.5	2.5	2.5	11.2	Nav
5	Virtuve	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	10.3	Nav
6	Iekštelpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	0.8	Nav
7	Saimniecības telpa	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.3	Nav
8	Vannas istaba	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	3.9	Nav
9	Tualete	2 - Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.5	2.5	2.5	1.1	Nav
10	Lodžija	3 - Dzīvokļa ārtelpa	3	2.85	2.85	2.85	7.1	Nav

## 18. Labiekārtojumi

18.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64680030047001023

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pusuārs / bidē	Apvidū ir konstatēts	
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša	Apvidū ir konstatēts	
Elektroapgāde. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Kanalizācija. Centralizētā	Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....22.09.2023



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	289880.72	361012.11

### TELPU GRUPAS PLĀNS

KADAISTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
64680030047001023	1 : 100	4



64680030047001\_20230922\_EF\_1



64680030047001\_20230922\_EF\_2

**KURZEMES RAJONA TIESA****Kazdangas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 216 23****Kadastra numurs: 6468 900 0111****Adrese: Ganību gatve 5 - 23, Kazdanga, Kazdangas pag., Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnekustamības</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 23.		88.8 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64680030047001).	837/16637	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64680030047). <i>Žurn. Nr. 300006214822, lēmums 16.10.2023, tiesnese Anda Niedola</i>	837/16637	
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnekustamības pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 11.oktobra nostiprinājuma lūgums, 2023.gada 27.septembra pašvaldības izziņa Nr.DKN/2023/4.11/633. <i>Žurn. Nr. 300006214822, lēmums 16.10.2023, tiesnese Anda Niedola</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>		<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>		<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>		<b>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			