

Atskaite  
par nekustamā īpašuma  
**Dienvidkurzemes novada  
Aizputē, Jura Mātera ielā 27**



novērtēšanu

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2023. gada 29. novembris

## Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

### Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jura Mātera ielā 27, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma, kas atrodas Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jura Mātera ielā 27, kadastra nr. 6405 010 0110 (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu. Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena neapbūvēta zemes vienība ar kopējo platību 1 546 m<sup>2</sup> (saskaņā ar zemes plāniem un zemesgrāmatas nodaļējuma izdruku, kopijas atskaites pielikumā).

Darba mērķis bija noteikt īpašuma tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2023. gada 29. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

Vērtējumu nedrīkst izmantot citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas. Vērtējums pamatojas uz vislabākā izmantošanas veida koncepciju, saskaņā ar tirgus vērtības definīciju, ievērojot šajā vērtēšanas atskaitē minētos pieņēmumus un ierobežojošos faktoros.

Analīzes pamatā ir:

- 1) Jūsu iesniegtās dokumentu kopijas, izdrukas no kadastra un zemesgrāmatas nodaļējuma, kas pievienotas šai Atskaitei un uzskatāmas par tās neatņemamām sastāvdaļām;
- 2) vērtējamā Objekta apskate uz vietas;
- 3) nekustamo īpašumu tirgus stāvoklis vērtēšanas laikā;
- 4) vispāratzītu vērtēšanas pieeju izmantošana.

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

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta īpašuma:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 29. novembrī ir  
**2 900 EUR** (divi tūkstoši deviņi 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  
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr.26)

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību, tālr. 29235485 vai e-mail: info@vindeks.lv

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. GALVENĀ INFORMĀCIJA.....</b>	<b>4</b>
2.1. Vērtējamā Objekta identifikācijas pazīmes.....	4
2.2. Apgrūtinājumi.....	4
2.3. Vērtēšanas datums.....	4
2.4. Atskaites sagatavošanas datums.....	4
2.5. Objekta atrašanās vietas raksturojums.....	4
2.6. Objekta novietojums.....	4
2.7. Zemes gabals un tā raksturojums.....	5
2.8. Objekta fotoattēli.....	6
<b>3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU.....</b>	<b>7</b>
3.1. Labākais izmantošanas veids.....	7
3.2. Citi faktori, kas ietekmē Objekta vērtību.....	7
<b>4. VĒRTĒŠANAS PIEEJAS.....</b>	<b>8</b>
<b>5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>10</b>
5.1. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi.....	10
5.2. Zemes gabala novērtējums ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju.....	10
5.3. Aprēķinu rezultātu izlīdzināšana.....	12
<b>6. SLĒDZIENS.....</b>	<b>13</b>
<b>7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI.....</b>	<b>14</b>
VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15
PIELIKUMI.....	16

### PIELIKUMI

- |              |  |            |
|--------------|--|------------|
| 1. pielikums | Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka                           | - 1 lapa;  |
| 2. pielikums | Zemes plāni  | - 6 lapas; |
| 3. pielikums | Domes lēmuma kopijas ar pielikumu                          | - 3 lapas; |
| 4. pielikums | Zemes nomas līguma kopijas                                 | - 3 lapas; |
| 5. pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

## **1. NOVĒRTĒJUMA MĒRĶIS UN LAIKS**

Novērtējuma mērķis ir noteikt nekustamā īpašuma, kadastra nr. 6405 010 0110, Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jura Mātera ielā 27, tirgus vērtību 2023. gada 29. novembrī. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu aptuvenu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

**Novērtējuma pasūtītājs:** Dienvidkurzemes novada pašvaldība.

***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.*

---

\* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

## **2. GALVENĀ INFORMĀCIJA**

---

### 2.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA IDENTIFIKĀCIJAS PAZĪMES

Šajā atskaitē ar vērtējamo Objektu tiek saprasta viena zemes vienība ar kopējo platību 1 546 m<sup>2</sup> Dienvidkurzemes novada Aizputē, Jura Mātera ielā 27, īpašuma kadastra nr. 6405 010 0110. Saskaņā ar zemesgrāmatas nodaļuma izdruku, īpašumtiesības uz zemi ir nostiprinātas Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, reģistrācijas numurs 90000058625. Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodaļums nr. 100000731596.

### 2.2. APGRŪTINĀJUMI

Aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu un elektronisko sakaru līniju – tirgus vērtību būtiski neietekmē.

### 2.3. VĒRTĒŠANAS DATUMS

2023. gada 29. novembris, kad īpašumu apskatīja sertificēta nekustamo īpašumu vērtētāja Arvīda Badūna asistents Ritvars Bērziņš.

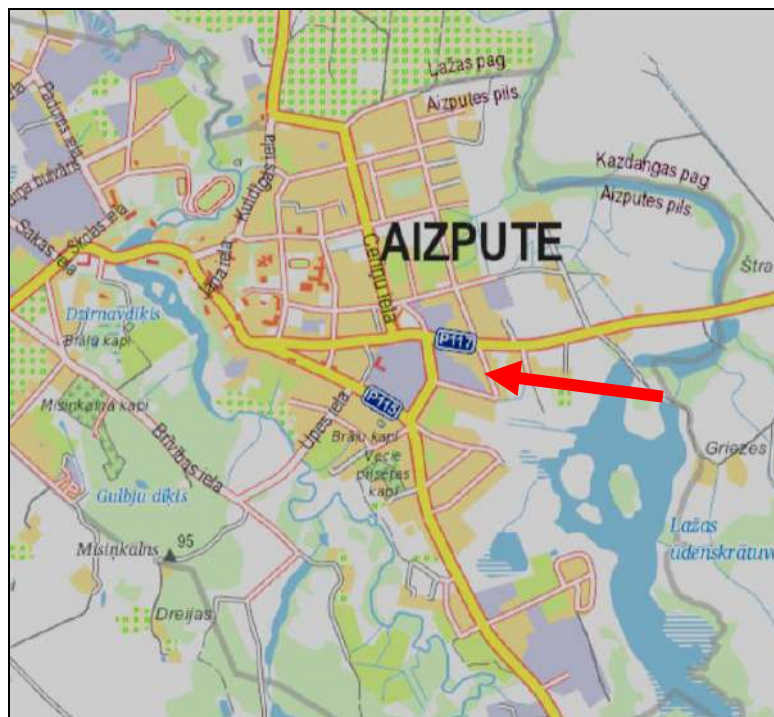
### 2.4. ATSKAITES SAGATAVOŠANAS DATUMS

2023. gada 3. decembris.

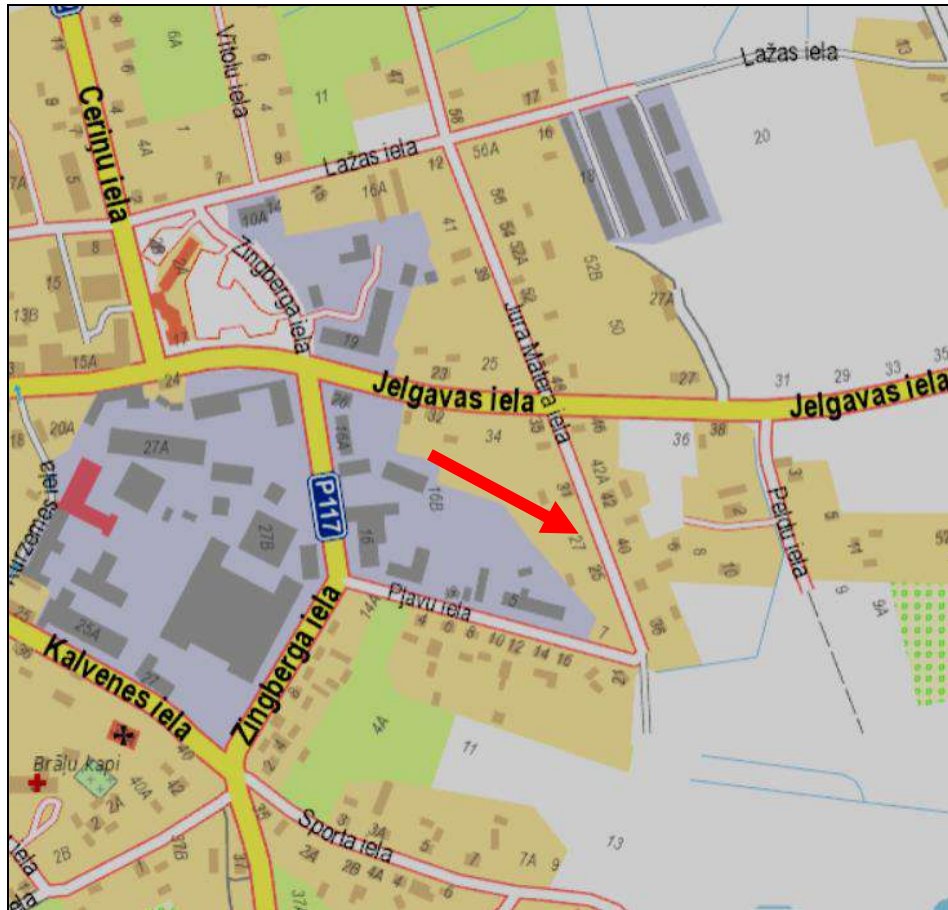
### 2.5. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETAS RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums atrodas Aizputes pilsētas A daļā, tās nomalē, kvartālā ko veido Jura Mātera, Pļavu, Zingberga un Jelgavas ielas. Tuvākajā apkārtnē izvietotas individuālās dzīvojamās mājas. Skola, bērnudārzs, lielveikali, sabiedriskās ēkas, autoosta un citi svarīgākie infrastruktūras objekti izvietoti Aizputes centrā, aptuveni 1,0 km attālumā no īpašuma. Zemes gabals tieši robežojas ar Jura Mātera ielu, blakus esošajiem gruntsgabaliem. Kopumā īpašuma atrašanās vieta vērtējama kā apmierinoša.

### 2.6. OBJEKTA NOVIETOJUMS



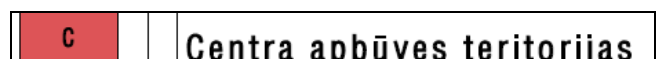
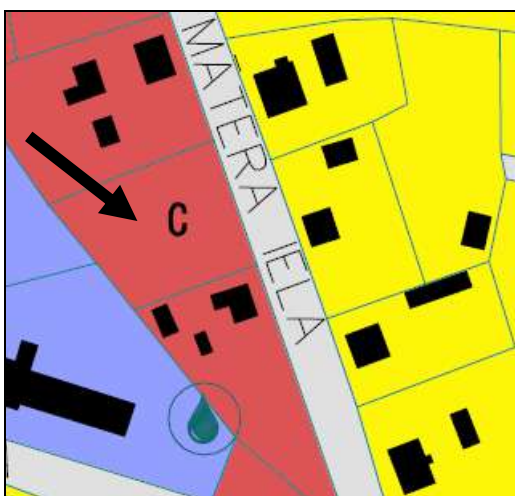




## 2.7. ZEMES GABALS UN TĀ RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums sastāv no viena zemes gabala 1 546 m<sup>2</sup> kopplatībā. Zemes gabala forma ir trapece, tas robežojas ar Jura Mātera ielu, blakus esošajiem apbūvētiem gruntsgabaliem, ielā pieejams ūdensvads. Apskates brīdī uz zemes gabala bija zālājs, augļu un sakņu dārzs. Teritoriju iežogo blakus esošo gruntsgabalu iežogojums, daļā pie ielas izbūvēts žogs un vārti iebrauktuvē.

Saskaņā ar Aizputes pilsētas teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Centra apbūves teritorijā*.



## 2.8. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI





### **3. FAKTORI, KAS IETEKMĒ EKSPERTU SLĒDZIENU**

---

#### **3.1. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS UN TĀ ANALĪZE**

Īpašuma tirgus 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 (Latvijas īpašuma vērtēšanas standarts LVS 401:2013).*

*Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir dzīvojamās apbūves veidošana atbilstoši pilsētas teritorijas plānojumam.*

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

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

##### Pozitīvie:

- uz zemes gabala iespējams veidot jaunu apbūvi;
- pieejamas centralizētās komunikācijas.

##### Negatīvie:

- nav izveidoti pieslēgumi centralizētajiem komunikāciju tīkliem.



## 4. VĒRTĒŠANAS PIEJAS

---

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 vērtēšanas uzdevumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

### **Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.**

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

*Atlikuma produktivitāte ir tas uz zemi attiecināms tīrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.*

Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

**Labākās un efektīvākās izmantošanas princips.** Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes tirgus vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

**Aizvietošanas princips** (angl. - *substitution*) nosaka, ka zemes gabala tirgus vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

**Piedāvājuma un pieprasījuma princips** nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

**Paredzēšanas princips** (angl. - *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

**Atbilstības princips** (angl. - *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

**Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips** nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

### **Zemes vērtēšanas pieejas.**

Zemes tirgus vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes tirgus vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique,)*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja** ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju tirgus vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. 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 tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām pazīmēm:

1. ***Darījuma finansēšanas apstākļi.*** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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.

## 5. VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

### 5.1. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtētāji ir pieņēmuši, ka īpašums turpmāk tiks izmantots saprātīgi, ievērojot pastāvošo likumdošanu un vispārpieņemtas sabiedrisko attiecību normas. Vērtētāji izmantoja pasūtītāja iesniegtās dokumentu kopijas un citus materiālus. Visa saņemtā informācija ir pieņemta par ticamu un nav pārbaudīta attiecīgajās institūcijās. Vērtēšanas gaitā tika uzskatīts, ka zemes gabala platība atbilst zemes plānos un zemesgrāmatā fiksētajam lielumam. Vērtējums attiecas uz apskates datumu, turpmākās fizisko parametru vai īpašumtiesību izmaiņas nav ņemtas vērā un vērtētāji par to ietekmi uz Objekta tirgus vērtību neatbild.

Noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašuma atsavināšanai nepastāv juridiski vai cita rakstura šķēršļi un to var realizēt atklātā un konkurējošā nekustamo īpašumu tirgū.

### 5.2. ZEMES NOVĒRTĒJUMS AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu 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.

#### **Tirgus apskats.**

No pieejamās informācijas vērtētāji secina, ka sekojot vispārējām tendencēm, arī Aizputes pilsētā pēdējā gada laikā zemes gabalu cenas ir stabilizējušās vai nedaudz pieaugušas. Analizējot pēdējā gada laikā notikušos pārdevumus apbūves zemes tirgus sektorā un aktuālo piedāvājumu Aizputē, var secināt, ka vērtējamam Objektam līdzīgu, apbūvei paredzētu zemes gabalu viena m<sup>2</sup> cenas ir robežās no 1,0 līdz 4,0 EUR, galveno lomu piešķirot zemes gabala lielumam, atļautajai izmantošanai, komunikāciju pieejamībai un īpašuma atrašanās vietai. Samērā bieži pēdējā laikā vērojami zemes piespiedu pārdošanas gadījumi par salīdzinoši zemu cenu izolēs vai finansiālu grūtību iespaidā.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā reģiona cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies zemesgrāmatā reģistrētus darījumus ar līdzīgiem īpašumiem, aprēķinos pielietojot attiecīgas korekcijas.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Dienvidkurzemes novada Aizputē, Sakas ielā 33A, kadastra nr. 6405 001 0007*. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 3 012 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2021. gada 18. maijā par 8 075 EUR vai 2,68 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Dienvidkurzemes novada Aizputē, Zaļumu ielā 6A, kadastra nr. 6405 003 0047*. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 6 264 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2022. gada 06. oktobrī par 5 500 EUR vai 0,88 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Dienvidkurzemes novada Aizputē, Brīvības ielā 11C, kadastra nr. 6405 003 0115*. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 1 572 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 07. augustā par 2 020 EUR vai 1,28 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Dienvidkurzemes novada Aizputē, Austrumu ielā 8C, kadastra nr. 6405 006 0124*. Mazstāvu dzīvojamās apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 918 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 21. februārī par 3 600 EUR vai 3,92 EUR/m<sup>2</sup>.

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidenciālu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma.

#### Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3		Salīdzināmais objekts nr. 4	
	Aizputē, J. Mātera ielā 27	Aizputē, Sakas ielā 33A		Aizputē, Zaļumu ielā 6A		Aizputē, Brīvības ielā 11C		Aizputē, Austrumu ielā 8C	
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	1 546	3 012		6 264		1 572		918	
Pārdevuma cena, EUR		8 075		5 500		2 020		3 600	
Darījuma laiks		18.05.2021.		06.10.2022.		07.08.2023.		21.02.2023.	
Nosacītā 1 m <sup>2</sup> cena, EUR		2.68		0.88		1.28		3.92	
Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu									
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2.68		EUR 0.88		EUR 1.28		EUR 3.92	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2.68		EUR 0.88		EUR 1.28		EUR 3.92	
3. Pārdošanas laiks		slīktāk	3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 2.76		EUR 0.88		EUR 1.28		EUR 3.92	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	slīktāks	5%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-15%
		EUR 2.76		EUR 0.92		EUR 1.28		EUR 3.33	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		lielāks	3%	lielāks	5%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	-5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējāmība vai esamība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- transporta un gājēju plūsmas intensitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi, piebraukšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			3%		5%		0%		-5%
		EUR 2.84		EUR 0.97		EUR 1.28		EUR 3.17	



Pārrēķinu koeficients		6%	10%	0%	-19%
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.16	EUR 0.09	EUR 0.00	-EUR 0.75
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena		EUR 2.84	EUR 0.97	EUR 1.28	EUR 3.17
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 8 567	EUR 6 064	EUR 2 020	EUR 2 907
6. Citi faktori:					
- citi apstākļi		EUR 0	EUR 0	EUR 0	EUR 0
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 8 567	EUR 6 064	EUR 2 020	EUR 2 907
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> koriģētā cena, EUR		2.84	0.97	1.28	3.17
<b>Salīdzināmā objekta svara koeficients</b>		0.2	0.3	0.3	0.2
<b>Salīdzināmo zemju platības 1 m<sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)</b>		<b>EUR 1.88</b>			
<b>Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība</b>		<b>EUR 2 904</b>			

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās zemes tirgus vērtība ir EUR 2 904.

### 5.3. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu zemju nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksu bieži ietekmē subjektīvi faktori. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 2 900**.

## **6. SLĒDZIENS**

---

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2023. gada 29. novembrī ir  
**2 900 EUR** (divi tūkstoši deviņi 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**

## **7. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI**

---

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētāji neuzņemas atbildību par jautājumiem, kas saistīti ar īpašuma piederības tiesību ietekmēšanu.
3. Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, ieķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
4. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza. Tai pašā laikā mēs neuzņemam atbildību par šiem informācijas avotiem.
5. Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
6. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz vērtību.
7. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, kurus nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
8. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām izpētes metodēm.
9. 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.
10. 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.
11. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
12. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācijas saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.

***Vērtētāja neatkarības apliecinājums.***

*Es, zemāk parakstījies, apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:*

- *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,*
- *man nav īpašas, pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas šeit iesaistītas,*
- *mana 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 izdarīti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar LVS standartu Nr.401:2013,*
- *nekustamo īpašumu vērtētāja asistents Ritvars Bērziņš ir veicis vērtētā īpašuma personīgu apskati, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.*

*Apliecinājums parakstīts Rīgā, 2023. gada 3. decembrī*

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

***Arvīds Badūns***



**PIELIKUMI  
DOKUMENTU KOPIJAS**

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:6405 010 0110

Adrese:Jura Mātera iela 27, Aizpute, Aizputes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311090900 - vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0668 ha
2.	7312040200 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju - 0.0063 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 2016.gada 16.jūnijā

Plāna mērogs 1: 500

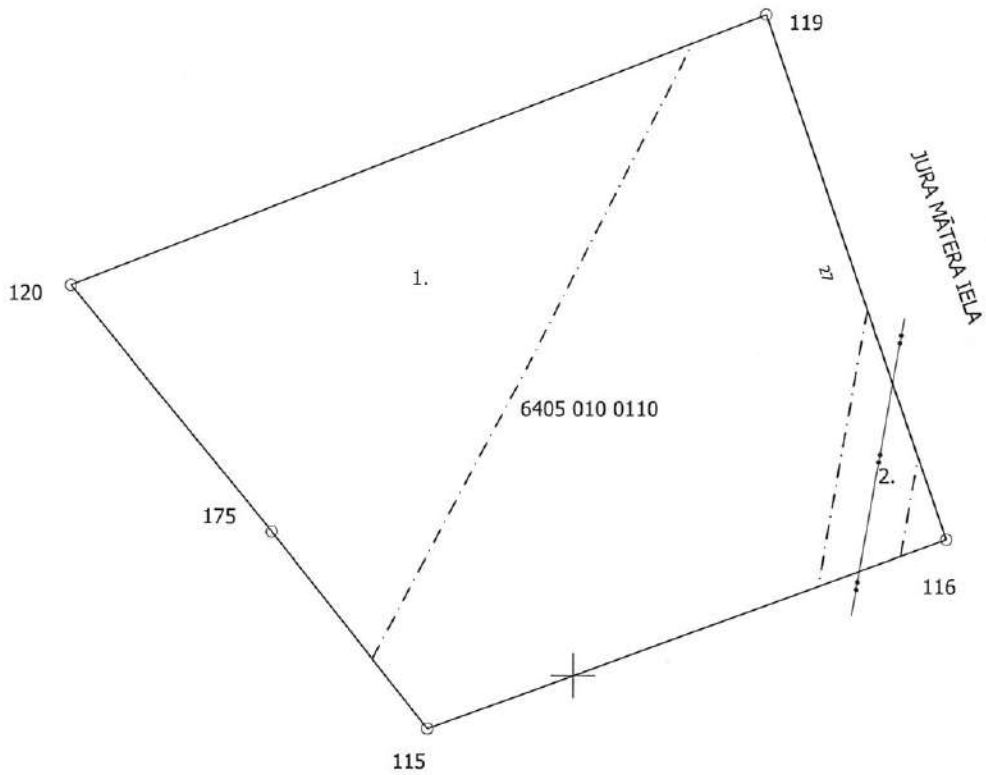
Zemes vienības platība:0.1546 ha

Valsts zemes dienesta  
Kurzemes reģionālās nodaļas  
Liepājas biroja  
vecākā kadastra inženiere

A.Pudžēna



Saskaņoja: Aizputes novada domes nekustamā īpašuma speciāliste	Paraksts	Dzintra Zveja	20.06.2016
SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	17.06.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Aizputes novada pašvaldības priekšsēdētājs Aivars Šilis	20.06.2016



x=288400  
y=354300



Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība: 0.1546 ha

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36, derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš

16.06.2016.

Pielikums

Dienvidkurzemes novada pašvaldības domes  
26.10.2023. sēdes lēmumam Nr. 948  
"Par nekustamā īpašuma Jura Mātera iela 27, Aizpute, nodošanu atsavināšanai  
izsolē"

Zemes vienības kadastra apzīmējums 6405 010 0110  
Zemes vienības kopējā platība 1546 m<sup>2</sup>



Sagatavoja: Nekustamo īpašumu speciāliste E. Šneidere

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu



# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:6405 010 0110

Adrese:Jura Mātera iela 27, Aizpute, Aizputes novads

Situācijas elementi uzņemti: 2016.gada 30.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība:0.1546 ha

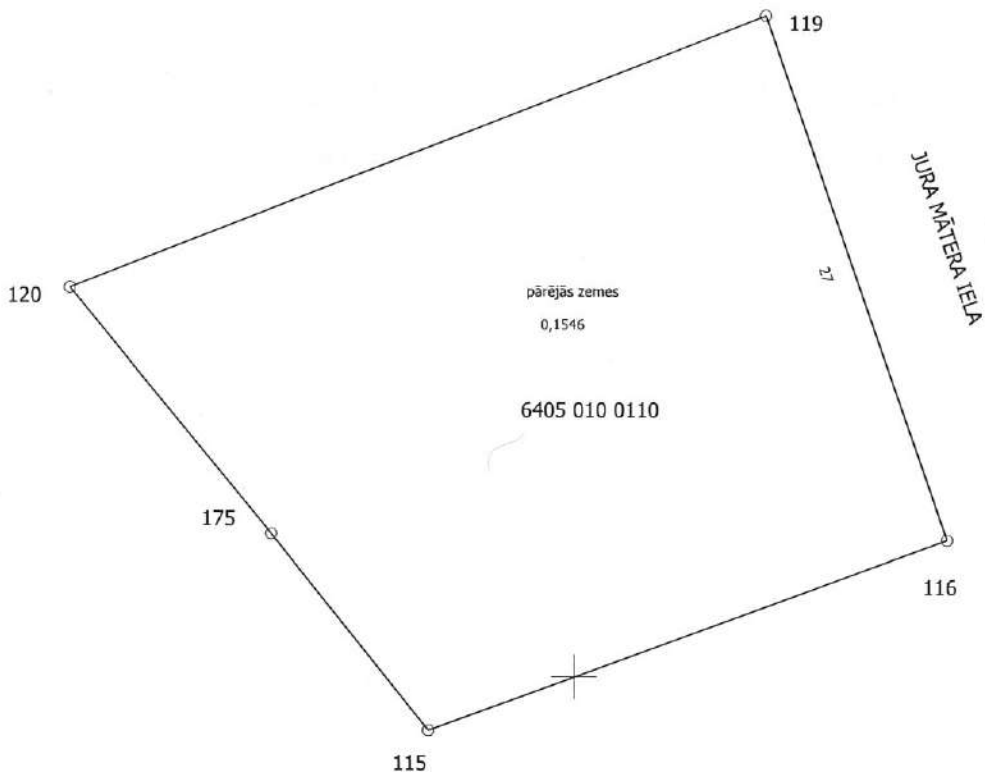
Valsts zemes dienests  
Kurzemis reģionālās nodaļas  
Liepājas biroja  
vecākā kadastra inženiere  
**A.Pudzēna**



SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	17.06.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Aizputes novada pašvaldības priekšsēdētājs Aivars Šilis	20.06.2016

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzeņi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0,1546	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	.	0,1546	



Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība: 0.1546 ha

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36, derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2020.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš

16.06.2016.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums:6405 010 0110

Adrese:Jura Mātera iela 27, Aizpute, Aizputes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Aizputes novada domes 2009.gada 29.decembra sēdes protokola izrakstu Nr.414, protokolu Nr.14, 16.8 "Par pašvaldībai piekrītošām zemes vienībām".

Robežas uzmērītas: 2016.gada 30.maijā

Plāna mērogs 1: 500

Zemes vienības platība:0.1546 ha

Valsts zemes dienesta  
Kurzemes reģionālās nodaļas  
Liepājas biroja  
vecākā kadastra inženiere

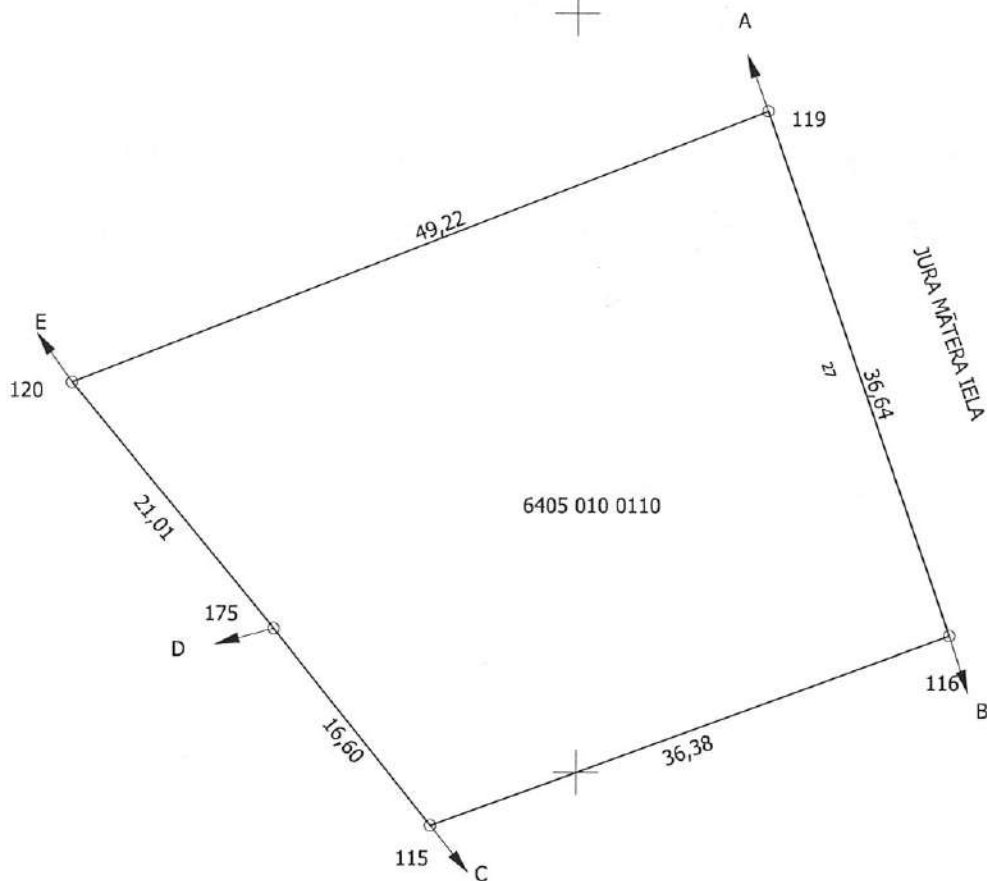
A. Pudzēna



SIA "Metrum" Liepājas biroja vadītāja		Inese Herbsta	17.06.2016.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Aizputes novada pašvaldības priekšsēdētājs Aivars Šilis	20.06.2016

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.999860

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 64050100307  
no B līdz C: 64050100016 - Jura Mātera iela 25  
no C līdz D: 64050100030 - Pļavu iela 5  
no D līdz E: 64050100033 - Zvinberga iela 16  
no E līdz A: 64050100032 - Jura Mātera iela 31

Plāna mērogs 1: 500  
Zemes vienības platība: 0.1546 ha

Mērnieks Raimonds Pļaviņš (sert.sērija BB Nr.36,  
derīgs no 18.10.2010. līdz 17.10.2020.) apliecina,  
ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta  
2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019  
"Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Raimonds Pļaviņš

16.06.2016.



**KURZEMES RAJONA TIESA****Aizputes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000731596****Kadastra numurs: 6405 010 0110****Adrese: Jura Mātera iela 27, Aizpute, Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64050100110). <i>Žurn. Nr. 300006029723, lēmums 06.09.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		1546 m <sup>2</sup>
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu 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: Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2023.gada 1.septembra uzziņa Nr. DKN/2023/4.20/88. <i>Žurn. Nr. 300006029723, lēmums 06.09.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa</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>Daļa</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>Daļa</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>Daļa</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>Daļa</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>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		