

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūves  
**Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā,  
“Lejas Saļiena”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2024. gada 25. oktobris

## VAS „Valsts nekustamie īpašumi”

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, “Lejas Saļiena”, novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA “Vindeks” speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

### Īpašumu identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	6486 012 0048	Sakas pagasta ZG nodalījums:	100000787557
Zemes kad.apz.:	6486 012 0046		
Garāžas kad.apz.:	6486 012 0095 002		

### Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Latvijas valsts Zemkopības ministrijas personā
--------------------	--

### Zemes raksturojums:

Platība m <sup>2</sup> :	700	Forma:	Taisnstūris.
Komunikācijas u.c.:	Saskaņā ar tehnisko atzinumu, nav pieslēgumu.		
Pieklūšana:	Pieklūšana pie Objekta no autoceļa, kas pieder valstij.		

### Apbūves raksturojums:

Nosaukums kadastrā:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Saimniecības ēka 002	Saskaņā ar kadastru - 2010.	1	80,0	Daļēji apmierinošs.

### Aprūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Netiek ņemts vērā	Saskaņā ar sniegto informāciju, par Objekta lietošanu ir noslēgts nomas līgums. Līguma termiņš 2033. gada 14. novembris.
Objekta tirgus vērtību būtiski neietekmē:	- Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0,06 ha; - Sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu – 0,07 ha.

### Objekta apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	25.10.2024.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

### Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 25. oktobrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu 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 Objekta – zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, “Lejas Saļiena”:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. oktobrī ir  
**800 EUR** (astoņi simti eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība **400 EUR**,  
apbūves tirgus vērtība **400 EUR**.

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

**Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.**

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

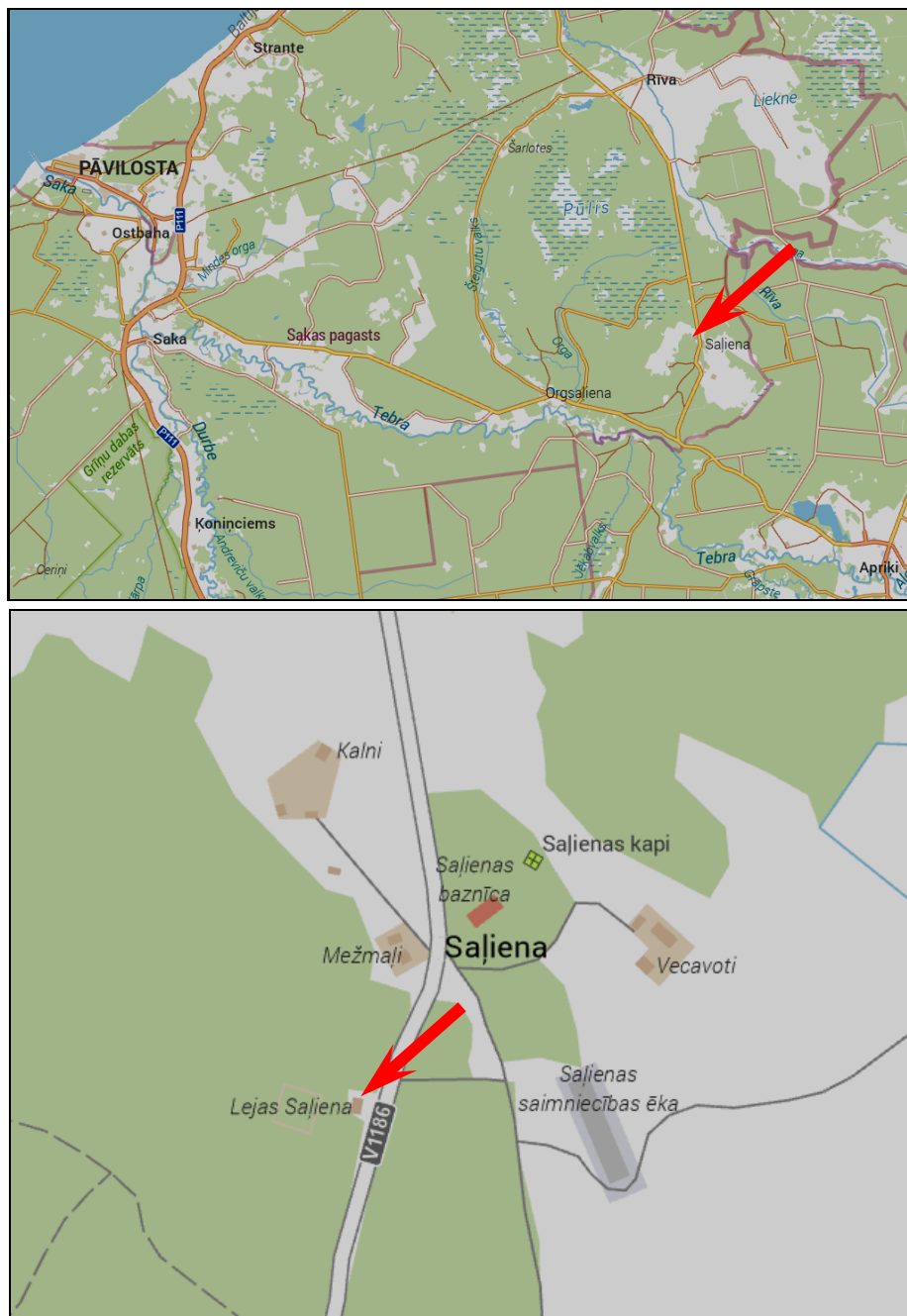
<b>1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA .....	7
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS .....</b>	<b>9</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	9
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS .....</b>	<b>10</b>
3.1. TIRGUS ANALĪZE .....	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI .....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU .....	12
3.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	14
<b>4. SLĒDZIENS .....</b>	<b>15</b>
<b>5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>17</b>

### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu kopijas	- 6 lapas;
3. pielikums	Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietas kopijas	- 6 lapas;
4. pielikums	Izziņas kopijas	- 2 lapas;
5. pielikums	Nomas līguma kopijas	- 8 lapas;
6. pielikums	Kadastra izdrukas	- 4 lapas;
7. ielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Sakas pagasta Saļienā, aptuveni 17 km no Sakas un 20 km no Pāvilostas un Aizputes. Tā tuvākajā apkārtnē izvietotas lauksaimniecības nozīmes ēkas, lauku dzīvojamās mājas. Gar vērtējamo Objektu ir zemas intensitātes transporta plūsma. Tuvākā apkārtnē daļēji labiekārtota. Autotransporta apstāšanās un stāvēšana atļauta uz ceļa pie Objekta un pagalmā. Piekļūšanai izmantojamais ceļš ar grants segumu apmierinošā stāvoklī.

Sociālās infrastruktūras attīstība vērtējamā Objekta apkārtnē ir slikta. Sakas pagastā izvietoti tikai atsevišķi sociālās infrastruktūras objekti, sabiedriskā transporta pietura atrodas tālu.

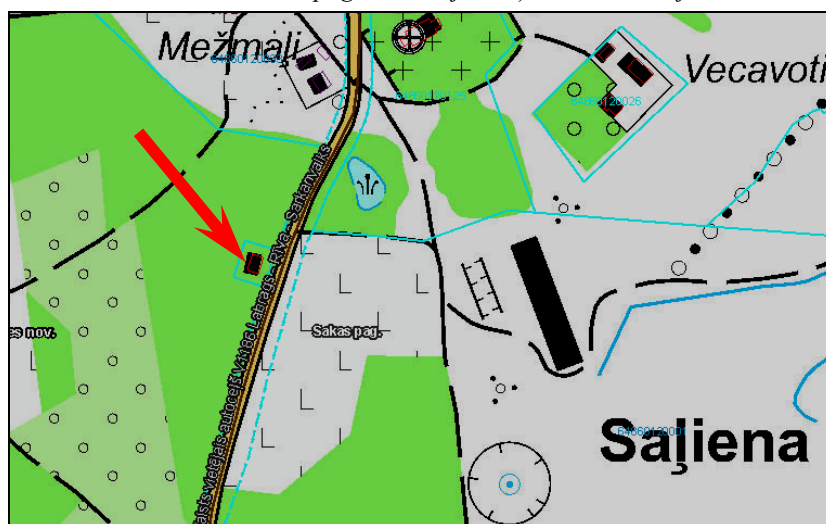
Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un paredzamo Objekta izmantošanas saimniecisko raksturu, īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā gandrīz apmierinoša.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

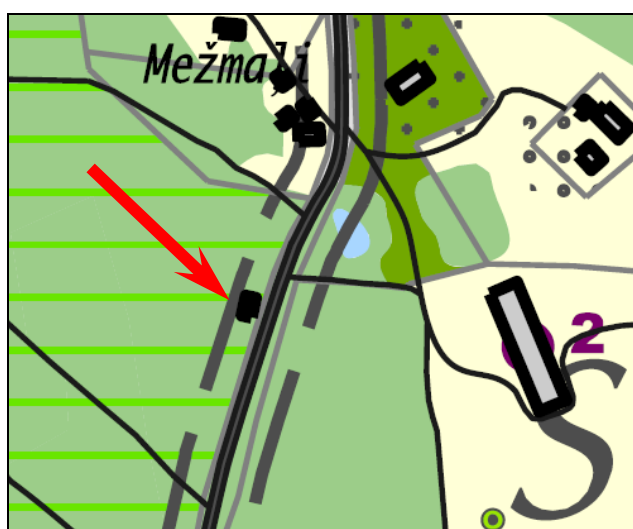
platība:	700 m <sup>2</sup>
forma:	taisnstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs, atsevišķi koki, krūmi;
labiekārtojums:	nav;
inženierkomunikācijas:	saskaņā ar tehnisko atzinumu, nav pieslēgumu.

Esošās apbūves izvietojums uz zemes gabala ir racionāls, teritorija daļēji sakopta. Saskaņā ar teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Mežu teritorijā*.





#### 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



- ŪDEŅU TERITORIJA /Ū/
- MEŽU TERITORIJA /M/
- LAUKU ZEMES /L/
- DABISKĀS ZAĻUMVIETAS /ZD/
- KOPTĀS ZAĻUMVIETAS /ZK/
- LATVIJAS VALSTS MEŽU TERITORIJA

#### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst saimniecības ēka. Vērtētāju rīcībā ir kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

##### Saimniecības ēka 002.

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Saskaņā ar kadastru – 2010.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	104,3 m <sup>2</sup>
Kopējā platība:	<b>80,0 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	558,0 m <sup>2</sup>
Pamati:	Akmens mūris.
Ārsienas:	Ķieģeļu un akmens mūris.
Pārsegumi:	Koka.
Jumts:	Azbestcementa loksnes.
Apdare un ailes:	Nav, demontētas.
Komunikācijas:	Nav.

Ēkā atrodas noliktavas telpa. Apskatot celtni, redzami jumta seguma un aiļu bojājumi, ir pamatkonstrukciju mitruma bojājumi. Ēkas pamatu un sienu konstruktīvie elementi ir daļēji apmierinošā stāvoklī.

**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**





## 2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

---

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu Objekta aptuvenu pārdošanas sākumcenu, pieņemtu lēmumus par to labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

Tirgus vērtības definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401:2013.

*Tirgus vērtība – aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetēti, 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.

*Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja* balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem. 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.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā Objekta tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nekādā ziņā nav vienkāršs matemātisks process, bet katras pieejas piemērošanas apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšana.

### **3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒKINS**

---

#### **3.1. TIRGUS ANALĪZE**

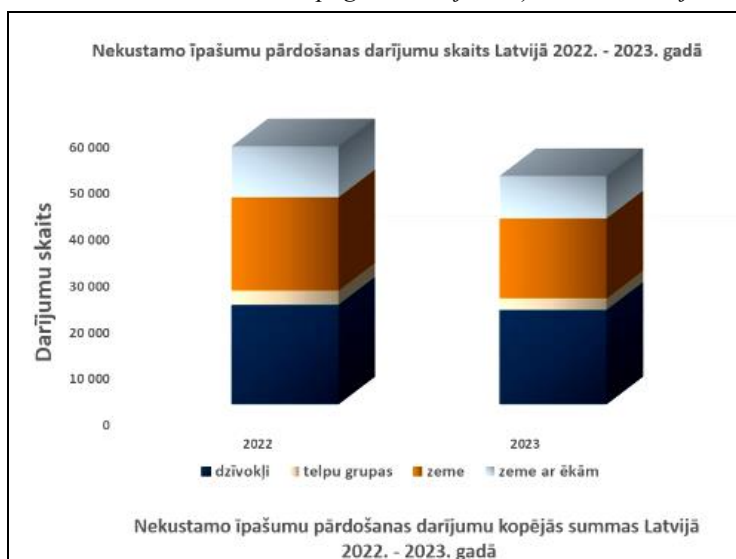
Lai noteiktu Objekta tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA "Vindeks" 22 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati. Vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar saimnieciskas nozīmes objektiem un šādu īpašumu piedāvājumu Dienvidkurzemes un Kuldīgas novados.

Laikā, kad turpinās karadarbība Ukrainā un tuvajos austrumos, ir iestājusies saspringta situācija par iespējamās ekonomikas lejupslīdi, kas var būtiski ietekmēt arī nekustamo īpašumu tirgu. Esošajā situācijā nav iespējams prognozēt, cik ilgstošs būs šis process. Pastāv risks, ka līdzšinējais līdzsvars var mainīties. Ir skaidrs, ka šī ietekme būs nozīmīga, jau šobrīd vērojama negatīva ietekme uz vairāku nozaru darbību. Šī brīža nenoteiktība nav pateicīga vide arī nekustamo īpašumu nozarei. Potenciālie pircēji un investori visdrīzāk izvēlēsies nogaidīt, atlikt pirkumus un jaunus investīciju lēmumus uz vēlāku laiku. Ietekme uz nekustamo īpašumu cenām var būt divējāda. No vienas puses, vājš pieprasījums spiež cenas uz leju, bet no otras puses, svarīgāks par pieprasījuma vājumu atsevišķos gadījumos var kļūt piedāvājuma trūkums, un tad spiediens uz cenām ir augšupvērst.

Saskaņā ar masu medijos pieejamo informāciju, 2024. gada nogalē, visticamāk, tiek prognozēta ekonomikas recesija un neliela inflācija. Bremzēšanās vērojama arī Eiropas ekonomikā, tomēr 2025. gadā izaugsmei vajadzētu atjaunoties, inflācijai būtiski palēninoties. Iepriekšējo gadu zemie procentu likmju līmeņi neveicināja ekonomikas stabilitāti, pie negatīvām procentu likmēm Centrālās bankas varētu atgriezties vien neordinārā situācijā. Latvijas banka ir paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2025. gadam. Prognozes tiek modelētas lielas nenoteiktības apstākļos, un var tikt būtiski koriģētas, ņemot vērā to, cik veiksmīgi tiks izmantotas Eiropas atbalsta finansējuma sniegtās iespējas un arī atbalstošas monetārās politikas nodrošinātie ārkārtīgi labvēlīgie finansējuma apstākļi. Sagaidāms, ka 2024. gada nogalē investīciju aktivitāte samazināsies, jo pircēji turpina pieņemt diezgan nogaidošu attieksmi. Paredzams, ka investīciju tirgu vadīs vietējie spēlētāji un būs lielāks mazāka apjoma darījumu īpatsvars, kas savukārt ietekmēs kopējos Baltijā sasniegtos investīciju apjomus. Kopumā sagaidāms, ka kopējais investīciju apjoms Baltijas valstīs 2024. gadā saglabāsies līmenī, bet lielākā daļa darījumu tiks plānoti 2025. gada pirmajā pusē.

Ņemot vērā vidējos rādītājus ēku noslodzē un nomas maksu lielumā, jaunu objektu celtniecība šobrīd investoriem nav īpaši aktuāla, jo esošo nomas maksu lielums, salīdzinot ar būvizmaksām, ir zems un pieaugums nav lielāks par 5-7% gadā pārskatāmajā nākotnē. Investori izteikuši interesi iegādāties esošās ēkas ar nosacījumu, ka to noslogojums ir ne mazāks par 60-80% un pirkšanas cenas līmenis atbilst vismaz 7-8% ienesīgumam. Bet ņemot vērā komercobjektu darbības vidējos rādītājus, lielākā daļa piedāvājumā esošo objektu neatbilst šādiem kritērijiem, līdz ar to nav pievilcīgi investoriem. Tirgum sensitīvi reaģējot uz norisēm pasaulē, īpaši uz procentu likmju kāpumu un ģeopolitisko nenoteiktību, lielo darījumu īpatsvars sarūk, kas redzams gan pēc darījumu skaita, gan kopējās investoru pārliecības un intereses indeksa rādītājiem.

2023. gada laikā Latvijā tika veikti 49,2 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 11,5% mazāk nekā 2022. gadā (55,6 tūkstoši). Kopējā nekustamo īpašumu darījumu summa Latvijā sasniedza 2,288 miljardus EUR, kas bija par 11,6% mazāk nekā gadu iepriekš (2,587 mljrd. EUR). No veiktajiem nekustamo īpašumu pārdošanas darījumiem lielākā daļa – 41% bija dzīvokļu pārdošanas darījumi, kas veidoja 45% no kopējās darījumu summas, tiem sekoja pārdošanas darījumi ar zemēm, kas kopā veidoja 35% no darījumu skaita un 21% no kopējās darījumu summas; pārdošanas darījumi ar zemes un ēku īpašumiem veidoja 19% no darījumu skaita un 32% no kopējās darījumu summas. Savukārt, 2023.gadā Rīgā tika noslēgti 15 tūkstoši nekustamo īpašumu pārdošanas darījumu, kas bija par 9,5% mazāk salīdzinājumā ar 2022. gadu, kad tika noslēgti 16,5 tūkstoši darījumu. Kopējā nekustamo īpašumu darījumu vērtība Rīgā 2023. gadā sasniedza 1,021 miljardu EUR, kas ir par 12,6% mazāk nekā 2022. gadā, kad kopējā darījumu vērtība bija 1,168 miljardi EUR.



Avots: [Immostate](#)

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – apmierinošā vai daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī esošu mazas platības saimnieciskas nozīmes ēku Dienvidkurzemes un Kuldīgas novados analīzi, tika secināts, ka piedāvājumā ir līdzvērtīgi īpašumi cenu robežās no 1 000 EUR līdz 10 000 EUR.

Darījumi ar neremontētām mazas platības saimnieciskas nozīmes ēkām ar zemes īpašumtiesībām Dienvidkurzemes un Kuldīgas novadā ir robežās no 1 000 EUR līdz ~ 6 000 EUR jeb no 5 – 20 EUR/m<sup>2</sup>. Pēdējo 2 gadu laikā tika konstatēti vien 3-4 darījumi ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem.

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

#### Pozitīvie:

- īpašuma novietojums Sakas pagasta Saļienā.

#### Negatīvie:

- ēkas daļēji apmierinošais tehniskais stāvoklis, nepieciešams veikt remontdarbus;
- grantēts piebraucamais ceļš;
- tālu izvietota sabiedriskā infrastruktūra.

### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar Objektu nav nodrošināts galvojums;
- īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēkas un zemes platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē Objekta tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamo īpašumu iegādi un ēkas remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par īpašumiem nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašumu tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā Objekta novietojumu, apbūves ievērojamo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

### 3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par līdzīgu objektu pārdošanu un piedāvājumu;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude;
- 3) korekciju izdarīšana un iegūto rezultātu saskaņošana.

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

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem Kurzemē. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies darījumus ar līdzīgiem īpašumiem (atbilstoši iepriekš noteiktajam Objekta labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam):

1. īpašums *Smilšu iela 5, Priekule, Dienvidkurzemes novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido lauksaimnieciskās ražošanas ēkas. Zemes gabala platība – 16 199 m<sup>2</sup>. Ēku kopējā platība 417,4 m<sup>2</sup>. Ēkas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 12.2023. par 6 000 EUR.



2. īpašums *Lībi, Saraiķi, Vērgales pag., Dienvidkurzemes novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido lauksaimnieciskās ražošanas ēkas. Zemes gabala platība – 2 917 m<sup>2</sup>. Ēku kopējā platība 229,8 m<sup>2</sup>. Ēkas ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 04.2023. par 3 700 EUR.



3. īpašums *Graudi, Nīkrāces pag., Kuldīgas novads*. Īpašuma sastāvā ietilpst zeme un apbūve. Īpašumu veido klēts ēka. Zemes gabala platība – 800 m<sup>2</sup>. Ēkas kopējā platība 219,8 m<sup>2</sup>. Ēka ir daļēji apmierinošā tehniskā stāvoklī. Īpašums pārdots 09.2023. par 1 300 EUR.



Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

**Aprēķinu tabula.**

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3		
	"Lejas Saļiena", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.	Smilšu iela 5, Priekule, Dienvidkurzemes nov.	Lībi, Saraiči, Vērgales pag., Dienvidkurzemes nov.	Graudi, Nīkrāces pag., Kuldīgas nov.		
<b>Objekta pārdevuma cena, EUR</b>	----	<b>6 000</b>	<b>3 700</b>	<b>1 300</b>		
Darījuma laiks		12.2023.	04.2023.	09.2023.		
Zemes platība, m <sup>2</sup>	700	16199	2917	800		
<b>Ēkas platība, m<sup>2</sup></b>	<b>80,0</b>	<b>417,4</b>	<b>229,8</b>	<b>219,8</b>		
Lietošanas mērķis	saimniecības ēka	lauksaimnieciskās ražošanas ēkas	lauksaimnieciskās ražošanas ēkas	klēts		
Ēku tehniskais stāvoklis	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs	daļēji apmierinošs		
<b>Telpu 1 m<sup>2</sup> pārdevuma cena, EUR/m<sup>2</sup></b>	----	<b>14</b>	<b>16</b>	<b>6</b>		
Korekcijas:	Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 14		EUR 16		EUR 6	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 14		EUR 16		EUR 6	
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 14		EUR 16		EUR 6	
4. Īpašuma novietojums, piekļūšanas iespējas	labāks	-15%	labāks	-5%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 12		EUR 15		EUR 6	
5. Ēku platība	lielāka	8%	lielāka	4%	lielāka	4%
	EUR 13		EUR 16		EUR 6	
6. Zemes platība	lielāka	-20%	lielāka	-8%	līdzvērtīga	0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
7. Ēku konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
8. Ēku tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
11. Ēku uzlabojumi:						
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- inženierkomunikācijas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums (pagrabi un ārtelpas)	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apgrūtinājumi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- atsevišķi stāvošas/bloķētas ēkas, kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi		0%		0%		0%
	EUR 11		EUR 15		EUR 6	
<b>Pārrēķinu koeficients</b>	<b>-27%</b>		<b>-9%</b>		<b>4%</b>	
<b>Pārrēķinu korekcija</b>	<b>-EUR 4</b>		<b>-EUR 1</b>		<b>EUR 0</b>	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāti)	EUR 4 406		EUR 3 363		EUR 1 352	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- citi apstākļi	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 4 406		EUR 3 363		EUR 1 352	
<b>Koriģētā 1 m<sup>2</sup> cena</b>	<b>EUR 11</b>		<b>EUR 15</b>		<b>EUR 6</b>	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	<b>0,4</b>		<b>0,2</b>		<b>0,4</b>	
Salīdzināmo ēku platības 1 m <sup>2</sup> vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)			<b>EUR 10</b>			
<b>Objekta tirgus vērtība</b>			<b>EUR 769</b>			

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība (noapaļojot) ir **EUR 800**.

### 3.6. ZEMES GABALA VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Zemes gabala tirgus vērtība tika noteikta, izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, par pamatu ņemot zemes gabalu platību un atļauto izmantošanu.

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 vērtības noteikšana.

Zemes gabala vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemesgabaliem, kas atrodas vērtējamā Objekta tuvumā un citos līdzīgos reģionos.

Izanalizējot pieejamo informāciju, vērtētāji novēroja, ka līdzīga rakstura zemes gabalu tipisko pārdošanas cenu amplitūda vērtējamā Objekta apkārtnē ir aptuveni 0,3 EUR/m<sup>2</sup> (neopti zemes gabali, bez komunikācijām) līdz 2,0 EUR/m<sup>2</sup> (labiekārtoti zemes gabali, ar komunikācijām). Tehniskās apbūves teritorijās bieži zemju cenas ir zemākā līmenī. Ņemot vērā vērtējamā zemes gabala atrašanās vietu, fiziskās īpašības (platību, formu) un citus faktorus, vērtētāji pieņem, ka visiespējamākā zemes gabala tirgus vērtība vidēji ir ~ 0,6 EUR/m<sup>2</sup>. Tādējādi visa vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība ir:

$$0,6 \text{ EUR/m}^2 \times 700 \text{ m}^2 = 420 \text{ EUR.}$$

Tādējādi ar tirgus pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir 400 EUR.

Objekta sastāvdaļu noteiktās vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) noteiktās vērtības	
<b>Zemes gabala noteiktā vērtība</b>	<b>400</b>
<b>Apbūves noteiktā vērtība</b>	<b>400</b>
<b>Kopā:</b>	<b>800</b>

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta – zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, “Lejas Saļiena”, novērtējumu, ir noteikta:

**tirgus vērtība**, kas 2024. gada 25. oktobrī ir  
**800 EUR** (astoņi simti eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība **400 EUR**,  
apbūves tirgus vērtība **400 EUR**.

Augstāk minētās vērtības 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 Objektu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Objekta stāvoklis tika noteikts, apskatot tos 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 Objektu, 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 īpašumu, 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:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir manas personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- man nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo Objektu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās 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,
- vērtējamā Objektu apskati klātienē veica asistents Dainis Caune, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

**Pielikumi**  
**(dokumentu kopijas)**



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
64860120048	Lejas Saliena	652	100000787557	Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	652
Kopplatība:	0.0700
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	652 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2284 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2593 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	652 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2284 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	2593 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļu īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64860120046	1/1	37	"Lejas Saliena", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3466

Kadastrālā vērtība (EUR):	37
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	37 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	196 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	174 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000

t.sk. Zeme zem zivju diķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0700
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

**Lietošanas mērķi**

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība	0201	0.0700	ha

**Apgrūtinājumi**

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	05.09.2023	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0600	ha
2	05.09.2023	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.0700	ha

**Būves**

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
64860120095002	1/1	615	"Lejas Saliņa", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3466

Kadastrālā vērtība (EUR):	615
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	615 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2419 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	80.0
Nosaukums:	Saimniecības ēka
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2010
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.06.2020

**Būves kadastrālā uzmērīšana**

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	16
Nolietojuma aprēķina datums:	08.06.2020

**Telpu grupas**

Kadastra apzīmējums	Adrese
64860120095002001	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	615
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2024
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	615 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2088 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	2419 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)
Nosaukums:	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpa
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	08.06.2020

Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):

-

**Telpas**

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.05	3.0	7.1	80.0	-

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 08.06.2020

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	104.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	558.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	7.4 m	-	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Akts par ēkas konstruktīvo elementu nolietojumu	08.06.2020	9-01/924207-1/1	Valsts zemes dienests
Cits pašvaldības lēmums	26.05.2020	PNP/2.2.13/20/607	Pāvilostas novada dome
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	22.05.2020	4.1-2_04dr_260_20_473	Latvijas valsts meži AS; p.p. Gūta Jana
Būvvaldes izziņa	21.05.2020	PNP/2.16.1/20/581	Būvvalde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	30.04.2020	7.18	Pāvilostas novada dome

**Būves konstruktīvie elementi**

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Akmens mūris	-	2010	-	10
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Akmens mūris līdz 2,5 ķieģeļu biežumā, Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biežumā, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks, Akmens mūris 2,5 ķieģeļu biežumā vai biežāks	-	2010	-	10
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	-	2010	-	20
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	-	2010	-	31

**Reģistrētie labiekārtojumi**

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 08.06.2020

**Zemesgrāmata**

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sakas pagasta zemesgrāmata	21.12.2023	-

**Dokumenti**

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Nostiprinājuma lūgums	05.12.2023	-	Latvijas Republikas Zemkopības ministrija

Apgrūtinājumu plāns	02.11.2023	-	Ostrovskis Andis AB0055
Situācijas plāns	31.10.2023	-	Ostrovskis Andis AB0055
Zemes robežu plāns	31.10.2023	-	Ostrovskis Andis AB0055
Robežas noteikšanas akts	05.09.2023	-	Ostrovskis Andis AB0055
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	15.08.2023	B/2023/1.10/552-N	Dienvidkurzemes novada būvvalde
Robežas apsekošanas akts	29.05.2023	-	Ostrovskis Andis AB0055

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

## Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000787557

Kadastra numurs: 64860120048

"Lejas Saļiena", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64860120046). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 64860120095002). 1.3. Tās atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Sakas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000500800. Žurn. Nr. 300006450949, lēmums 21.12.2023., tiesnese Anda Niedola		0.07 ha
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Zemkopības ministrija, reģistrācijas numurs 90000064161 personā. 1.2. Pamats: 2023.gada 5.decembra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006450949, lēmums 21.12.2023., tiesnese Anda Niedola	1	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgrūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikrolieģumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 19.09.2024 11:55:40.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.aprīļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6486 012 0046

Adrese: "Lejas Saliēna", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.

Plāns izgatavots pamatojoties uz Dienvidkurzemes novada Būvvaldes 2023.gada 8.augusta lēmumu Nr. B/2023/1.10/552-N (protokols Nr.15, 20.punkts) Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu īpašuma "Valsts mežs Saliēna", Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā, zemes vienībai 6486 012 0095.

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 64860120095

Robežas noteiktas: 2023. gada 05. septembrī

Zemes vienības platība 0.07 ha

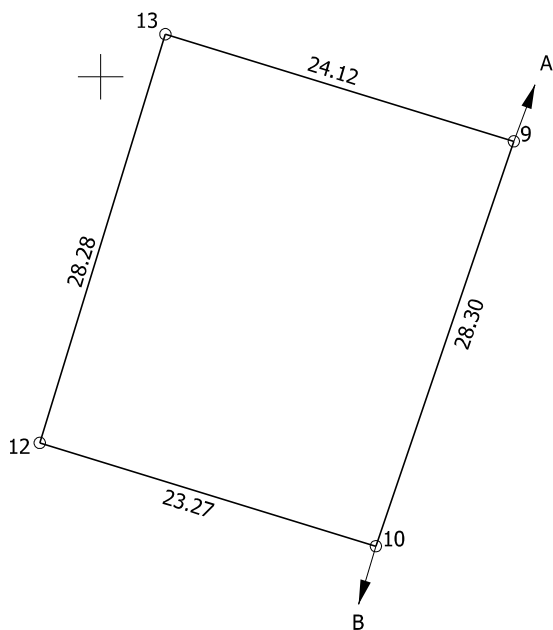
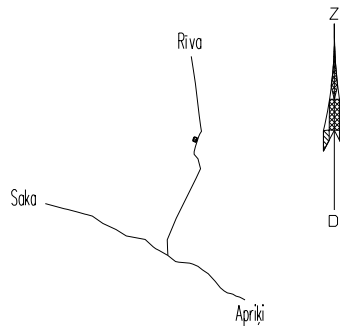
Plāna mērogs 1:500



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999906

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



x=303650  
y=342950

Zemes vienības platība 0.07 ha

Robežjošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 64860120061  
no B līdz A: 64860120045

Zemes robežu plāns	6486 012 0046	Plāna mērogs 1 : 500	2.lapa no 2
Mērnieks Andis Ostrovskis sertifikāta Nr. AB0055	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6486 012 0046

Adrese: "Lejas Saļiena", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.

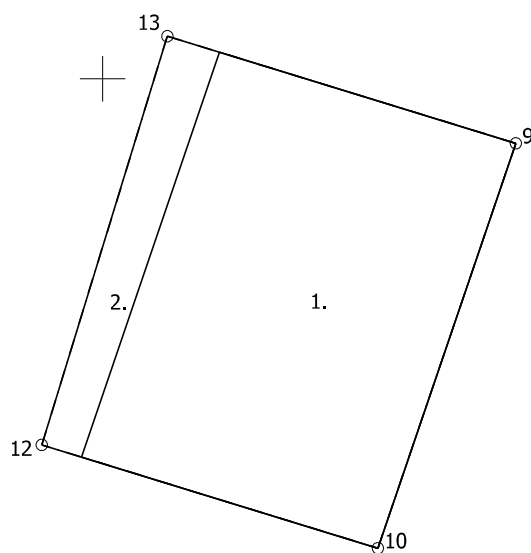
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312030303 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos - 0.06 ha
2.	7316080100 - sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu - 0.07 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem: 2023. gada 05. septembrī

Zemes vienības platība 0.07 ha

Plāna mērogs 1:500



$x=303650$   
 $y=342950$

Apgrūtinājumu plāns	6486 012 0046	Plāna mērogs 1 : 500	2.lapa no 2
Mērnieks Andis Ostrovskis sertifikāta Nr. AB0055	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6486 012 0046

Adrese: "Lejas Saļiena", Sakas pag., Dienvidkurzemes nov.

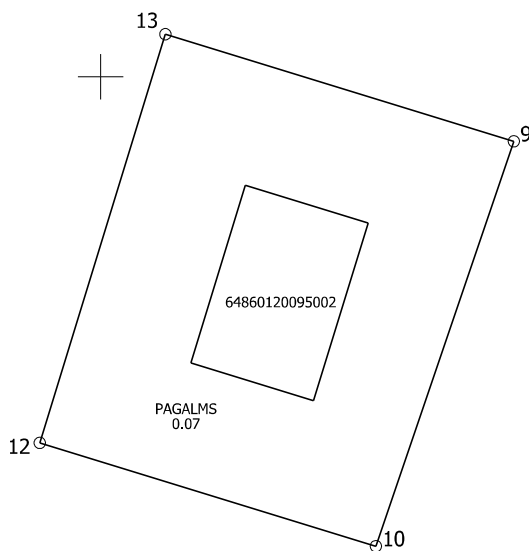
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023. gada 05. septembrī

Zemes vienības platība 0.07 ha

Plāna mērogs 1:500

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPĻIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdensobjektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aranzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaiņības					Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem			
0.07	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.07	—	—	



x=303650  
y=342950

Situācijas plāns	6486 012 0046	Plāna mērogs 1 : 500	2.lapa no 2
Mērnieks Andis Ostrovskis sertifikāta Nr. AB0055	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# VALSTS ZEMES DIENESTS

## ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....64860120095002  
Nosaukums:.....Saimniecības ēka  
Adrese:....."Lejas Saļiena", Sakas pag., Pāvilostas nov.  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.06.2020

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

\_\_\_\_\_

(vārds, uzvārds)

\_\_\_\_\_

(paraksts)

Datums: \_\_\_\_\_ gada \_\_\_\_.

Izdrukas ID: 390002400333	Izdrukas datums: 08.06.2020	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

## Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860120095002

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

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860120095002

10.1.1. Adrese:....."Lejas Saļiena", Sakas pag., Pāvilostas nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Saimniecības ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....80

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....104.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

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

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2010

10.1.11. Nolietojums (%):.....16

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....08.06.2020

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....08.06.2020

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:.....  
64860120095

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

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860120095002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12740201	Kūitis ar kopējo platību līdz 60 m <sup>2</sup> (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64860120095002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstruktijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Dabisko akmeņu mūris (lentveida)	Laukakmens	Nav	2010	10
Ārsienas un karkasi	Dabisko akmeņu mūris (līdz 2,5 ķieģeļu biezumā), Ķieģeļu mūris (1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā)	Laukakmens, Māla ķieģeļi	Nav	2010	10
Jumts (nesošā konstrukcija)	Koka konstrukcijas	Koka spāres	Nav	2010	20
Jumts (segums)	Azbestcimenta loksnes	Azbestcimenta loksnes	Nav	2010	31

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64860120095002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	104.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	80 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	7.4 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	558 kub.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002400333	Izdrukas datums: 08.06.2020	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

#### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....	64860120095002
14.1.1. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	80
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m <sup>2</sup> ).....	80
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	80
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	80
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:.....	64860120095002001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Citas, iepriekš neklasificētas, telpu grupas telpa
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	1
16.1.6. Kopējā platība (m <sup>2</sup> ):.....	80
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	08.06.2020
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:.....	64860120095002
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	64860120095

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	64860120095002001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m <sup>2</sup> )	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.05	3	7.1	80	Nav

#### 18. Labiekārtojumi

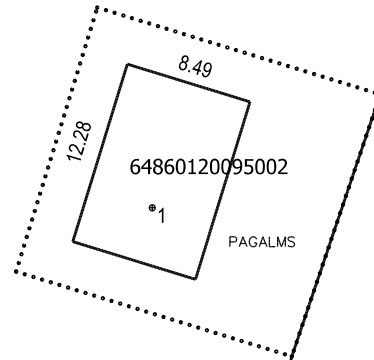
18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	64860120095002
--------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

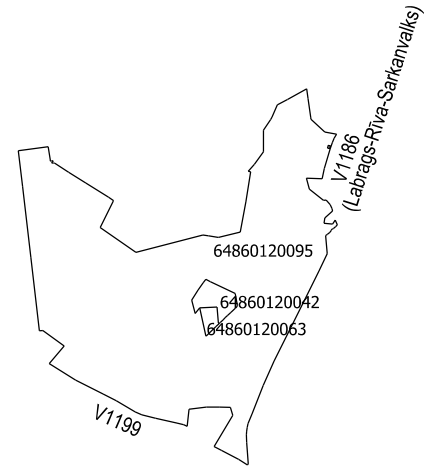
18.1.1. Labiekārtojumu datums: .....	08.06.2020
--------------------------------------	------------



64860120095



V1186 (Labrags-Rīva-Sarkanvalks)

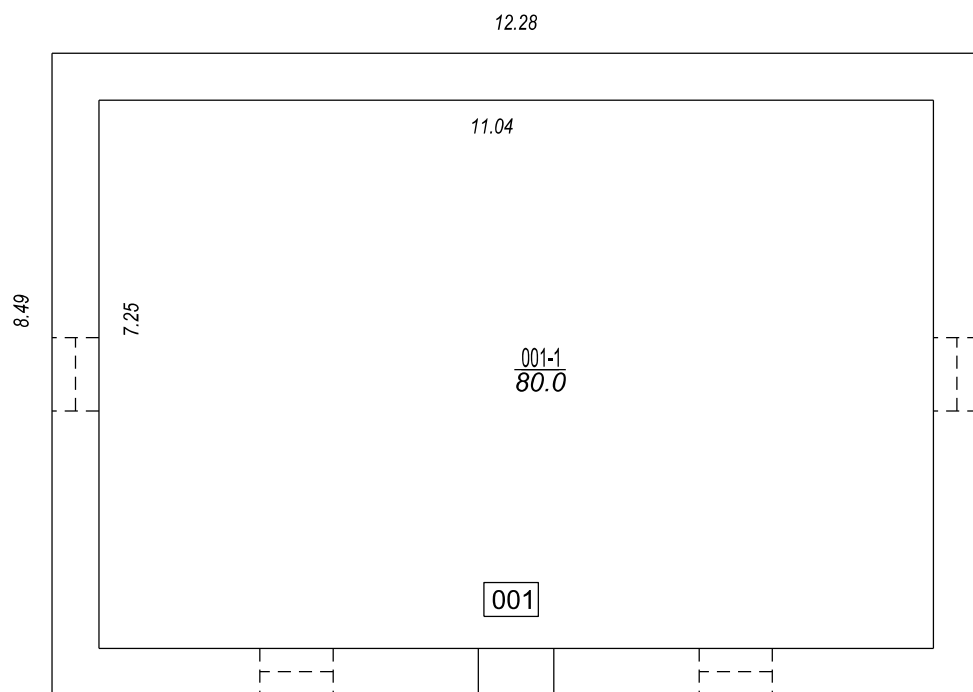


Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	303683.31	342961.22

APBŪVES PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
64860120095	1 : 500	4



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
64860120095002	1	1 : 100	5



64860120095002\_20200608\_EF\_1



64860120095002\_20200608\_EF\_2



## Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Lielā iela 76, Grobiņa, Dienvidkurzemes novads, LV-3430, reģistrācijas Nr. 90000058625,  
tālr. 63490458, e-pasts pasts@dkn.lv, www.dkn.lv

29.02.2024. Nr. DKN/2024/4.10/971-N

Uz 26.02.2024. Nr. 2/9-3/1535 iesniegumu

**VAS “Valsts nekustamie īpašumi”**  
Paziņošanai e-adresē

### **Par nekustamo īpašumu “Lejas Saļiena”, Sakas pag., Dienvidkurzemes novads**

Dienvidkurzemes novada pašvaldība saņēmusi 26.02.2024. Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” iesniegumu (reģ. Nr. DKN/2024/4.10/2663-S) ar lūgumu - sniegt informāciju par nekustamo īpašumu “Lejas Saļiena” zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6486 012 0046, Sakas pagastā, Dienvidkurzemes novadā.

- 1) kādi atļautās izmantošanas veidi Zemes vienībai ir noteikti spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā;
- 2) vai uz Zemes vienības atsavināšanu attiecas/neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem;
- 3) vai Zemes vienība atrodas/neatrodas degradētā teritorijā saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu;
- 4) vai Zemes vienībai ir nodrošināta piekļūšana.

Sniedzam sekojošas atbildes uz Jūsu iesniegumu:

Saskaņā ar *Pāvilostas novada teritorijas plānojumu 2012. – 2024.gadam* (apstiprināts ar 2013.gada 30. maija Saistošiem noteikumiem Nr.3 “Par Pāvilostas novada teritorijas plānojuma 2012. -2024. gadam apstiprināšanu”) un *Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumiem*:

- Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 6486 012 0046 ir apstiprināta funkcionālā zona: Mežu teritorija (M);
- Zemes vienība neatrodas Baltijas jūras piekrastes aizsargjoslās

Atsavinot nekustamo īpašumu "Lejas Saļiena", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr. 6486 012 0046, uz zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 6486 012 0046, nav attiecināmi likuma "Par zemes privatizāciju lauku apvidos" 29. panta otrās daļas minētie ierobežojumi.

Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 6486 012 0046 neatrodas degradētā teritorijā.

Nekustamā īpašuma "Lejas Saļiena", Sakas pagasts, Dienvidkurzemes novads, kadastra Nr.6486 012 0046, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 64860120046 iespējama piekļuve no Valsts vietējā autoceļa V1186 Labrags – Rīva – Sarkanvalks.

Izpilddirektors

U. Vārna

Brūkle, 29135264  
[anna.brukle@dkn.lv](mailto:anna.brukle@dkn.lv)

**Aleksejs Doronins**  
sert. Nr. 4-04384;  
SIA "Levars"  
Reģ. Nr. 40103437062  
Zemes iela 2-130, Rīga, 26153378;  
Būvkomersanta reģ. Nr. 9069 - R

**Tehniskās apsekošanas atzinums**

**Klēts**  
Zemes gabala kadastra numurs 64860120095  
Būves kadastra numurs 64860120095002  
Dienvidkurzemes, Pāvilstas nov., Sakas pag.

AS „Latvijas valsts meži” – Pasūtītājs  
Reģ. Nr. 40003466281  
Jurid. adr. Rīga, Vaiņodes iela 1, LV-1004

**Apsekošanas uzdevums: Ēkas būvkonstrukciju tehniskā stāvokļa noteikšana. Izpētes programma ir izstrādāta un saskaņota ar pasūtītāju, tās saturā ir šādi punkti:**

- 1. Iepazīšanās ar objektu uz vietas;**
- 2. Ēkas galveno nesošo konstrukciju apsekošana;**
- 3. Tehniskās izpētes materiālu analīze un tehniskā atzinuma sagatavošana.**

*Atzinums izsniegts 2020.gada 05. maijā*

**Aleksejs Doronins**  
sert. Nr. 4-04384;  
SIA "Levars"  
Reģ. Nr. 40103437062  
Būvkomersanta reģ. Nr. 9069 - R

**1. Vispārīgas ziņas par būvi**

1.1.	būves veids	NAV
1.2.	apbūves laukums (m <sup>2</sup> )	-----
1.3.	būvtilpums (m <sup>3</sup> )	-----
1.4.	kopējā platība (m <sup>2</sup> )	-----
1.5.	stāvu skaits	<b>1 stāvs</b>

1.6.	Zemes gabala kadastra numurs	<b>64860120095</b>
1.7.	zemesgabala platība (m <sup>2</sup> – pilsētās, ha – lauku teritorijās)	-----
1.8.	būves iepriekšējais īpašnieks	
1.9.	būves pašreizējais lietotājs	<b>Nav zināms</b>
1.10.	būvprojekta autors	<b>Nav zināms</b>
1.11.	būvprojekta nosaukums, akceptēšanas gads un datums	<b>Nav zināms</b>
1.12.	būves nodošana ekspluatācijā (gads un datums)	<b>Nav zināms</b>
1.13.	būves konservācijas gads un datums	-----
1.14.	būves renovācijas (kapitālā remonta), rekonstrukcijas, restaurācijas gads	-----
1.15.	būves inventarizācijas plāns: numurs, izsniegšanas gads un datums	<b>NAV</b>

## 2. Situācija

2.1.	zemesgabala izmantošanas atbilstība teritorijas plānojumam
<b>Atbilst apbūves noteikumiem.</b>	
<b>Dienvidkurzemes, Pāvilostas nov., Sakas pag.</b>	
2.2.	būves izvietojums zemesgabalā
<b>Brīvi stāvošs. Līdzens gruntsgabals. Atrodas ārpus vēstures pieminekļu un dabas liegumu aizsargjoslām.</b>	
2.3.	Būves plānojums
<b>Būves izmantošanas veids – Klēts</b>	

## 3. Teritorijas labiekārtojums

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
3.1.	brauktuves, ietves, ceļi un saimniecības laukumi	-----
<b>Nav brauktuves, ietves, ceļu un saimniecības laukumu</b>		
3.2.	bērnu rotaļlaukumi, atpūtas laukumi un sporta laukumi	-----
<b>Speciāli aprīkoti laukumi neatrodas apbūves gabalā.</b>		
3.3.	apstādījumi un mazās arhitektūras formas	-----
<b>Nav speciālu dekoratīvu elementu.</b>		
3.4.	nožogojums un atbalsta sienas	-----
<b>Teritorija nav norobežota.</b>		

#### 4. Būves daļas

(Ietver tikai tās būves daļas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām		Tehniskais nolietojums (%)
4.1.	pamati un pamatne	60%
<b>Laukakmeņu pamati, pamatu ekspluatācijai nepieciešama nokrišņu ūdens novadīšana no jumta un no pieguļošās teritorijas. Kopumā ēkas pamatu tehniskais stāvoklis ir apmierinošs. Foto Nr.1,</b>		
4.2.	nesošās sienas, ailu sijas un pārsedzes	60%
<b>Ārējās sienas no laukakmeņiem. Ēkas ārējo sienu vizuālās apskates rezultātā nav konstatēti būtiskie konstruktīvie defekti. Foto Nr.2,</b>		
4.3.	karkasa elementi: kolonnas, rīģeļi un sijas	-----
4.4.	pašnesošās sienas	-----



4.5.	šuvju hermetizācija, hidroizolācija un siltumizolācija	60%
<b>Hermetizācija – apmierinoša stavokli, hidroizolācija - apmierinoša stavokli, siltumizolācijas nav. Foto Nr.3.</b>		
4.6.	pagraba, starpstāvu, bēniņu pārsegumi	-----
4.7.	būves telpiskās noturības elementi	60%
<b>Ēkas telpisku noturību nodrošina laukakmeņu sienas. Sienas ir apmierinoša stavokli.</b>		
4.8.	Ēkai ir četrslīpju jumts. Jumta elementi: nesošā konstrukcija, jumta klājs, jumta segums, lietusūdens novadsistēma	80%
<b>Ēkai ir četrslīpju jumts. Jumtu konstrukcija – koka spāres, virs kurām uzklāts azbesta šiferis, kas atrodas sliktā stāvoklī, jumta segums nav hermētisks. Ūdens novadsistēmas pilnībā nav. Jumta spāres vietām stipri bojātas no ilgstošas mitruma iedarbības. Foto Nr.4, 5.</b>		
4.9.	balkoni, lodžijas, lieveņi, jumtiņi	-----
4.10.	kāpnes un pandusi	-----
4.11.	Starpsienas	-----
4.12.	grīdas	-----
4.13.	ailu aizpildījumi: vārti, ārdurvis, iekšdurvis, logi, lūkas	-----

### 5. Iekšējie inženiertīkli un iekārtas

(Ietver tikai tos iekšējos inženiertīklus un iekārtas, kas apsektas atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

	Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem un būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām	Tehniskais nolietojums (%)
5.1.	aukstā ūdens un kanalizācijas cauruļvadi, ventiļi, krāni, sanitārtehniskā iekārta, ūdens patēriņa skaitītāji	<b>Nav</b>

**Mājā nav ūdens pieslēguma un kanalizācijas.**

5.2.	karstā ūdens cauruļvadi, to izolācija, ventiļi, krāni, ūdensmaisītāji, žāvētāji, ar cieto kurināmo apkurināmie ūdens sildītāji, ūdens patēriņa un siltumenerģijas patēriņa skaitītāji un citi elementi	<b>Nav</b>
------	--	------------

**Mājā nav ūdens pieslēguma.**

5.3.	ugunsdzēsības ūdensvads, automātiskās sistēmas un pretdūmu aizsardzības sistēmas	<b>Nav</b>
------	--	------------

5.4.	apkures sistēma, tās cauruļvadi, stāvvadi, ventiļi, cauruļvadu izolācija, apkures katli, siltummaiņi, mēraparāti, centrālapkures radiatori, kaloriferi, konvektori un to pievadi, siltuma regulatori	<b>Nav</b>
------	--	------------

5.6.	ventilācijas un gaisa kondicionēšanas iekārta	<b>Nav</b>
------	---	------------

5.7.	atkritumu vadi un kameras	<b>Nav</b>
------	---------------------------	------------

5.8.	gāzesvadi un iekārtas, gāzes ūdenssildītāji, gāzes apkures katli, gāzes patēriņa skaitītāji	<b>Nav</b>
------	---	------------

5.9.	elektroapgādes sistēma un elektrotehniskās ietaises	<b>Nav</b>
------	---	------------

5.10.	apsardzes, signalizācijas, saziņas un citas iekārtas	Nav
5.11.	vājstrāvas tīkli un ietaises	Nav

## 6. Ārējie inženiertīkli

(Ietver tikai tos ārējos inženiertīklus, kas apsekoti atbilstoši apsekošanas uzdevumam)

<i>Apsekošanas objekta vai apsekošanas priekšmeta nosaukums. Īss konstatēto bojājumu un to cēloņu apraksts, tehniskā stāvokļa novērtējums atsevišķiem būves elementiem, konstrukciju veidiem, būves daļām. Atbilstība normatīvo aktu prasībām</i>		Tehniskais nolietojums (%)
6.1.	ūdensapgāde	Nav
<b>Uz doto brīdi ēkai nav pieslēguma pie tīkliem.</b>		
6.2.	kanalizācija	Nav
<b>Uz doto brīdi ēkai nav nodrošināts pieslēgums pie kanalizācijas tīkliem.</b>		
6.3.	drenāžas sistēmas	Nav
6.4.	siltumapgāde	Nav
<b>Uz doto brīdi ēkai nav siltumapgādes sistēmas.</b>		
6.5.	gāzes apgāde	Nav
6.6.	zibensaizsardzība	Nav

## 7. Kopsavilkums

7.1.	būves tehniskais nolietojums
------	------------------------------

**7.1.1. Apmierinošā tehniskā stāvoklī ir:**

- **Pamati**
- **Sienas;**

**7.1.2. Neapmierinošā tehniskā stāvoklī ir:**

- **Jumts;**
- **Logi un durvis;**
- **Ūdens novadīšanas sistēma.**

7.2. secinājumi un ieteikumi

**Ēkas pamati, sienas un jumta konstrukcijas atrodas apmierinošā stāvoklī. Nepieciešams demontēt esošo jumta segumu. Daļēji nomainīt koka spāres. Nepieciešams izbūvēt lietus ūdens novadīšanas sistēmu. Nepieciešams nomainīt logus un durvis.**

Fotofiksācija  
Foto Nr.1.



Foto Nr.2.



Foto Nr.3.



Foto Nr.4.



Foto Nr.5.



Tehniskā apsekošana veikta 2020.gada 05. maijā

**Aleksejs Doroņins sert. Nr. 4-04384;**

(izpildītāja paraksts un spiedogs (vārds, uzvārds, sertifikāta numurs))