

**NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA,  
DIENVIDKURZEMES NOVADĀ,  
DURBĒ,  
AIZPUTES IELĀ 6,  
DZĪVOKLIS NR. 6**

# **NOVĒRTĒJUMS**



**Liepāja, 2024**

# SIA "INVEST RĪGA LIEPĀJA"

Liepājā,  
Graudu ielā 27/29, LV 3401,  
Tālr. 29288806,  
E-pasts: invest\_1@inbox.lv

Dienvidkurzemes novada pašvaldība,  
NMK 90000058625.

2024.gada 7. maijā.

Par nekustamā īpašuma,  
Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr. 6,  
tirgus vērtību.

Saskaņā ar mūsu savstarpējo vienošanos, esam veikuši nekustamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr. 6 (kadastra numurs 6407 900 0088), tirgus vērtības – izsoles sākumcenas noteikšanu.

Vērtējums veikts atbilstoši "Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma" nosacījumiem un saskaņā ar Latvijas Īpašumu vērtēšanas standartos LVS 401:2013 formulēto nekustamā īpašuma tirgus vērtības definīciju, izmantojot Tirgus jeb Salīdzināmo darījumu pieeju (metodi).

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- divistabu dzīvokļa Nr.6 ar kopējo platību 37,9 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 379/1711 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64070010097 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.

Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta izsoles sākumcenu 2024.gada aprīlī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām - izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

Analizējot nekustamā īpašuma stāvokļa un atrašanās vietas ietekmi uz tā vērtību, saistībā ar vispārējo stāvokli nekustamā īpašuma tirgū Dienvidkurzemes novadā, secinām, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr. 6 (kadastra numurs 6407 900 0088) tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024.gada 25. aprīlī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1200** (Viens tūkstotis divi simti eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

Vērtējumu veica SIA „Invest Rīga Liepāja”, reģ. Nr. 42103024236, sertificēts vērtētājs Didzis Jēriņš – LĪVA sertifikāts Nr. 49 kopš 1996.gada.

Ar cieņu  
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA sertifikāts Nr.49)  
SIA “Invest Rīga Liepāja”  
valdes priekšsēdētāja

D. Jēriņš

G.Kancēna

## SATURS

Vēstule pasūtītājam

1. Vispārēja informācija.....	4
2. Īpašuma raksturojums.....	5
3. Īpašuma vērtējums.....	6
4. Slēdziens.....	11
5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori.....	12
6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS401:2013 prasībām apliecinājums.....	12
7. Pielikumi.....	13

## 1. VISPĀRĒJĀS ZIŅAS PAR VĒRTĒJAMO ĪPAŠUMU

### 1.1. Vērtējamais īpašums

Nekustamais īpašums Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr.6 (kadastra numurs 6407 900 0088).

### 1.2. Vērtējuma pasūtīt

Dienvidkurzemes novada pašvaldība, NMK 90000058625.

### 1.3. Vērtēšanas laiks

2024. gada 25. aprīlī – apsekošanas dienā.

### 1.4. Vērtēšanas uzdevums

Noteikt tirgus vērtību nekustamajam īpašumam. Vērtējums sagatavots pasūtītāja informēšanai par vērtējamā objekta tirgus vērtību- izsoles sākumcenu 2024.gada aprīlī. Vērtēšanas mērķis ir nekustamā īpašuma novērtēšana atsavināšanas vajadzībām - izsolei. Bez vērtētāja rakstiskas atļaujas vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, to nedrīkst kopēt, publicēt vai kā citādi izplatīt.

### 1.5. Īpašuma tiesiskais statuss

Pamatojoties uz Kurzemes rajona tiesas zemesgrāmatu nodaļas nodalījuma norakstu, īpašuma tiesības uz dzīvokli Nr. 6 – divistabu dzīvokli ar kopējo platību 37,9 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 379/1711 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64070010097, 2024. gada 10. janvārī reģistrētas Durbes pilsētas zemesgrāmatu nodalījumā Nr. 254 6 un pieder Dienvidkurzemes novada pašvaldībai, NMK 90000058625.

Šī vērtējuma autors nav pārbaudījis sniegtās informācijas pareizību ne zemes grāmatu nodaļā, ne arī kādā citā oficiālā institūcijā un neuzņemas atbildību par neprecizitātēm, ja tādas tiek konstatētas, attiecībā uz īpašuma faktisko piederību.

### 1.6. Īpašuma sastāvs

Vērtējamais nekustamais īpašums apsekošanas dienā sastāv no:

- divistabu dzīvokļa Nr.6 ar kopējo platību 37,9 kvm, un pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 379/1711 domājamām daļām no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097001, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097002, no būves ar kadastra apzīmējumu 64070010097004 un no zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 64070010097 – īpašums reģistrēts zemesgrāmatā un kadastrā, fiksēts dabā.

Objekts vizuāli ir apsekots dabā un ir veikta foto fiksācija objektā pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.

### 1.7. Apgrūtinājumi

Nav.

### 1.8. Īpašie pieņēmumi.

Nav.

### 1.9. Pašreizējā izmantošana

Pašreizējais izmantošanas veids – dzīvoklis, kas arī ir labākais izmantošanas veids.

### 1.10. Vērtēšanā izmantotā dokumentācija

Visi dati par vērtējamo nekustamo īpašumu, kas ir iegūti no novērtējuma pasūtītāja vai īpašnieka, šajā vērtējumā ir pieņemti par patiesiem un ticamiem. No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem saņemtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu reālai situācijai novērtēšanas dienā. Gadījumā, ja starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra datiem tiek fiksēta pretrunīga informācija, par patiesu tiek pieņemti VZD Kadastra dati. Ar nekustamā īpašuma tehnisko un vizuālo stāvokli dabā vērtētājs ir iepazinies.

1. Īpašuma apsekošana uz vietas 2024.gada 25. aprīlī pašvaldības pārstāvja klātbūtnē.
2. Nodalījuma noraksts.
3. Namīpašuma tehniskā pase.
4. Zemes robežu plāns.
5. Informatīvās izdrukas no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem.

## 2. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 2.1. Atrašanās vietas raksturojums

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6. Vērtējamais īpašums atrodas apmēram 100 m no Durbes centra. Novērtējamais objekts atrodas apmēram 300 m attālumā no Valsts galvenā autoceļa Liepāja – Rīga. Tuvumā un blakus daudzdzīvokļu mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis, ir citas daudzdzīvokļu mājas, individuālās dzīvojamās mājas, ugunsdzēsēju depo. Durbes centrā ir nepieciešamie infrastruktūras objekti. Piekļūšana daudzdzīvokļu mājai – laba, pa asfaltētu ielu – Aizputes ielu. Sabiedriskā transporta nodrošinājums – labs, tuvāka autobusu pietura – apmēram 50 m attālumā no mājas un apmēram 300 m no novērtējama objekta, uz Liepājas – Rīgas šosejas. Atrašanās vieta Durbes mērogā uzskatāma par labu.

### 2.2. Apbūve

#### 2.2.1. Daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka ar kadastra apzīmējumu 64070010097001.

1967. gadā uzsākta ekspluatācija divstāvu koka karkasa daudzdzīvokļu mājai. Ēkā ir elektroapgāde, vietējā krāsns apkure, ūdens apgāde un sadzīves kanalizācija, balonu gāze.

*Ēkas konstruktīvais risinājums:*

Pamati – akmens mūris,  
Sienas – koka konstrukcijas, koka dēles,  
Pārsegumi – koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu,  
Jumts – azbestcements loksnes,  
Logu ailes koridorā – stikloti koka rāmji,  
Ārdurvis – koka, iekšdurvis – koka;  
Kāpnes – koka.

Tehniskais stāvoklis:

Apsekojot objektu, vērtētājs secina, ka ēkas fasāde ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpa – apmierinošā tehniskā stāvoklī, kāpņu telpas ārdurvis – koka. Fasādes daļa (1.stāvā), ir apšūta ar koka apdares dēlīšiem. Kopumā ēkas tehnisko stāvokli var vērtēt kā daļēji apmierinošu.

### 2.3. Dzīvokļa Nr. 6 (kadastra apzīmējums 64070010097001006) raksturojums.

Vērtējamais objekts atrodas divstāvu ēkas, otrajā stāvā, ēkas galā. Kopējā dzīvokļa platība – 37,9 m<sup>2</sup>. Griestu augstums – 2.32 m. Dzīvoklī ir divas caurstaigājamas dzīvojamās istabas, priekštelpa un virtuve. Grīdas segums istabās – koka dēļu klājums; virtuvē – koka dēļu klājums; priekštelpā - koka dēļu klājums. Apdare dzīvojamās istabās – tapetes; virtuvē – apmetums, krāsojums; priekštelpā – apmetums, krāsojums. Dzīvoklī ir koka rāmju stikloti logi, koka ārdurvis, iekšdurvis dzīvoklī ir koka. Dzīvoklī ir elektroapgādes pievadi, krāsns un plīts apkure. Ūdensapgāde un kanalizācija dzīvoklī nav. Tualete atrodas pagalmā atsevišķā būvē. Logu un durvju ailu aizpildījumi ir pilnībā nolietojušies, tie pilnībā ir jānomaina.

Komunikācijas, t. sk., elektroinstalācija, krāsns un plīts, ir pilnībā nolietojušās, bojātas un bez kapitālieguldījumiem nav ekspluatējamas. Apdare (sienu un grīdu) ir pilnībā nolietojusies un morāli novecojusi.

Kopumā dzīvokļa tehnisko stāvokli var vērtēt kā ļoti sliktu un bez kapitālieguldījumiem dzīvoklis nav ekspluatējams atbilstoši mūsdienu prasībām.

### 3. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

#### 3.1. Vērtējuma pamatojums

Īpašuma vērtības noteikšana veikta saskaņā ar Latvijas Īpašumu Vērtēšanas Standartos LV 401:2013, p. 2.1.11. formulēto tirgus vērtības definīciju: „*Tirgus vērtība* ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

*Piespiedu pārdošanas* terminu lieto tad, kad pārdevējs spiests pārdot un tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Cena, par kuru pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus definīcijas ietvaros. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.19.

*Nekustamais īpašums* - visas tiesības, intereses un labumi, kas saistīti ar valdījuma tiesībām uz nekustamo lietu. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.14.

*Cena* ir par īpašumu prasīta, piedāvāta vai samaksāta naudas summa. Ņemot vērā konkrēta pircēja vai pārdevēja finanšu iespējas, motivāciju vai īpašās intereses, samaksātā cena var atšķirties no īpašuma vērtības citu personu uztverē. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.1.

*Vērtība* maiņas darījumā ir hipotētiska cena, un hipotētiskos pieņēmumus, pie kādiem vērtība ir aprēķināta, nosaka vērtēšanas mērķis. Vērtība īpašniekam ir to labumu, kurus attiecīgā persona varētu gūt no aktīva īpašumtiesībām, aprēķinu rezultāts. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.5.4.

*Ar nekustamo īpašumu saistītās tiesības* var būt zemes un apbūves īpašumtiesības, valdījuma, lietojuma vai reālservitūta tiesības. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.23.

*Vērtības bāze* – vērtības aprēķina pamatprincipu kopums. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.1.

*Vērtēšanas datums* – datums, uz kuru attiecas slēdziens par vērtību. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.20.

Īpašuma vērtības aprēķinos parasti tiek izmantotas trīs metodes:

***Izmaksu pieeja (metode)*** – ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.2.1.2.

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētajās vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.23.2. Vērtējamā zemes gabala un apbūves būvērtības summa vērtējamā brīža cenās pēc lietošanas lietderības līdzvērtīgai apbūvei, atbilstoši vērtēšanas brīža celtniecības prasībām un lietojamiem materiāliem, ņemot vērā laika gaitā radušos apbūves fizisko, ekonomisko un funkcionālo vērtību zudumus.

**Ienākumu pieeja (metode)** - Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.22.1.- 3.22.4.

Bruto ieņēmumi tiek aprēķināti, analizējot īpašumā spēkā esošo nomas līgumu nosacījumus saistībā ar vidējo telpu nomas maksu līmeni tajā rajonā, kurā atrodas vērtējamais īpašums. Tīrie ieņēmumi tiek aprēķināti, no bruto ieņēmumiem atskaitot īpašuma apsaimniekošanai nepieciešamos izdevumus, ko maksā īpašnieks. Nomas maksas pieņemtas pie nosacījuma, ka komunālos maksājumus maksā nomnieks.

Tīro ieņēmumu apjomu un īpašuma vērtību saista formula

$$PV = \frac{NOI}{Ro}, \text{ kur}$$

PV - vērtējamā īpašuma tirgus vērtība vērtēšanas brīdī

NOI - tīro ieņēmumu apjoms gadā

Ro - kapitalizācijas likme

Tiešās kapitalizācijas pamatā pieņēmums, ka vērtējamais īpašums uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem līdzekļu ieguldīšanas veidiem – tiek aprēķināts vērtējamā īpašuma vērtībai ekvivalents kapitāls, no kura gadskārtējie ieņēmumi varētu būt tik pat lieli, kā no īpašuma izmantošanas gūstamais ieņēmums, rēķinoties ar tiem riskiem, kas saistīti ar līdzekļu ieguldīšanu nekustamajā īpašumā, salīdzinājumā ar bezrisku vērtspapīru atdeves likmi.

Īpašuma tirgus vērtības aprēķina pamatā ir pieņēmums, ka īpašuma izmantošanas veids, kas nodrošina to ieņēmumu apjomu, ko īpašuma īpašniekam var dot pats īpašums, ir tā iznomāšana.

**Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode)** - ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.21.1.- 3.21.2

*Novērtējamā objektā ar adresi Dienvidkurzemes novadā, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr.6 (kadastra numurs 6407 900 0088), tirgus vērtības noteikšanā tiks izmantota Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Ienākumu pieeja (metode) šajā vērtējumā netiek piemērota, jo dzīvokļa īpašums nav naudas plūsmu veidojošs objekts. Bez tam, ar šo pieeju (metodi) iegūtais rezultāts šādā vietā šādam objektam dotu rezultātu, kas būtu būtiski mazāks par tā reālo tirgus*

vērtību. Izmaksu pieceja (metode) nav pielietojama, jo dzīvoklis ir ēkas daļa, un praktiski nav iespējams noteikt konkrēta dzīvokļa aizvietošanas izmaksas, ņemot vērā tā labiekārtojuma pakāpi un ēkas kopējo nolietojumu.

## **2. Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids**

Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu. *Labākā un efektīvākā izmantošana* ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Latvijas Īpašuma Vērtēšanas Standarti. LVS 401:2013 p.3.12.4.

Analizējot situāciju nekustamo īpašumu tirgū Dienvidkurzemes novadā un patreizējās objekta izmantošanas iespējas, secinu, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr.6 (kadastra numurs 6407 900 0088), labākais izmantošanas veids pēc finansu līdzekļu ieguldīšanas, ir dzīvoklis. Līdz ar to nekustamā īpašuma novērtējums tiks veikts un tā visvairāk iespējamā tirgus vērtība noteikta pamatojoties uz pašreizējo izmantošanu.

## **3.3. Tirgus situācijas analīze.**

Nekustamo īpašumu tirgus Dienvidkurzemes reģionā ir aktivizējies jau vairākus gadus, tas ir vērojams arī Durbes pagastā un Durbē. Pilsētā vislielākā aktivitāte ir vērojama tieši dzīvokļu tirgū, bet lauku teritorijā - lauksaimniecības zemju tirgū. Tie ir segmenti, kuros cenas kāpj joprojām. Samērā stabilas cenas ir jaunām dzīvojamām mājām, jo to cenas ir sasniegušas diezgan augstu robežu. Līdz ar to, ka reti ir pircēji ar skaidru naudu, tad, pērkot šādu māju kredītā, jāņem vērā, ka novērtējums kredīta saņemšanai var atšķirties no prasītās summas un var rasties sarežģījumi īpašuma iegādei. Rezultātā pārdevēji ir spiesti īpašuma cenu samazināt. Arī apbūvju zemju cenas pilsētā ir palielinājušās, bet darījumi notiek samērā reti. Nopērkot jau tā dārgu īpašumu, jāreķinās ar to, ka tas vēl būs jāattīsta. Tirgus stabilizācijas rezultātā ir mazinājies spekulatīvu darījumu skaits, pirkšanas – pārdošanas līgumu pamatā ir nosvērti, pārdomāti un objektīvi pieņemti lēmumi, kā dēļ īpašums tiek pārdots vai pirkt. Ar vien retāk ir vērojama tendence, ka piedāvāti galvenokārt tiek īpašumi, kuru īpašniekiem finansiālu problēmu dēļ īpašuma pārdošana ir akūta nepieciešamība. Šobrīd nekustamo īpašumu Durbē iegādājas galvenokārt vietējie iedzīvotāji, taču nereti ir vērojama arī ārvalstnieku aktivitāte šajā reģionā, jo Durbes pagastam un Durbei ir labs ģeogrāfiskais novietojums – tuvu Liepāja, kas ir gan ostas pilsēta, gan arī piejūras pilsēta, kā arī tuvu ir Grobiņa – novada centrs. Pieprasījumu pēc nekustamajiem īpašumiem vienmēr noteicis samērā nelielais attālums no Liepājas un citām pilsētām, kur ir lielākas darba iespējas, kā arī labāka infrastruktūra. Liela nozīme ir arī ainaviskumam, jeb dabas faktoram. Pērkot nekustamo īpašumu pilsētā, maza būs iespēja iegādāties objektu ainaviskā vietā. Taču to ir pilnīgi iespējams realizēt lauku teritorijā. Salīdzinot visus nekustamo īpašumu tirgus segmentus, tad jāsecina, ka Durbē, darījumi ar dzīvokļu īpašumiem notiek samērā reti, lai gan dzīvokļiem ir viselastīgākās cenas, tomēr noteicošais faktors dzīvokļa iegādei Durbē ir darba iespējas. Durbes pilsētā un tās apkārtnē netiek būvētas jaunas daudzdzīvokļu mājas, kurās varētu iegādāties dzīvokļus, tāpēc iedzīvotāji izvēlas iegādāties dzīvokļus jau esošajās mājās un, iespējams, tas ir arī iemesls cenu kāpumam. Durbē reti notiek darījumi ar dzīvokļu īpašumiem, jo apkārtnē dzīvo vietējie cilvēki, kuriem tuvumā ir darbs vai arī pensijas vecuma cilvēki, kuriem, dzīvojot lauku teritorijā, ir lētākas dzīvokļa izmaksas. Šobrīd lielāko darījumu skaitu sastāda tieši darījumi, kas noslēgti starp pašvaldību un dzīvokļa īrnieku, jo cilvēki steidz izpirkt savus dzīvokļus no pašvaldības.

## **3.4. Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori**

### **Vērtību paaugstinoši faktori:**

- atrašanās vieta Durbes pilsētā;
- tuvu infrastruktūras objekti.

### **Vērtību pazeminoši faktori:**

- dzīvojamās mājas tehniskais stāvoklis;
- dzīvokļa izvietošums ēkā – pie gala sienas;



- dzīvokļa tehniskais stāvoklis – dzīvoklis morāli un fiziski nolietots;
- esošo komunikāciju tehniskais stāvoklis;
- ailu tehniskais stāvoklis.

### 3.5. Īpašuma tirgus vērtības aprēķins ar Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju (metodi).

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejā (metodē) tiek noteikta vērtējamā dzīvokļa 1 m<sup>2</sup> cena. Tā tiek noteikta salīdzinot brīvā tirgū pārdotus īpašumus ar koeficientu palīdzību ievērtējot atšķirības ar vērtējamo objektu. Ja tas ir 1.0, tad pēc vērtētāja uzskata, vērtējamā objekta īpašības šajā jomā būtiski neatšķiras no salīdzināmā objekta, ja koeficients ir mazāks par 1.0, tad vērtējamā objekta īpašības ir sliktākas, ja koeficients ir lielāks par 1.0, tad – labākas. Galvenie faktori, kas ietekmē objekta tirgus vērtību ir īpašumtiesību aspekti, tirgus dinamika, atrašanās vieta, tehniskais stāvoklis, izmantošanas iespējas, finansējuma un pirkšanas – pārdošanas nosacījumi, ekonomiskās īpašības uz izmantošanas iespējas, kā arī varbūt citi faktori, atkarībā no īpašuma veida un tā specifiskām īpašībām. Faktori, kas raksturo atšķirības starp vērtējamo un salīdzināmajiem objektiem:

- *ēkas atrašanās vieta* – faktors, kas ievērtē atšķirības, ko nosaka attālums no lielākajām apdzīvotajām vietām, ceļiem, izvietojums pilsētā, mikrorajonā, kvartālā, blakus esošie īpašumi, apkārtējā vide;
- *ēkas tehniskais stāvoklis* - faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvojamās mājas kopējā tehniskajā stāvoklī, fasādes apdares kvalitātē, koplietošanas telpu kvalitātē;
- *ēkas konstruktīvais risinājums* – faktors, kas ievērtē atšķirības ēkas galvenajos būvelementos;
- *dzīvokļa izvietojums ēkā* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvokļa novietojumā ēkā, neievērtējot stāvu;
- *dzīvokļa platība* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvojamās ēkas kopējā platībā;
- *dzīvokļa tehniskais* – faktors, kas ievērtē atšķirības dzīvokļa kopējā tehniskajā stāvoklī, apdares kvalitātē atbilstoši mūsdienu celtniecības prasībām, aprīkojuma kvalitātē ;
- *dzīvokļa plānojums* – faktors, kas ievērtē atšķirības telpu plānojumā, ēkas arhitektūrā un kopējā īpašuma pievilcībā, telpu funkcionālajā pielietojuma iespējās;
- *stāvs* – faktors, kas ievērtē atšķirības pēc stāva, kurā atrodas dzīvoklis;
- *balkons vai lodžija* – faktors, kas ievērtē ārtelpu esamību vērtējamā dzīvoklī, kas palielina komforta līmeni;
- *inženierkomunikācijas* – faktors, kas ievērtē atšķirības inženierkomunikāciju esamībā un kvalitātē, kā arī to pielietošanas iespējamībā;
- *infrastruktūra* – faktors, kas ievērtē piebraucamo ceļu esamība un kvalitāte, attālums līdz mācību un kultūras iestādēm, veikaliem, autotransporta novietošanas iespējas;
- *auto novietošanas iespējas*- faktors, kas ietekmē auto novietošanas iespējas pēc iespējas tuvāk dzīvojamai mājai, kurā atrodas dzīvoklis (pagalmā, stāvvietā, pazemes stāvvietā);
- *vides faktors* - faktors, kas ietekmē dabas tuvumu vērtējamam objektam.

Tirgus analīzei izmantoti dati no VZD datu bāzes par notikušiem pirkšanas – pārdošanas gadījumiem, kā arī izmantota vērtētāja rīcībā esoša informācija. Izanalizējot vērtētājam pieejamos tirgus datus, tiek secināts, ka pēdējā gada laikā Durbē ir notikuši ļoti maz darījumi ar dzīvokļu īpašumiem. Līdz ar to salīdzināšanai tiks izmantoti arī darījumi Durbes pagastā. Atšķirības tiks ievērtētas ar koeficientiem.

**1.salīdzināmā objekta raksturojums:** divstābu dzīvoklis 1970.gadā būvētā ķieģeļa mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Raiņa ielā 63. Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas pirmajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 42,3 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija līdzvērtīgs vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots izsolē 2024.gada februārī par cenu 1700 eiro.

**2.salīdzināmā objekta raksturojums:** vienistabas dzīvoklis 1960.gadā būvētā skaidbetonu paneļu/ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā "Aploki". Dzīvoklis atrodas divstāvu mājas otrajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 24,1 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots izolē 2023.gada septembrī par cenu 1000 eiro.

**3.salīdzināmā objekta raksturojums:** divstāvu dzīvoklis 1950.gadā būvētā ķieģeļu mūra mājā Dienvidkurzemes novadā, Durbes pagastā "Līgutos". Dzīvoklis atrodas trīsstāvu mājas otrajā stāvā. Mājas tehniskais stāvoklis ir labāks nekā mājai, kurā izvietots vērtējamais dzīvoklis. Dzīvokļa platība – 47,3 kvm. Pēc vērtētāja rīcībā esošas informācijas dzīvokļa tehniskais stāvoklis pārdošanas brīdī bija labāks nekā vērtējamam dzīvoklim. Nekustamais īpašums pārdots 2022.gada maijā par cenu 1500 eiro.

### 1m<sup>2</sup> aprēķina tabula

Vērtību ietekmējošie faktori	Dzīvoklis Durbē	Dzīvoklis Durbes pagastā	Dzīvoklis Durbes pagastā	Vērtējamais dzīvoklis
Cena (Eur,-)	1700	1000	1500	1178
Istabu skaits	2	1	2	2
Darījumu apstākļi	0%	0%	0%	
Pārdošanas laiks	0%	5%	7%	
Īpašumtiesības	0%	0%	0%	
<i>Kopējā korekcija</i>	0%	5%	7%	
Koriģētā pārdošanas cena (Eur,-)	1700	1050	1605	
Dzīvokļa kopējā platība (m <sup>2</sup> )	42,3	24,1	47,3	37,9
Dzīvokļa 1m <sup>2</sup> pārdošanas cena (Eur,)	40,19	43,57	33,93	31,07
<b>Salīdzinājums ar vērtējamo īpašumu</b>				
Ēkas atrašanās vieta	0%	10%	10%	
Ēkas tehniskais stāvoklis	-7%	-7%	-7%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	-10%	-10%	-10%	
Dzīvokļa izvietojums ēkā	0%	0%	0%	
Dzīvokļa platība	1%	-5%	2%	
Dzīvokļa tehniskais stāvoklis.	0%	-5%	-10%	
Dzīvokļa plānojums	0%	0%	0%	
Stāvs	5%	0%	0%	
Balkons vai lodžija	0%	0%	0%	
Inženierkomunikācijas	-7%	-7%	-7%	
Infrastruktūra	0%	5%	7%	
Auto novietošanas iespējas	0%	0%	0%	
Vides faktors	0%	-5%	-5%	
<i>Kopējā korekcija</i>	-18%	-24%	-20%	
Uz vērtējamā īpašuma rādītājiem reducētā iespējamā īpašuma vērtība	32,96	33,11	27,15	

Vērtējamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr.6 (kadastra numurs 6407 900 0088), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 25. aprīlī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1200** (Viens tūkstotis divi simti eiro).

#### 4. Slēdziens

Apkopojot visu iepriekš izklāstīto, šī vērtējuma autors secina, ka nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novadā, Durbē, Aizputes ielā 6 dzīvoklis Nr.6 (kadastra numurs 6407 900 0088), tirgus vērtība apsekošanas dienā, 2024. gada 25. aprīlī, aprēķināta (noapaļojot):

**Eur 1200** (Viens tūkstotis divi simti eiro).

Aprēķinātā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz visu vērtējamo īpašumu, īpašuma sastāvs, tehniskais stāvoklis un izmantošanas iespējas atbilst šajā vērtējumā konstatētajam un īpašumam nav citu apgrūtinājumu, kā vien tie, kas minēti šajā vērtējumā.

Es neuzņemos atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja"  
Sertificēts nekustamā īpašuma vērtētājs  
(LĪVA sertifikāts Nr.49)

D. Jēriņš

SIA „Invest Rīga Liepāja” neuzņemas atbildību par tādām nekustamā īpašuma tirgus cenu svārstībām, kuras radušās specifisku ekonomisko vai sociālo parādību iedarbības rezultātā pēc vērtēšanas datuma un kuras iepriekš nebija iespējams paredzēt.

SIA "Invest Rīga Liepāja"  
valdes priekšsēdētāja

G.Kancēna

### 5. Vērtējumā izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori:

- šis vērtējums ir paredzēts izmantošanai tikai un vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas;
- salīdzināmie dati, kas ir izmantoti šajā vērtējumā ir ticami, vērtētājs ir pārbaudījis datus pēc vislabākajām iespējām, taču neuzņemas atbildību par šo informācijas un skaitļu patiesumu un objektivitāti, jo iespējamās izmaiņas, par kurām vērtētājs nav informēts, vai vērtētājam sniegta nepatiesā informācija;
- vērtējumu veicot nav veiktas inženiertehniskas pārbaudes, īpašuma tehniskā stāvokļa novērtējums balstās uz informāciju un dokumentāciju un uz īpašuma vizuālu apsekošanu;
- vērtējums ir izmantojams tikai pilnā apjomā, pieņēmumi un secinājumi nav atraujami no vērtējuma konteksta un nevar tikt izmantoti citiem mērķiem, kā tikai vērtēšanas mērķim;
- nekustamais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no jebkādiem apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav norādīts šajā vērtējumā;
- īpašumā nav izdarīti nekādi neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā tikai pie vērtēšanas dienā spēkā esošās likumdošanas un LR normatīvajiem aktiem. Likumdošanas izmaiņu gadījumā noteiktās tirgus vērtības var mainīties;
- noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas.

### 6. Vērtētāja neatkarības un vērtējuma atbilstības standartu LVS 401:2013 prasībām apliecinājums:

Apliecinu, ka pamatojoties uz manām zināšanām un pārlicību:

- manis saņemto informāciju, ko satur šis vērtējums, esmu atspoguļojis patiesi;
- secinājumi pamatoti ar manu personīgo pieredzi, vērtējumā ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamā īpašumā;
- mana darba apmaksa nav atkarīga no noteiktās vērtības aprēķināšanas vai arī vērtības noteikšanas tā, lai tā dotu labumu klientam;
- mani secinājumi, domas un viedokļi tika izteikti, kā arī šis vērtējums tika sagatavots pamatojoties un saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

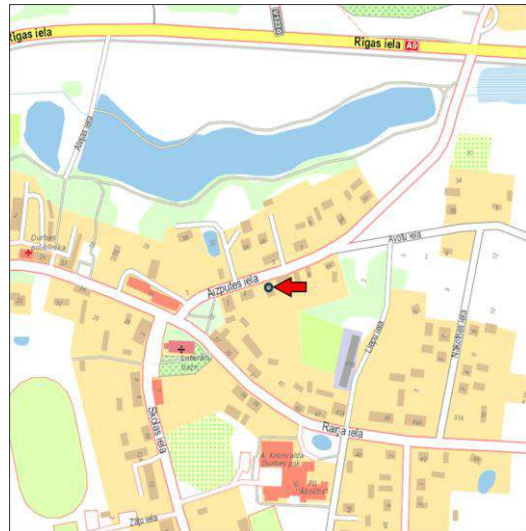
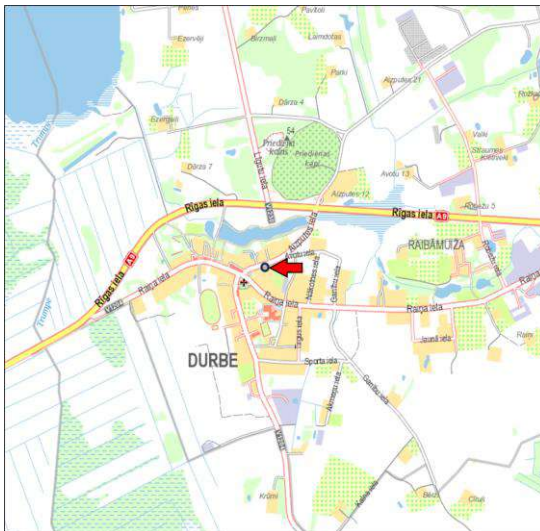
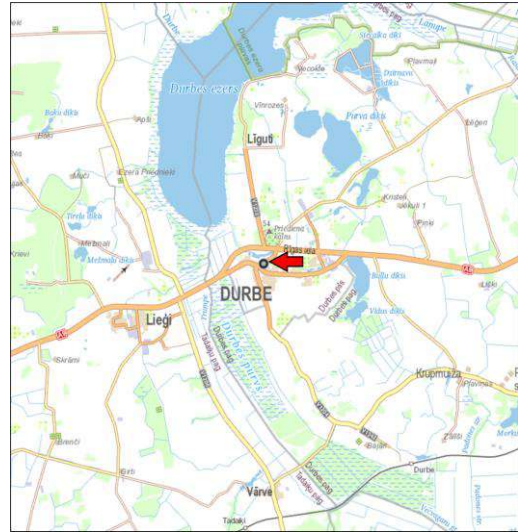
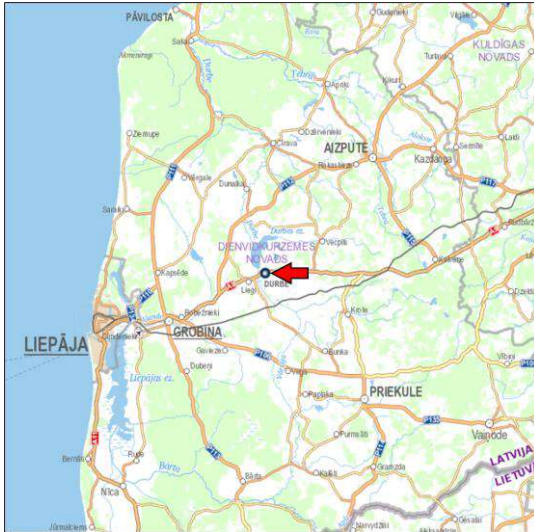
2024. gada 7. maijā.

Didzis Jēriņš \_\_\_\_\_

Guna Kancēna \_\_\_\_\_

# **PIELIKUMI**

**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē,  
Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6, atrašanās plāns.**

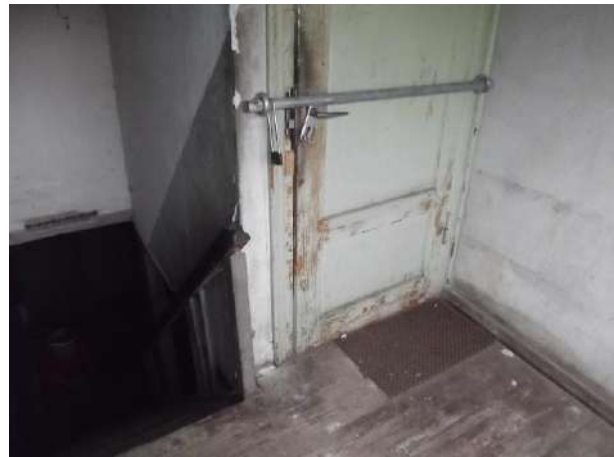




Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē,  
Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6, foto fiksācija.



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē,  
Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6, foto fiksācija.**





**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē,  
Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6, foto fiksācija.**



**Vērtējamā īpašuma, Dienvidkurzemes novadā, Durbē,  
Aizputes ielā 6, dzīvoklis Nr. 6, foto fiksācija.**





Informāciju pieprasīja Sintija Kubijute 01.02.2024 11:07:26

**KURZEMES RAJONA TIESA**

**Durbes pilsētas zemesgrāmatas nodalījums Nr. 254 6**

**Kadastra numurs: 6407 900 0088**

**Adrese: Aizputes iela 6 - 6, Durbe, Dienvidkurzemes nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnavas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Dzīvoklis Nr. 6.		37.9 m <sup>2</sup>
1.2.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64070010097001).	379/1711	
1.3.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64070010097002).	379/1711	
1.4.	Kopīpašuma domājamā daļa no būves (kadastra apzīmējums 64070010097004).	379/1711	
1.5.	Kopīpašuma domājamā daļa no zemes (kadastra apzīmējums 64070010097).	379/1711	
<i>Žurn. Nr. 300006495195, lēmums 10.01.2024, tiesnese Anda Niedola</i>			
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnavu 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 23.oktobra izziņa Nr.DKN/2023/4.11/700.		
<i>Žurn. Nr. 300006495195, lēmums 10.01.2024, 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 aprūstina nekustamu īpašumu</b>		<b>Platība, lielums</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi I.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>			

30.04.24 17:41

Ekrānizdruka



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64079000088	-	1336	254	Durbe, Dienvidkurzemes novads
Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs:		6		
Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):		1336		
Kopplatība:		37.90		
Platības mērvienība:		m <sup>2</sup>		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		1417 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):		1417 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		

Īpašuma sastāvs

Dzīvokļa īpašumā ietilpstošās telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese	Kadastrālā vērtība (EUR)
64070010097001006	Aizputes iela 6 - 6, Durbe, Dienvidkurzemes nov., LV-3440	875
Kadastrālā vērtība (EUR):		875
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:		01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):		960 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nosaukums:		Dzīvoklis
Lietošanas veids:		1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):		2
Telpu skaits:		3
Kadastrālās uzmērīšanas datums:		05.08.1998
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	37.9
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	37.9
Dzīvokļu platība (kv.m.):	25.6
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	18.2
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	7.4
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	12.3
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.32	-	-	7.4	-
2	Istaba	Dzīvokļa ārtelpa	2	2.32	-	-	12.3	-
3	Istaba	Dzīvojamā	2	2.32	-	-	18.2	-



30.04.24 17:42

Ekrānizdruka



**Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem**

Valsts zemes dienests

**Būve**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamaī daļai (EUR)	Adrese
64070010097001	471/1711	1318	Aizputes iela 6, Durbe, Dienvidkurzemes nov., LV-3440

Pazīme par sadalī dzīvokļa īpašumos:	dājēji sadalīts
Kadastrālā vērtība (EUR):	4756
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	5316 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 04.12.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	191.6
Nosaukums:	Dzīvojamā ēka
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220101 - Daudzdzīvokļu mājas ar koka ārsienām
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1967
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	05.08.1998

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	7
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	-
Nolietojums (%):	35
Nolietojuma aprēķina datums:	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	646.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	135.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	1967	-	25
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biežumā, koka dēļi	-	1967	-	40
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	-	1967	-	25
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	-	1967	-	25

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure		
Aukstā ūdens apgāde		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Vanna / duša		
Elektroapgāde		
Kanalizācija. Nav reģistrēts sadzīves kanalizācijas veids		



30.04.24 17:42

Ekrānizdruka

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

KOPIJA

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTA  
LIEPĀJAS NODAĻAS  
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒŠANAS  
BIROJS

Graudu ielā 27, LV-3401, Liepāja, Latvija  
tel.3423044, 3426727

NAMĪPAŠUMA TEHNISKĀ PASE

Kadastra nr. 6407 001 0097

Arhīva nr. 71

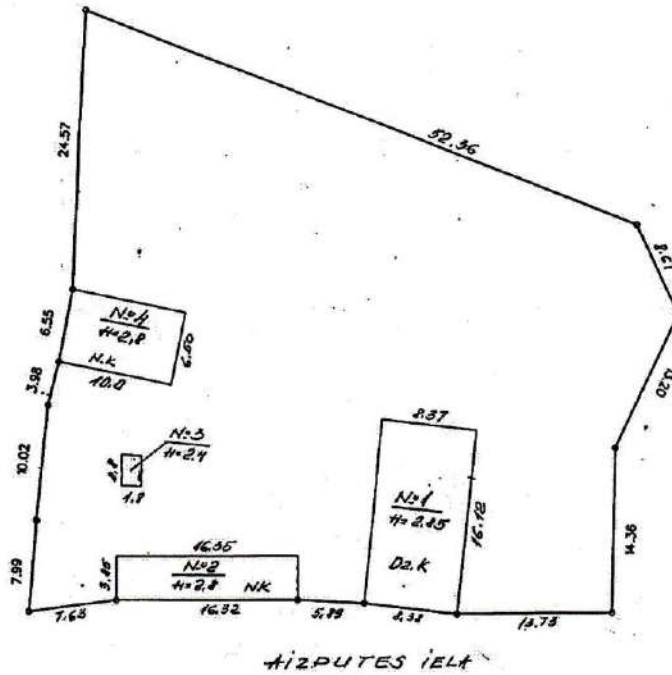
Liepājas rajons

DURBE

pilsētas nosaukums

AIZPUTES ielā nr. 6





INVENTARIZĀCIJAS PLĀNS		INV. LIETA NR. 71	M1:500
Liepājas raj.	DURBE	AIZPUTES	ielā Nr. 6
rajons	pilsēta	adrese	speciālists
			K. Straziņš
		IZPILDĪJA	06.08.98









Veidlapa Nr. 5 P

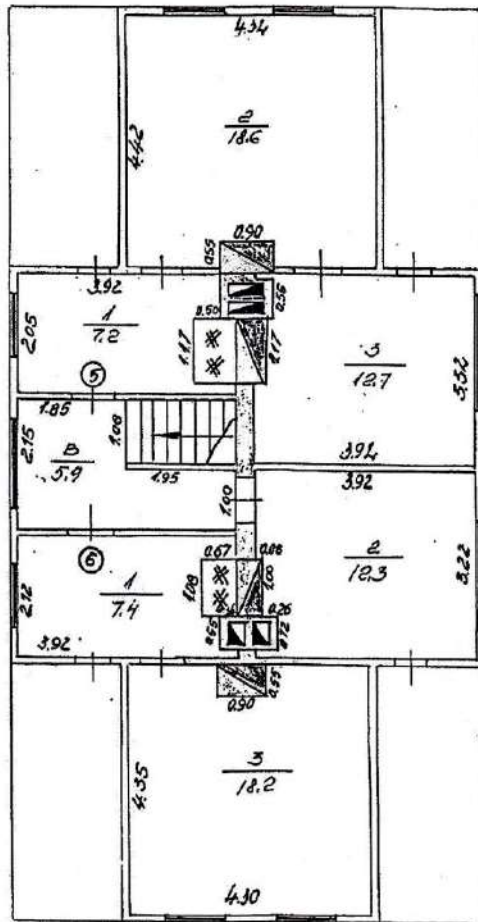
Plāna eksplikācija celtnei № 1

Inv. lieta Nr. 74 Ipašnieku \_\_\_\_\_ kategorija \_\_\_\_\_  
rajons LIEPĀJAI pilsēta DURBE pagasts \_\_\_\_\_ māju nos. \_\_\_\_\_  
AIZPUTES iela, mājas Nr. 6 kvartāls Nr. \_\_\_\_\_ grupa Nr. \_\_\_\_\_ grunts Nr. \_\_\_\_\_

Ieraksta datums	Dzīvokļu Nr.	Istabu Nr.	Istabu nosaukums	Laukums pēc iekšējiem izmēriem kvm						Istabu maks. augst.
				ēnas kop. platība	iešd. plat. jur. izziņa	tajā skaitā		palīglaukums		
						dzīv. ar apk.				
4. st. 6.08	1	1	VIRTUVE	7.2	7.2				7.2	2.55
98		2	DZĪV. T.	16.6	16.6	16.6				"
				23.8	23.8	16.6			7.2	
	2	1	VIRTUVE	7.1	7.1				7.1	2.55
		2	DZĪV. T.	16.7	16.7	16.7				"
				23.8	23.8	16.7			7.1	
	3	1	VIRTUVE	7.2	7.2				7.2	2.55
		2	DZĪV. T.	16.3	16.3	16.3				"
				23.5	23.5	16.3			7.2	
	4	1	VIRTUVE	7.0	7.0				7.0	2.55
		2	DZĪV. T.	16.6	16.6	16.6				"
				23.6	23.6	16.6			7.0	
	A		KĀPNU T.	14.6					14.6	2.55
			KOPĀ 1. STĀVS	109.3	94.7	66.2			43.1	
3. st.	5	1	VIRTUVE	7.2	7.2				7.2	2.32
		2	DZĪV. T.	18.6	18.6	18.6				"
		3	"	12.7	12.7	12.7				"
				38.5	38.5	31.3			7.2	
	6	1	VIRTUVE	7.4	7.4				7.4	2.32
		2	DZĪV. T.	12.3	12.3	12.3				"

Inventarizators: \_\_\_\_\_

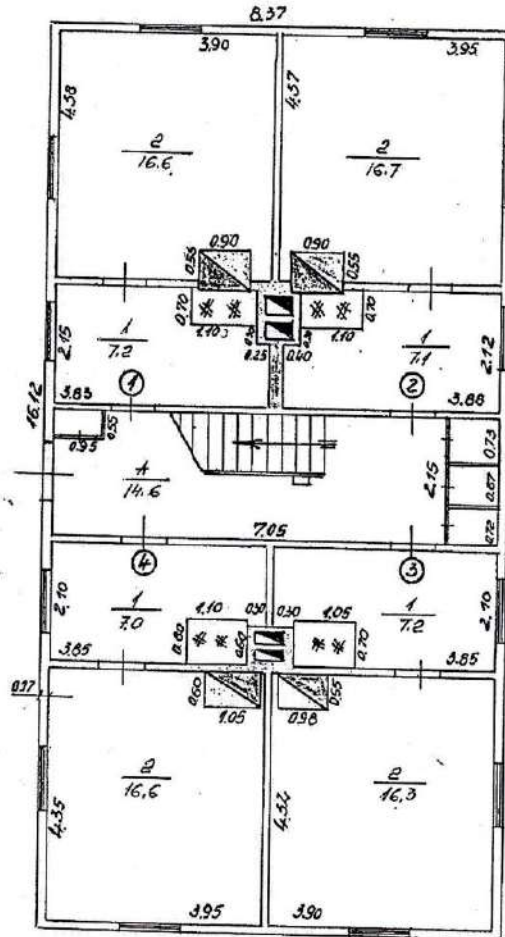




STĀVA PLĀNS		INV. LIETA NR. <u>71</u>	M 1:100
LIEPĀJAS RAJ. <u>DURBE</u>		<u>AIZPUTES IELA Nr. 6</u>	
NR. <u>1</u>	<u>7</u>	PILSĒTA <u>232</u>	IZPILDĪJA <u>[Signature]</u> <b>specialists</b>
CELĒNE	STĀVS	AUGSTUMS	<u>K. Strazdiņš 06.02.98</u>

C

Y 1c



STĀVA PLĀNS		INV. LIETA NR. 71	M 1:100
LIEPAJAS RAJ. DURBE		AIZPUTES IELA N.6	
PILSĒTA 255		ADRESE K. Strazdiņš	
NR. 1	1	IZPILDĪJA	06.02.98
CELTNE	STĀVS	AUGSTUMS	





LATVIJAS REPUBLIKA

Liepājas raj. Durbe

Aizputes iela 6

Zemes kadastra Nr.: 6407 001 0097

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Dokumenti, pēc kuriem noteiktas zemes gabala robežas:

"Par valsts un pašvaldību zemes īpašuma tiesībām un to nostiprināšanu zemesgrāmatā." 29/03/1995  
Likums

Robežu plāns sastādīts pēc materiāliem, ko sniedzis

VZD Liepājas nodaļas Mērmniecības birojs

izpildītiem mērogā 1:500

Zemes kopplatība 2208 m<sup>2</sup>

Zemes īpašums reģistrēts Liepājas

zemesgrāmatu nodaļas Durbes pilsētas

1999. gada 31. martā. zemesgrāmatā

Nodalījuma (folijas) Nr. 2154

Zemesgrāmatu nodaļas tiesnesis: *[Signature]* Sniedze Rūja

VALSTS ZEMES DIENESTS

Liepājas nodaļa

Nodaļas vadītājas vietnieks

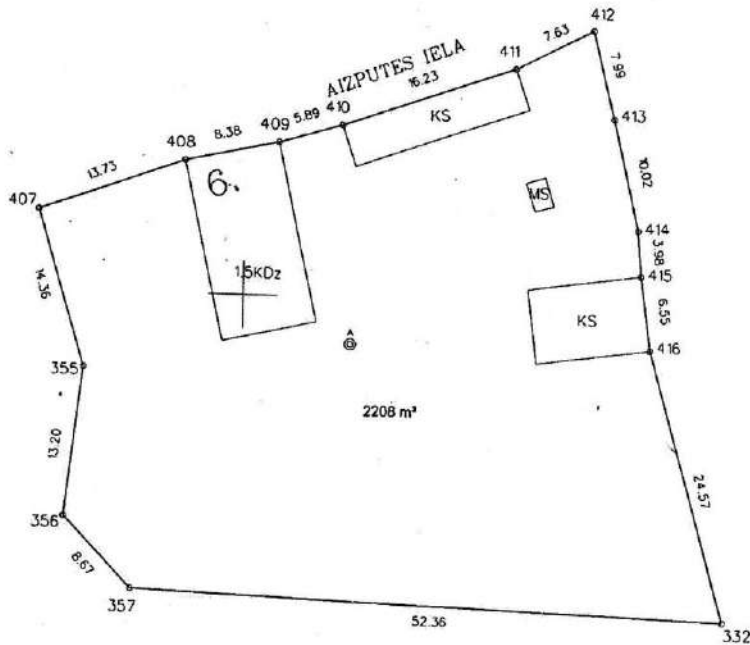
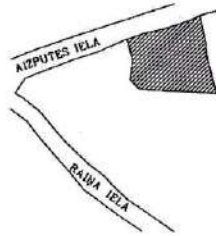
Ernests Gūtmanis

09/03/1999

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES  
VIETĒJĀ KOORDINĀTU SISTĒMĀ

N	X	Y
407	3407.06	4531.77
408	3411.66	4544.70
409	3413.45	4552.90
410	3415.09	4558.56
411	3420.35	4573.91
412	3423.80	4580.72
413	3416.05	4582.66
414	3406.28	4584.86
415	3402.31	4585.19
416	3395.81	4586.06
332	3372.19	4592.82
357	3374.04	4540.50
356	3380.21	4534.41
355	3393.32	4535.94

ZEMES GABALA IZVIETOJUMS  
KVARTĀLĀ



Valsts zemes dienesta uzskaites

Nr. 67


1998.gada 22.05

Reģistrēja: V. Tēruda

Mērogs: 1:500

VALSTS ZEMES DIENESTS  
Liepājas nodaļas mērniecības birojs

Vadītājs	R. Pļaviņš	<i>[Signature]</i>	06.05.98
Mērniece	G. Jākobsons	<i>[Signature]</i>	15.04.98
Zīmēja	M. Stonis	<i>[Signature]</i>	29.04.98

 - 53 - 290



## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. *49*

*Didzis Jēriņš*

vārds, uzvārds

*090664-10805*

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

*1996. gada 10. aprīļa*

datums

Sertifikāts piešķirts

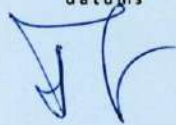
*2020. gada 16. decembrī*

datums

Sertifikāts derīgs līdz

*2025. gada 15. decembrim*

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors



## CIVILTIESISKĀS ATBILDĪBAS APDROŠINĀŠANA

Polise Nr.: LV23-L4-00002561-6



### Apdrošināšanas periods

No: **14.08.2023, 00:00** Līdz: **13.08.2024, 23:59**

### Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**  
Reģ. Nr.: **42103024236**  
Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

### Apdrošinātais

Nosaukums: **INVEST RĪGA LIEPĀJA SIA**  
Reģ. Nr.: **42103024236**  
Adrese: **Šķēdes iela 1, Liepāja, LV-3405, Latvija**

### Profesionālā civiltiesiskā atbildība

Atbildības limits par periodu kopā EUR	Atbildības limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
120 000.00	120 000.00	280.00	215.00

Apdrošināšanas prēmija aprēķināta pamatojoties arī uz šādiem faktoriem:

- Zaudējumu statistika: Nav bijuši zaudējumi
- Apdrošinātā plānoto apgrozījumu apdrošināšanas periodā (EUR) 10 000.00 apmērā
- Apdrošināto personu skaits: 1
- Apdrošināto vidējais darba stāžs: 24

Apdrošināšanas aizsardzība (atļūdināmie zaudējumi)	Limits par periodu kopā EUR	Limits par vienu apdrošināšanas gadījumu EUR	Pašrīks EUR	Prēmija EUR
Finansiāli zaudējumi	120 000.00	120 000.00	280.00	119.43
Tiesas, ar lietas vešanu saistītie un juridiskie izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	47.78
Glābšanas izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	11.95
Zaudējumi saistībā ar Trešās personas veselībai nodarīto kaitējumu vai personas nāvi	x	x	x	x
Zaudējumi saistībā ar mantas bojājumu vai bojāeju	x	x	x	x
Ekspertīzes izdevumi	120 000.00	120 000.00	280.00	35.84
Apakšuzņēmēju atbildība	x	x	x	x
No mantas bojājuma izrietošie zaudējumi	x	x	x	x
Pēkšņs un neparedzēts vides piesārņojums	x	x	x	x
Izdevumi saistībā ar Trešās personas saimnieciskās darbības pārtraukumu	x	x	x	x
Nemantiskais kaitējums (morālais kaitējums)	x	x	x	x
Cits risks	x	x	x	x

Apdrošinātie profesionālie pakalpojumi: Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi  
 Apdrošinātās personas: JĒRIŅŠ DIDZIS 090664-10805  
 Apdrošināšanas teritorija: Latvija  
 Piemērojamie noteikumi: BTA "Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšana Noteikumi Nr. PI01"

### Apdrošināšanas līguma kopējais atbildības limits

Pretenzijām par apdrošināšanas periodu kopā: **120 000.00 EUR**

### Apdrošināšanas līguma nosacījumi

Retroaktīvais periods: 14.08.2014. - 13.08.2023.

Piemērojamie normatīvie akti: Latvija

Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: 36 mēneši

Kopējā apdrošināšanas prēmija: **215.00 EUR**

### Apdrošināšanas prēmijas samaksas datums un summa

Maksājumu skaits: **4**

1. <b>14.08.2023</b> 53.75 EUR	2. <b>14.11.2023</b> 53.75 EUR	3. <b>14.02.2024</b> 53.75 EUR	4. <b>14.05.2024</b> 53.75 EUR
--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------	--------------------------------

### Īpašie nosacījumi

- BTA tīmekļa vietnē [www.bta.lv](http://www.bta.lv) ir pieejama šāda informācija:
  - Pirms apdrošināšanas līguma noslēgšanas sniedzamā informācija, t.sk. Kārtība, kādā ārpusvietas ceļā tiks izskatītas iespējamās sūdzības un strīdi, kā arī Apdrošināšanas produkta informācijas dokuments sadaļas Par mums apakšsadaļā Pirmslīguma informācija (<https://www.bta.lv/lv/about/pirmsliguma-informacija>);
  - Distances līguma noteikumi [www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf](http://www.bta.lv/userfiles/files/Distances-liguma-un-personas-datu-apstrades-noteikumi-LV.pdf);
 Iepriekš minētā informācija BTA tīmekļa vietnē ir pieejama tādā formātā, ko varat saglabāt savā datorā. Pēc Jūsu pieprasījuma bez maksas izsniegsim Jums minēto informāciju papīra formātā.

**Piesaki atbildību ātri un vienkārši: 26 12 12 12, bta.lv**

AAS "BTA Baltic Insurance Company"

Vienotais reģistrācijas nr. 40103840140. Sporta iela 11, Rīga, LV-1013, Latvija. Tālrunis 26 12 12 12, mājas lapa [bta.lv](http://bta.lv), e-pasts [bta@bta.lv](mailto:bta@bta.lv)