

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Kuldīgas novada
Turlavas pagastā, “Lauces”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2025. gada 16. jūlijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves
Kuldīgas novada Turlavas pagastā, "Lauces", novērtēšanu

Saskaņā ar Jūsu pasūtījumu, SIA "Vindeks" speciālisti ir veikuši nekustamā īpašuma – zemes un apbūves (turpmāk tekstā Objekts), novērtēšanu.

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6292 006 0093	Turlavas pagasta ZG nodaļums:	100000448052
Nedzīvojamo ēku kadastra apzīmējums:	6292 006 0093 001; 6292 006 0093 002	Zemes kadastra apzīmējums:	6292 006 0093

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā.
------------	--

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	6 000	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, pieslēgums atvienots.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Kūts 001	1970.	1	770,2	Ēka avārijas stāvoklī, daļēji sabrukusi; daļēji saglabājušies pamati.
Šķūnis 002	1970.	1	151,4	Slikts, daļēji sabrukusi ēka.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:

Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar gaisvadu elektrolīniju, Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam – tirgus vērtību būtiski neietekmē.
--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates datums:	16.07.2025.	Vērtējums sagatavots:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 16. jūlijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma iespējamo pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

Vērtējumā izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Vērtējums ir veikts saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013.

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. jūlijā ir
3 700 EUR (trīs tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā

- zemes tirgus vērtība EUR 3 000;
- apbūves tirgus vērtība EUR 700.

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.

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

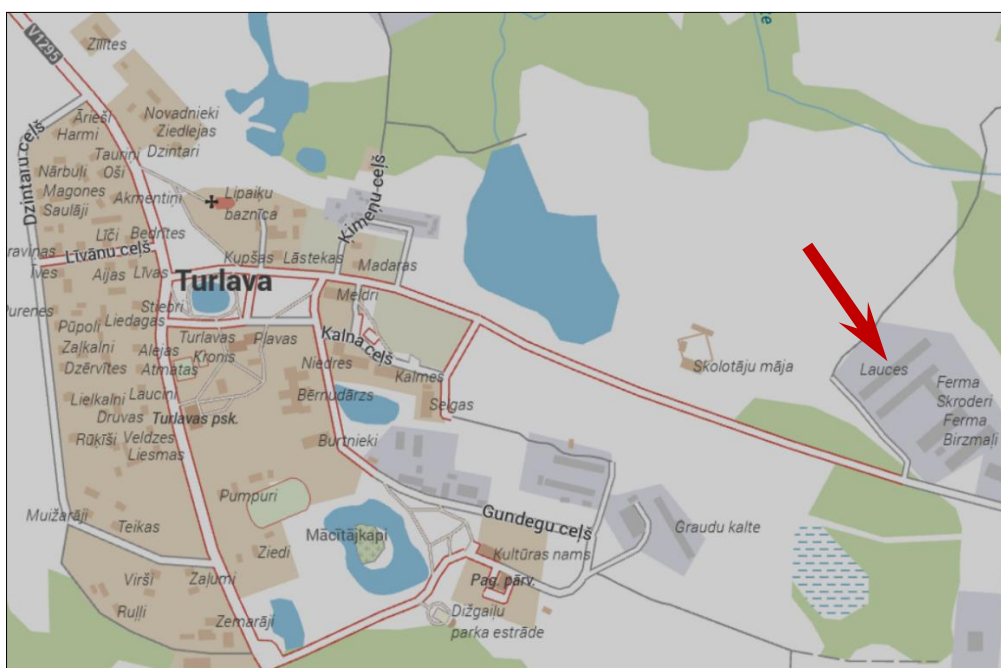
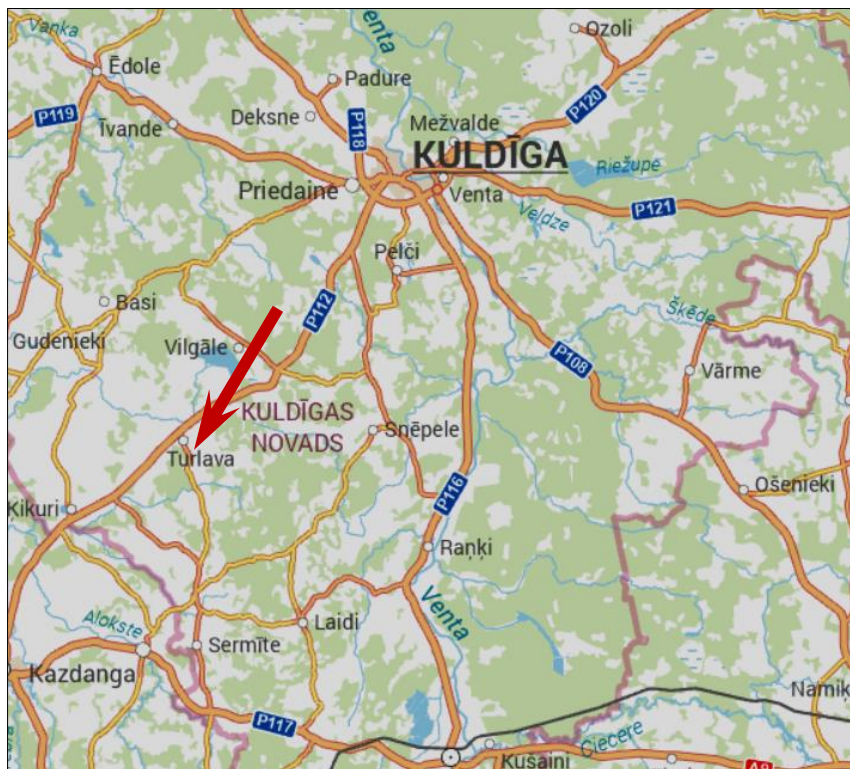
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	8
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	8
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.5. ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU	11
3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU	12
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Īpašuma dokumentācija	- 31 lapa;
2. pielikums	Kadastra informācijas sistēmas izdrukas	- 4 lapas;
3. pielikums	Zemes un apbūves situācijas plāns	- 1 lapa;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Kuldīgas novada Turlavas pagastā, netālu no autoceļa Turlava - Snēpele. Apkārtojo apbūvi veido bijušās kopsaimniecības lopkopības kompleksa ēkas dažādā tehniskā stāvoklī. Attālums līdz pagasta centram Turlavā aptuveni 1 km, līdz novada centram Kuldīgā aptuveni 22 km. Īpašuma atrašanās vieta kopumā vērtējama kā apmierinoša.

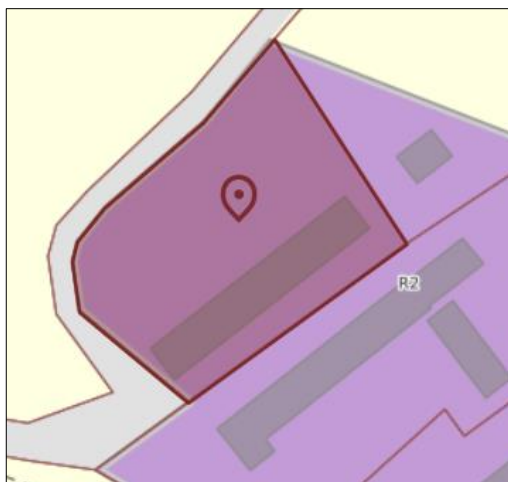
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

kopējā platība:	6 000 m ² ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs, atsevišķi koki, krūmāji;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma, daļā nolietojies asfalta segums;
apbūve:	nedzīvojamās ēkas – kūts drupas, šķūnis avārijas stāvoklī;
inženierkomunikācijas:	pieejama elektroapgāde – pieslēgums atvienots.

Piekļūšana zemes gabalam organizēta no autoceļa Turlava - Snēpele. Zemes gabals robežojas ar brīviem un apbūvētiem zemesgabaliem, laukumiem un iebrauktuvi bijušā lopkopības kompleksa teritorijā.

Uz zemes gabala atrodas 1-stāva nedzīvojamās ēkas - kūts drupas un pamati, ZG reģistrētā šķūņa reālā daļa, tai skaitā pamati, ir pilnībā sabrukuši. Apbūve izvietota zemes gabala DA daļā pie iebrauktuves, tās izvietojums zemes gabalā bija racionāls. Saskaņā ar Turlavas pagasta teritorijas plānojumu (geolativija.lv), īpašums atrodas *Rūpnieciskās apbūves teritorijā*.



Funkcionālais zonējums

- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R2)

Apgrūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos

Papildu informācija

- Zemes vienība: 62920060093 (skatīt papildu informāciju)

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst nedzīvojamās ēkas kūts pamati – ēka ir praktiski ir sabrukusi.

Zemesgrāmatā reģistrētā, uz vērtējamā zemes gabala esošā šķūņa (Nr. 002) reālā daļa, tai skaitā pamati (VZD Kadastra dati – koka stabi) ir pilnībā sabrukusi.

Atlikusī šķūņa, kadastra apzīmējums 6292 006 0093 002, daļa atrodas uz zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 6292 006 0072, kas pieder citām personām un nav šī vērtējuma Objekts.

Vērtētāju rīcībā ir informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas, kas pievienota šai atskaitei. Šeit minētie kūts ēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Pamatu tehniskais stāvoklis ir neapmierinošs.

Tālāk seko sīkāks apbūves apraksts un palikušās daļas - ēkas konstruktīvo elementu - pamatu īpatsvars saskaņā ar 2023. gada 7. marta MK noteikumu Nr. 116 pielikumu Nr. 4.

Ēkas nosaukums:	Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Bijusī platība, m ² :	Pamatu īpatsvars %
Kūts 001	1970.	1	770,2	19%

1.5. ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantotas izmaksu un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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

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

Vērtējuma pieeju izvēle.

Vērtēšanas praksē pastāv trīs vispārpieņemtas nekustamo īpašumu vērtēšanas pieejas. Tās ir *Izmaksu*, *Tirgus* (salīdzināmo darījumu) un *Ienākumu* pieejas.

Vērtētāji uzskata, ka pašreizējos ekonomiskajos un nekustamo īpašumu tirgus apstākļos pilnā apjomā izmantojama izmaksu pieeja apbūves (pamatu) un tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja zemes novērtēšanai.

Izmaksu pieeja visticamākos rezultātus dod, vērtējot jaunas ēkas un būves, kas tiek izmantotas saskaņā ar labāko un efektīvāko izmantošanas veidu. Vērtējot ar šo pieeju, zemes gabala tirgus vērtība tiek summēta ar ēku un būvju vērtību. Tiek ņemts vērā apbūves fiziskais, funkcionālais un ekonomiskais nolietojums. Apbūves kopējais nolietojums var tikt definēts kā starpība starp ēku un būvju atjaunošanas vai aizvietošanas izmaksām un to pašreizējo tirgus vērtību.

Fiziskais nolietojums atspoguļo apbūves novecošanos laika gaitā, piemēram, radušos konstruktīvo elementu un apdares defektus. Tas parāda būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpi dažādu faktoru iedarbības rezultātā.

Funkcionālais nolietojums rodas nepiemērota ēkas plānojuma vai apbūves neatbilstības mūsdienu prasībām rezultātā. Tas raksturo ēku un būvju neatbilstību pastāvošajiem nekustamo īpašumu tirgus standartiem.

Ekonomiskais nolietojums rodas no konkrēta nekustamā īpašuma neatkarīgu ārējo faktoru ietekmē. To izraisa ekonomiskā stāvokļa pasliktināšanās, apkārtējās vides attīstības virziena maiņa, izmaiņas teritoriālplānojumā un citi līdzīgi iemesli. Minētais nolietojums būtiski ietekmē objekta ātras pārdošanas iespējas.

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

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

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

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

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

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

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

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir jaunas apbūves izveidošana, iespēju robežās izmantojot esošos pamatus.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

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, Latvijas banka ir būtiski paaugstinājusi inflācijas prognozi, savukārt IKP prognoze samazināta. Vienlaikus Latvijas Banka samazinājusi Latvijas ekonomikas pieauguma prognozi 2025. gadam.

Līdzīgu īpašumu - neapdzīvojamo ēku pamatu un zemes tirgus pēdējā laikā ir neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kreditēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka 2023. un 2024. gada sākumā ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku remontā un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu ar attīstību saistītu projektu ietvaros.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pieejama elektroapgāde;
- laba piekļūšana.

Negatīvie:

- šķūņa ēkas reālā daļa ir demontēta;
- neliels pieprasījums pēc līdzīgiem objektiem;
- kūts ēka praktiski ir sabrukusi – drupas; dabā eksistē pamati.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināta ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēkas parametri atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;
- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi īpašumi tiek iznomāti ļoti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks līdzīga objekta iznomāšanas gadījumā nekad nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība visbiežāk neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts Objekta novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.5. ĪPAŠUMA DAĻAS TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Vērtētāji ir pielietojuši izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek ņemtas vērā 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. Pieveja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunu analoģu apbūves pamatu celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas atlikušo elementu atjaunošanu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem atjaunošanai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai apbūves (pamatu) novērtēšanā ir sekojoši etapi:

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

Ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts, pamatojoties uz Ministru kabineta 2023. gada 7. marta noteikumu Nr. 116 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” 4. pielikumu. Saskaņā ar to, ēku konstruktīvo elementu īpatsvars tiek noteikts sekojoši:

Ēkas konstruktīvo elementu īpatsvars

Ēku konstruktīvais risinājums	Pazīmes	Konstruktīvā elementa īpatsvars (procentos)				
		pamati	ārsienas (karkasi)	pārsegumi	jums	
					nesošā konstrukcija	segums
Ēka ar pārsegumu un vienu vai diviem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jums; 2) viens vai divi virszemes stāvi.	19	31	20	15	15

Pamatojoties uz Ministru kabineta 2023. gada 7. marta noteikumu Nr. 116 „Būvju kadastrālās uzmērīšanas noteikumi” pielikumiem Nr. 2 un 4, kā arī ņemot vērā ēkas hronoloģisko vecumu, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem, dabā eksistējošiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko, funkcionālo un ekonomisko nolietojumu. Ēku atjaunošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu būvīzmaksām, kas tiek pieņemtas, vadoties no tipiskajām būvīzmaksām atbilstoši celtnu konstrukcijai un pielietojuma veidam.

Kūts kad.apz. 6292 006 0093 001

Ēkas lietošanas veids	kūts
Stāvu skaits	1
Ēkas kopējā platība, m ²	770,2
Celtniecības izmaksas, EUR/m ²	500
Ēkas aizvietošanas izmaksas, EUR	385 100
Pamatu aizvietošanas izmaksas EUR (19%)	73 169
Kopējais nolietojums, %	99%
Aprēķinātā ēkas esošo konstruktīvo elementu – pamatu pašreizējā vērtība, EUR	731,69

Attiecīgi ēkas atlikušās daļas – pamatu vērtība tika noteikta (noapaļojot) **EUR 700**.

3.6. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

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

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

Tirgus apskats.

Zemes gabalu, kuru izmantošanas veids ir ražošanas un saimnieciskā apbūve, lauku apvidos tirgus ir mazaktīvs. Parasti šādu īpašumus iegādājas kaimiņu zemes gabalu īpašnieki vai personas ar īpašu motivāciju jaunu biznesa projektu attīstībai.

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

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Saldus novada Kursīšu pagasta Kursīšos, “Kīvītes”, kadastra nr. 8462 004 0720*; ražošanas apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 2 814 m². Īpašums pārdots 2024. gada 29. maijā par 2 110 EUR vai 0,75 EUR/m²;
- īpašums *Kuldīgas novada Kabilēs pagasta Kabilē, “Vektori”, kadastra nr. 6258 007 0472*; ražošanas apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 972 m². Īpašums pārdots 2024. gada 07. martā par 540 EUR vai 0,56 EUR/m²;
- īpašums *Kuldīgas novada Kurmāles pagasta Vilgālē, “Ēveles”, kadastra nr. 6260 008 0171*; ražošanas apbūves teritorijā esoša, neapbūvēta zemes gabala platība 4 533 m². Īpašums pārdots 2023. gada 01. augustā par 3 400 EUR vai 0,75 EUR/m².

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

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamā zeme	Salīdzināmais objekts nr. 1		Salīdzināmais objekts nr. 2		Salīdzināmais objekts nr. 3	
	Kuldīgas nov. Turlavas p. LAUCES	“Kīvītes” Saldus nov. Kursīšu pag. 1 zemes gab.		“Vektori” Kuldīgas nov. Kabilēs pag. 1 zemes gab.		“Ēveles” Kuldīgas nov. Kurmāles pag. 1 zemes gab.	
Zemes gabala platība, m²	6 000	2 814		972		4 533	
Pārdevuma cena, EUR		2 110		540		3 400	
Darījuma laiks		29.05.2024.		07.03.2024.		01.08.2023.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		0.75		0.56		0.75	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.75		EUR 0.56		EUR 0.75	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.75		EUR 0.56		EUR 0.75	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.75		EUR 0.56		EUR 0.75	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0.75		EUR 0.56		EUR 0.75	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	-10%	mazāks	-15%	mazāks	-5%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un tam atbilstošas apbūves iespējamība vai esamība		labāk	-15%	labāk	-15%	labāk	-15%
- transporta un gājēju plūsmas intensitāte		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%

- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi, reljefs		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, aizsargjoslu teritorijas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-25%		-30%		-20%
		EUR 0,56		EUR 0,39		EUR 0,6	
Pārrēķinu koeficients		-25%		-30%		-20%	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0,19		EUR 0,17		EUR 0,15	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena		EUR 0,56		EUR 0,39		EUR 0,6	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starpnozīme)		EUR 1 583		EUR 378		EUR 2 720	
6. Citi faktori:							
- ar zemi saistītā apbūve		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 1 583		EUR 378		EUR 2 720	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena, EUR		0.56		0.39		0.6	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3		0.4		0.3	
Salīdzināmo zemju platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0.5					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 3 026					

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma sastāvā esošās zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 3 000**.

Summējot iepriekš noteikto apbūves vērtību un zemes vērtību, tika noteikta kopējā īpašuma tirgus vērtība:

$$700 + 3\,000 = 3\,700 \text{ EUR}$$

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai katrā gadījumā pilnvērtīgi var tikt izmantotas tikai izmaksu un tirgus pieejas. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu īpašumu nomas tirgus nav attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašumu tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai katrā gadījumā par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo īpašuma tirgus vērtību atzīstama ar izmaksu un tirgus pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (rezultātus noapaļojot) ir **EUR 3 700**.

4. SLĒDZIENS

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta

tirgus vērtība, kas 2025. gada 16. jūlijā ir
3 700 EUR (trīs tūkstoši septiņi simti eiro);

tai skaitā:

- zemes tirgus vērtība EUR 3 000;
- apbūves tirgus vērtība EUR 700.

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 apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem, kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu 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 mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas 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,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

Arvīds Badūns

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Turlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000448052

Kadastra numurs: 62920060093

Nosaukums: Lauces

"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 6292 006 0093. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. 1.2. Uz zemes gabala atrodas divas nedzīvojamās ēkas: kūts (kadastra apzīmējums 6292 006 0093 001) un šķūņa reālā daļa (kadastra apzīmējums 6292 006 0093 002). 1.3. Zemes gabals ar ēkām atdalīts no nekustama īpašuma "Auces", Turlava, Turlavas pag., Kuldīgas raj., LV-3329 (Turlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000066684). <i>Žurn. Nr. 300002574379, lēmums 19.11.2008., tiesnese Dina Rīna</i>		0.6 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: MĀRIS UŠPELIS, personas kods 221065-12213. 1.2. Pamats: Īpašnieka M. Ušpeļa 2008. gada 7. novembra nostiprinājuma lūgums nekustama īpašuma sadalīšanai, Turlavas pagasta padomes 2008.gada 20. augusta lēmums par zemes gabala atdalīšanu un nosaukuma piešķiršanu. <i>Žurn. Nr. 300002574379, lēmums 19.11.2008., tiesnese Dina Rīna</i>	1	
2.1. Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SPUMA", nodokļu maksātāja kods 41203035542. 2.2. Persona: MĀRIS UŠPELIS, personas kods 221065-12213. Īpašuma tiesība izbeigusies. 2.3. Pamats: 2009.gada 6. oktobra sabiedrības ar ierobežotu atbildību "SPUMA" dibināšanas lēmums, 2010.gada 19. janvāra Uzņēmumu reģistra lēmums Nr.19-10/6367. <i>Žurn. Nr. 300002888431, lēmums 04.08.2010., tiesnese Dina Rīna</i>	1 0	
3.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "SPUMA", reģistrācijas numurs 41203035542. Īpašuma tiesība izbeigusies. 3.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 3.3. Pamats: Uzņēmumu reģistra 2021.gada 12.janvāra lēmums Nr. 6-12/126015/2 Par komercsabiedrības izslēgšanu no komercreģistra un 2024.gada 12.septembra valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 4036R/24. <i>Žurn. Nr. 300007809008, lēmums 29.10.2024., tiesnese Jolanta Āboliņa</i>	0 1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - aizsargjoslas teritorija gar autoceļu "Skroderi Birzmaļi". <i>Žurn. Nr. 300002574379, lēmums 19.11.2008., tiesnese Dina Rīna</i> Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300007809008)	

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1. (žurnāla Nr.300002574379., 13.11.2008.). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19. punkts. Žurn. Nr. 300007809008, lēmums 29.10.2024., tiesnese Jolanta Āboliņa	

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 12.06.2025 14:12:16.

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 VIENĪBAS ROBEŽU,
SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU
PLĀNS**

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6292 006 0093

Adrese: Lauces, Turlava, Turlavas pagasts, Kuldīgas rajons, LV 3329

Zemes vienības robežas noteiktas, pamatojoties uz 2003. gada 11. decembra
pirkuma līgumu Nr. 6650.

Zemes vienības robežas, apvidus situāciju un apgrūtinājumus 1996. gada
31. oktobrī noteica Valsts zemes dienesta mērnīeks Juris Bamberovskis.

Plāna mērogs 1: 10 000 .

Zemes vienības platība 0.6 ha.

Zemes vienības platība var tikt precizēta pēc kadastrālās uzmērīšanas.

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plānu izgatavoja VSIA "Latvijas Valsts mērnīeks",
licence Nr.145, izsniegta 16.11.2006, reģ.Nr. 40003783960, Strēlnieku iela 1-8, Rīga, LV –
1010

Kuldīgas birojs, Pilsētas laukums 2, Kuldīga, LV – 3301

LR VZD
DIENVIDKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
«20 08.» g. «29.» 10.
Arhīva Nr. _____
Reģistra grāmatas Nr. _____

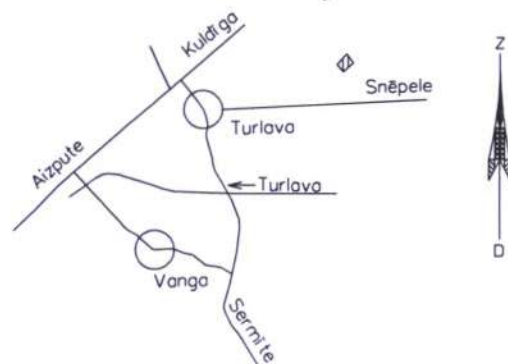


VSIA „Latvijas Valsts mērnīeks” Kuldīgas biroja vadītājs Plāns izgatavots atbilstoši LR Ministru kabineta 2007. gada 20.marta noteikumiem Nr.182 “Noteikumi par nekustamā īpašuma objekta noteikšanu.”		Artis Goldmans	16.09.2008.
Valsts zemes dienesta mērnīeks	Paraksts	Juris Bamberovskis	31.10.1996.
Ierosinātājs ir informēts par Zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Māris Ušpelis	16.09.2008.

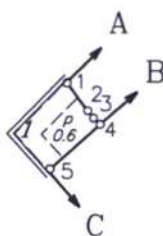
ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	Tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	Zem zivju dīķiem	Zem ēkām un pagalmiem	Zem ceļiem	Pārējās zemes	Meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiņas									
0.6	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	0.6	--	--	--

Zemes vienības izvietojuma shēma



z.v.kad.apz. 6292 006 0093

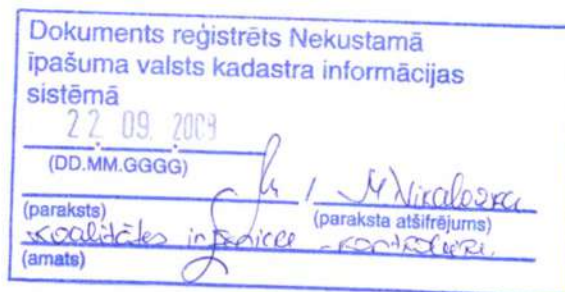


NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESTĪBU APGRŪTINĀJUMI

1 - 020305 - aizsargjosla gar autoceļu "Skröderi Birzmaļi" - 30m/0.4ha

ROBEŽOJOŠĀS ZEMES

- No A līdz B saimniecības "Bērzkalni" zeme
- No B līdz C saimniecības "Ferma Skroderi" zeme
- No C līdz A autoceļš "Skröderi Birzmaļi"



Saīsinājumi :

z.v. kad. apz. - zemes vienības kadastra apzīmējums

Zemes vienības platība 0.6 ha

Plāna mērogs 1:10 000

Plānu izgatavoja mērnieks

[Signature]

Daiga Juste

12. 09. 2008.



Kuldīgas novada būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90000035590, Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301
tālrunis: 63321903, fakss: 63341422, e-pasts: buvvalde@kuldiga.lv, <http://kuldiga.lv>

Atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2025-275

Kuldīgas novads

27.02.2025.

Objekta apsekošanas datums:
28.11.2024 no 16:15 līdz 16:30

Būves pārbaudes pamatojums: Būvniecības likuma 21. panta piektā un sestā daļa un vidi degradējošu un bīstamu būvju apsekošana Kuldīgas novadā

Pārbaude: Plānotā atkārtotā

Atzinums izsniegts:
Finanšu ministrija, 90000014724, Smilšu iela 1-1, Rīga, LV-1050

1. Ziņas par būvi

Kadastra apzīmējums: 62920060093001

Nosaukums	Kūts	
Adrese	"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov., LV-3329	
Būves ekspluatācijas piekritība		
Ekspluatēta	Netiek ekspluatēta	
Ir vidi degradējoša vai bojā ainavu	Jā	
Sagruvusi	Daļēji sagruvusi	

2. Pārbaudi veica

Iveta Heidena, būvinspektors 171

3. Pārbaudē piedalījās

Inga Burkēvica, Būvinspektora palīgs

4. Iepriekš veiktā tehniskā apsekošana

Nav

5. Pārbaudes rezultāti

5.1 Būves konstrukciju atbilstības novērtēšana mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībai

5.1.1. Pamati

Bojājumu veids: Nav nedrošuma pazīmes Konstrukcijas tips: 112 Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	
Komentārs: Neatrokot ēkas pamatus, tos vizuāli nav iespējams apsekot. Ēkas ārsienās esošās plaisas liecina par nevienmērīgām pamatu deformācijām. Ēkas pamatu virszemes daļā novērojama mitruma ietekme.	

5.1.2. Vertikālās konstrukcijas

Bojājumu veids: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis Vērtējumi: Materiāla stāvoklis	
Komentārs: Ēkas ķieģeļu mūra un skaidbetona sienās ir caurejošas plaisas, atsevišķās vietās sienas ir daļēji sabrukušas. Ēkas ārsienas ir avārijas stāvoklī, iespējama pilnīga sienu sabrukšana.	



5.1.4. Jumta konstrukcijas

Bojājumu veids: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis

Vērtējumi: Deformācijas

Komentārs: Ēkas jumta nesošās koka konstrukcijas laikapstākļu ietekmē ir satrupējušas un atsevišķās vietās sabrukušas. Ēkas jumts ir avārijas stāvoklī. Vietās kur jumta konstrukcijas nav sabrukušas, jumta segums (azbestcements loksnes) ir bojātas vai iztrūkst.





5.2. Būves atbilstības novērtēšana lietošanas drošības prasībai

Riski: Uzkrīšana	
Vērtējumi: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis Komentārs: Ēka tiek apsekota no 2022. gada un tās tehniskais stāvoklis nav uzlabojies - ēka ir avārijas stāvoklī. Kūts ēkas logu un durvju ailes ir vaļējas, radot iespēju ēkā iekļūt jebkurai personai. Ēkas nesošās jumta un ārsienu konstrukcijas ir nedrošas un var nokrist, apdraudot ēkā un tās tuvumā esošās personas. Teritorija ap ēku nav norobežota.	

5.3. Būves atbilstības novērtēšana vides pieejamības prasībai

Netika vērtēts

5.4. Patvaļīga būvniecība

Netika vērtēts

5.5. Publiskas ēkas energosertifikāts/pagaidu energosertifikāts ir izvietots apmeklētājiem redzamā vietā, ja energosertifikācija ir veikta

Netika vērtēts

5.6. Citi konstatētie pārkāpumi

Nav

5.7. Kopsavilkuma vērtējums

3 punkti

6. Atzinuma teksts

Izskatot Kuldīgas novada būvvaldes (turpmāk - Būvvalde) rīcībā esošo dokumentāciju un apsekojot nekustamo īpašumu "Lauces", Turlavas pagastā, Kuldīgas novadā (turpmāk - Īpašums), konstatēts:

1. Īpašums (kadastra Nr. 62920060093) sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 62920060093 uz kuras atrodas nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 62920060093001 un 62920060093002. Īpašuma īpašnieks ir Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas Nr. 90000014724 (turpmāk - Īpašnieks). Pamatojums iepriekš minētajam - ieraksti Turlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā 100000448052.

2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 62920060093001 (turpmāk - Ēka) neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzāmajām prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti, vides aizsardzību un higiēnu, tai skaitā nekaitīgumu, kā arī lietošanas drošību (skatīt atzinuma 5. sadaļu "Pārbaudes rezultāti").

3. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, jo tā ilgstoši nav uzturēta tādā apmērā, kas nodrošinātu to konstruktīvo elementu noturības un materiālu stāvokļa nepasliktināšanos. Ēka ir avārijas stāvoklī, pastāv tās sienu un jumta konstrukciju sabrukšanas draudi. Īpašuma teritorija nav norobežota, pie Ēkas var piekļūt un tajās iekļūt trešās personas un gūt veselībai un dzīvībai bīstamas traumas.

4. Ir pārkāpta Būvniecības likuma 21. panta ceturrtā daļa, kas nosaka, ka *būves īpašniekam jānodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu šā likuma 9. pantā būvei noteiktajām būtiskām prasībām, tostarp mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums, kā arī lietošanas drošība.*

5. Saskaņā ar Ministru kabineta 15.06.2021. noteikumiem Nr. 384 "Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs" 3. punktu, kurā noteikts, ka *nedroša būve – būve, kura neatbilst būtiskām būvei izvirzāmām mehāniskās stiprības un stabilitātes, ugunsdrošības vai lietošanas drošības prasībām, kā arī kurai trūkst nosedzošu būvkonstrukciju, ir atklātas aillas vai tās nav nodrošinātas pret nepiederošu personu iekļūšanu tajā vai tajā ir nedrošas būvkonstrukcijas, kas var nokrist, apgāzties vai iebrukt, konstatējams, ka Ēka ir nedroša būve.*

6. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 158.2. punktā ir noteikts, ka *būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānomaina (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja būves fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (būve ir vidi degradējoša vai bojā ainavu), kuras ir noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos par namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu.*

7. Ēka no 2022. gada ir iekļauta "Kuldīgas novada pagastos esošas, fiziskām un juridiskām personām piederošas vai piekritīgas vidi degradējošas, sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves" sarakstā. Izskatot no 2022. gada veiktās Ēkas un Īpašuma teritorijas fotofiksācijas secināms, ka Ēkas tehniskais un vizuālais stāvoklis nav uzlabojies - ēka ir avārijas stāvoklī un nedroša.

Būvinspektora norādījumi:

1. Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62. panta (1) daļu, kura nosaka, ka *lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā*, Īpašuma "Lauces", Turlavas pagastā, Kuldīgas novadā Īpašniekam (turpmāk - Īpašnieks) līdz 25.03.2025. iesniegt savu viedokli Būvvaldei par konstatēto Ēkas bīstamību un vidi degradējošo izskatu.
2. Ierosinu Būvvaldei pēc viedokļa saņemšanas, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta septīto daļu, uzdot Īpašniekam novērst konstatēto Ēkas bīstamību atbilstoši būvniecību reglējošiem normatīvajiem aktiem, par to informējot pašvaldību.

7. Lēmumi un norādījumi

Iveta Heidena, Kuldīgas novada būvvaldes būvinspektore ,
Kuldīgas novada būvvalde

(vārds, uzvārds, amats)

27.02.2025 14:22

(datums)

Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma
27.02.2025. 14:24

Kuldīgas novada būvvaldes būvinspektore, Iveta Heidena, Kuldīgas novada būvvalde



Kuldīgas novada būvvalde

Reģistrācijas Nr. 90000035590, Baznīcas iela 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301
tālrunis: 63321903, fakss: 63341422, e-pasts: buvvalde@kuldiga.lv, <http://kuldiga.lv>

Atzinums par būves ekspluatācijas pārbaudi Nr. BIS-BV-15.1-2025-275

Kuldīgas novads

27.02.2025.

Objekta apsekošanas datums:
28.11.2024 no 16:15 līdz 16:30

Būves pārbaudes pamatojums: Būvniecības likuma 21. panta piektā un sestā daļa un vidi degradējošu un bīstamu būvju apsekošana Kuldīgas novadā

Pārbaude: Plānotā atkārtotā

Atzinums izsniegts:
Finanšu ministrija, 90000014724, Smilšu iela 1-1, Rīga, LV-1050

1. Ziņas par būvi

Kadastra apzīmējums: **62920060093001**

Nosaukums	Kūts	
Adrese	"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov., LV-3329	
Būves ekspluatācijas piekritība		
Ekspluatēta	Netiek ekspluatēta	
Ir vidi degradējoša vai bojā ainavu	Jā	
Sagruvusi	Daļēji sagruvusi	

2. Pārbaudi veica

Iveta Heidena, būvinspektors 171

3. Pārbaudē piedalījās

Inga Burkēvica, Būvinspektora palīgs

4. Iepriekš veiktā tehniskā apsekošana

Nav

5. Pārbaudes rezultāti

5.1 Būves konstrukciju atbilstības novērtēšana mehāniskās stiprības un stabilitātes prasībai

5.1.1. Pamati

Bojājumu veids: Nav nedrošuma pazīmes Konstrukcijas tips: 112 Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	
Komentārs: Neatrokot ēkas pamatus, tos vizuāli nav iespējams apsekot. Ēkas ārsienās esošās plaisas liecina par nevienmērīgām pamatu deformācijām. Ēkas pamatu virszemes daļā novērojama mitruma ietekme.	

5.1.2. Vertikālās konstrukcijas

Bojājumu veids: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis Vērtējumi: Materiāla stāvoklis	
Komentārs: Ēkas ķieģeļu mūra un skaidbetona sienās ir caurejošas plaisas, atsevišķās vietās sienas ir daļēji sabrukušas. Ēkas ārsienas ir avārijas stāvoklī, iespējama pilnīga sienu sabrukšana.	



5.1.4. Jumta konstrukcijas

Bojājumu veids: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis

Vērtējumi: Deformācijas

Komentārs: Ēkas jumta nesošās koka konstrukcijas laikapstākļu ietekmē ir satrupējušas un atsevišķās vietās sabrukušas. Ēkas jumts ir avārijas stāvoklī. Vietās kur jumta konstrukcijas nav sabrukušas, jumta segums (azbestcements loksnes) ir bojātas vai iztrūkst.





5.2. Būves atbilstības novērtēšana lietošanas drošības prasībai

Riski: Uzkrīšana	
Vērtējumi: Pirmsavārijas vai avārijas stāvoklis Komentārs: Ēka tiek apsekota no 2022. gada un tās tehniskais stāvoklis nav uzlabojies - ēka ir avārijas stāvoklī. Kūts ēkas logu un durvju ailes ir vaļējas, radot iespēju ēkā iekļūt jebkurai personai. Ēkas nesošās jumta un ārsienu konstrukcijas ir nedrošas un var nokrist, apdraudot ēkā un tās tuvumā esošās personas. Teritorija ap ēku nav norobežota.	

5.3. Būves atbilstības novērtēšana vides pieejamības prasībai

Netika vērtēts

5.4. Patvaļīga būvniecība

Netika vērtēts

5.5. Publiskas ēkas energosertifikāts/pagaidu energosertifikāts ir izvietots apmeklētājiem redzamā vietā, ja energosertifikācija ir veikta

Netika vērtēts

5.6. Citi konstatētie pārkāpumi

Nav

5.7. Kopsavilkuma vērtējums

3 punkti

6. Atzinuma teksts

Izskatot Kuldīgas novada būvvaldes (turpmāk - Būvvalde) rīcībā esošo dokumentāciju un apsekojot nekustamo īpašumu "Lauces", Turlavas pagastā, Kuldīgas novadā (turpmāk - Īpašums), konstatēts:

1. Īpašums (kadastra Nr. 62920060093) sastāv no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 62920060093 uz kuras atrodas nedzīvojamās ēkas ar kadastra apzīmējumiem 62920060093001 un 62920060093002. Īpašuma īpašnieks ir Latvijas valsts Finanšu ministrija, reģistrācijas Nr. 90000014724 (turpmāk - Īpašnieks). Pamatojums iepriekš minētajam - ieraksti Turlavas pagasta zemesgrāmatas nodalījumā 100000448052.

2. Ēka ar kadastra apzīmējumu 62920060093001 (turpmāk - Ēka) neatbilst Būvniecības likuma 9. pantā noteiktajām būtiskajām būvei izvirzāmajām prasībām attiecībā uz mehānisko stiprību un stabilitāti, vides aizsardzību un higiēnu, tai skaitā nekaitīgumu, kā arī lietošanas drošību (skatīt atzinuma 5. sadaļu "Pārbaudes rezultāti").

3. Ēka ir neapmierinošā tehniskā stāvoklī, jo tā ilgstoši nav uzturēta tādā apmērā, kas nodrošinātu to konstruktīvo elementu noturības un materiālu stāvokļa nepasliktināšanos. Ēka ir avārijas stāvoklī, pastāv tās sienu un jumta konstrukciju sabrukšanas draudi. Īpašuma teritorija nav norobežota, pie Ēkas var piekļūt un tajās iekļūt trešās personas un gūt veselībai un dzīvībai bīstamas traumas.

4. Ir pārkāpta Būvniecības likuma 21. panta ceturrtā daļa, kas nosaka, ka *būves īpašniekam jānodrošina būves un tās elementu uzturēšanu ekspluatācijas laikā, lai tā atbilstu šā likuma 9. pantā būvei noteiktajām būtiskām prasībām, tostarp mehāniskā stiprība un stabilitāte, ugunsdrošība, vides aizsardzība un higiēna, tai skaitā nekaitīgums, kā arī lietošanas drošība.*

5. Saskaņā ar Ministru kabineta 15.06.2021. noteikumiem Nr. 384 "Būvju tehniskās apsekošanas būvnormatīvs" 3. punktu, kurā noteikts, ka *nedroša būve – būve, kura neatbilst būtiskām būvei izvirzāmām mehāniskās stiprības un stabilitātes, ugunsdrošības vai lietošanas drošības prasībām, kā arī kurai trūkst nosedzošu būvkonstrukciju, ir atklātas aillas vai tās nav nodrošinātas pret nepiederošu personu iekļūšanu tajā vai tajā ir nedrošas būvkonstrukcijas, kas var nokrist, apgāzties vai iebrukt, konstatējams, ka Ēka ir nedroša būve.*

6. Ministru kabineta 19.08.2014. noteikumu Nr. 500 "Vispārīgie būvnoteikumi" 158.2. punktā ir noteikts, ka *būve ir jāsakārto, jāveic tās konservācija vai jānobrauc (atkarībā no konkrētiem apstākļiem), ja būves fasādes un citu ārējo konstrukciju tehniskais stāvoklis vai ārējais izskats neatbilst pilsētvides ainavas vai ainaviski vērtīgās teritorijas prasībām (būve ir vidi degradējoša vai bojā ainavu), kuras ir noteiktas pašvaldības saistošajos noteikumos par namu un to teritoriju un būvju uzturēšanu.*

7. Ēka no 2022. gada ir iekļauta "Kuldīgas novada pagastos esošas, fiziskām un juridiskām personām piederošas vai piekritīgas vidi degradējošas, sagruvušas vai cilvēku drošību apdraudošas būves" sarakstā. Izskatot no 2022. gada veiktās Ēkas un Īpašuma teritorijas fotofiksācijas secināms, ka Ēkas tehniskais un vizuālais stāvoklis nav uzlabojies - ēka ir avārijas stāvoklī un nedroša.

Būvinspektora norādījumi:

1. Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 62. panta (1) daļu, kura nosaka, ka *lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā*, Īpašuma "Lauces", Turlavas pagastā, Kuldīgas novadā Īpašniekam (turpmāk - Īpašnieks) līdz 25.03.2025. iesniegt savu viedokli Būvvaldei par konstatēto Ēkas bīstamību un vidi degradējošo izskatu.
2. Ierosinu Būvvaldei pēc viedokļa saņemšanas, pamatojoties uz Būvniecības likuma 21. panta septīto daļu, uzdot Īpašniekam novērst konstatēto Ēkas bīstamību atbilstoši būvniecību reglējošiem normatīvajiem aktiem, par to informējot pašvaldību.

7. Lēmumi un norādījumi

Iveta Heidena, Kuldīgas novada būvvaldes būvinspektore ,
Kuldīgas novada būvvalde

(vārds, uzvārds, amats)

27.02.2025 14:22

(datums)

Dokuments ir parakstīts BIS ar elektroniskās parakstīšanas rīku saskaņā ar Būvniecības likuma 24.panta 9. un 10. daļu.

Šis dokuments ir apliecināts ar Būvniecības valsts kontroles biroja eZīmogu un to var pārbaudīt portālā eParaksts.lv.

Izrakstu sagatavoja: Būvniecības informācijas sistēma
27.02.2025. 14:22

Kuldīgas novada būvvaldes būvinspektore, Iveta Heidena, Kuldīgas novada būvvalde

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01288

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: Guntars Strautmanis (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Lauces, Turlavas pagasts, Kuldīgas novads, Latvija, LV3329

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 22.05.2025. 12:17

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 22.05.2025. 12:24

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Lauces , Turlavas pagasts, Kuldīgas novads, Latvija, Kūts (62920060093001)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Ir 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	avārijas (61% - 80%) Komentārs: 80% -daļēji sabrukusi.
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir 
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	labs (0% - 20%);

6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	Nav
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušas, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Nav Komentārs: Teritorijā ilgstoši nepļauta zāle. Daļēji aizaudzis ar kokiem un krūmiem.
14. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir Komentārs: Teritorija piesārņota ar viļņotām azbestcimenta loksnēm (sabrūkot ēkas jumtam). 
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
15. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
16. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trūpes pazīmes, nogruvumi u.c.)	Nav tādu Komentārs: Daļēji sabrukusi.
17. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
18. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	Nav tādu Komentārs: Daļēji sabrukusi.
20. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
21. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	Nav tādu
23. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	Nav tādu Komentārs: Jumts daļēji iebrucis.

24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpusē	Nav tādu
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
26. Pagrabs	Nav
27. Būves iekštelpas	Nav
28. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
29. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
30. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
31. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
32. Elektroapgāde	Nav
33. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
34. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
35. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
36. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav

Pārbaudes veicējs

Guntars Strautmanis

E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv

Paraksts:

22.05.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 4



Attēls pievienots jautājumam Nr. 14

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01555

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Lauces, Turlavas pagasts, Kuldīgas novads, Latvija, LV3329

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 22.05.2025. 12:25

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 22.05.2025. 12:30

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Lauces , Turlavas pagasts, Kuldīgas novads, Latvija, Šķūnis (62920060093002)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	Ir 
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	avārijas (61% - 80%) Komentārs: Daļēji sabrukusi
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Nav
5. Āra apgaismojums	Nav
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
6. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
7. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogrurvumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Trupes bojājumi. Izlēmuši apdares dēļi. 

8. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
9. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
10. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Trupes bojājumi. 
11. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
12. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu
13. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdžu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	Nav tādu
14. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Lokāli jumta seguma-viļņoto azbestcimenta lokšņu bojājumi, nesošo konstrukciju deformācija-izliekums. 
15. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	Nav tādu
16. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
17. Pagrabs	Nav
18. Būves iekštelpas	Nav
19. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
20. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
21. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
22. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
23. Elektroapgāde	Nav
24. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzeļģenerators	Nav
Vājstrāvas	
25. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
26. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	

27. Specifiskas, bīstamas iekārtas (lifti, eskalatori, pacēlāji, rampas, kravas celtņi, paceļamie vārti)	Nav
--	-----

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:
22.05.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 7



Attēls pievienots jautājumam Nr. 10



Attēls pievienots jautājumam Nr. 14



Attēls pievienots jautājumam Nr. 14



KULDĪGAS NOVADA PAŠVALDĪBA

NEKUSTAMO ĪPAŠUMU NODAĻA

reģ. Nr.90000035590 Baznīcas ielā 1, Kuldīga, Kuldīgas novads, LV-3301 tālr.63350007 fakss 63341422
dome@kuldiga.lv www.kuldigasnovads.lv

Kuldīgā

Datums skatāms laika zīmogā Nr. NĪ/25/9.16/83

VAS “Valsts nekustamie īpašumi”
uz e-adresi

Par informācijas sniegšanu Lauces, Turlavas pag.

Kuldīgas novada pašvaldība 19.10.2024. saņēmusi Jūsu vēstuli Nr. 2/9-3/7543 un 04.02.2025. vēstuli Nr. 2/9-3/836, kurā lūgts sniegt informāciju par Finanšu ministrijas valdījumā un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā esošo nekustamo īpašumu “Lauces”, Turlavas pagastā, Kuldīgas novadā, kadastra numurs 62920060093, kā sastāvā ietilpst apbūvēta zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 62920060093.

Kuldīgas novada pašvaldība atbilstoši Kuldīgas novada teritorijas plānojumam (19.12.2013. apstiprināti ar Kuldīgas novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. 2013/42 “Kuldīgas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” izdošanu”, kurā veikti grozījumi ar 25.06.2015. Kuldīgas novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. 2015/12 „Grozījumi Kuldīgas novada pašvaldības saistošajos noteikumos Nr. 2013/42 „Kuldīgas novada teritorijas plānojuma 2013. – 2025. gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa” izdošanu” un 06.06.2019. Kuldīgas novada domes saistošajiem noteikumiem Nr. 2019/8 "Grozījumi Kuldīgas novada saistošajos noteikumos Nr. 2013/42 "Kuldīgas novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un grafiskā daļa") informē, ka zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 62920060093 atrodas Rūpnieciskās apbūves teritorijā R.

Kuldīgas novada pašvaldības ieskatā uz Zemes vienības atsavināšanu neattiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29. panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem.

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumu zemes vienība neatrodas degradētā teritorijā.

Zemes vienībai ir nodrošināta piekļuve no pašvaldības autoceļa 6292C004 Skolotāju māja - Birzmaļi.

Nekustamo īpašumu nodaļas vadītājs

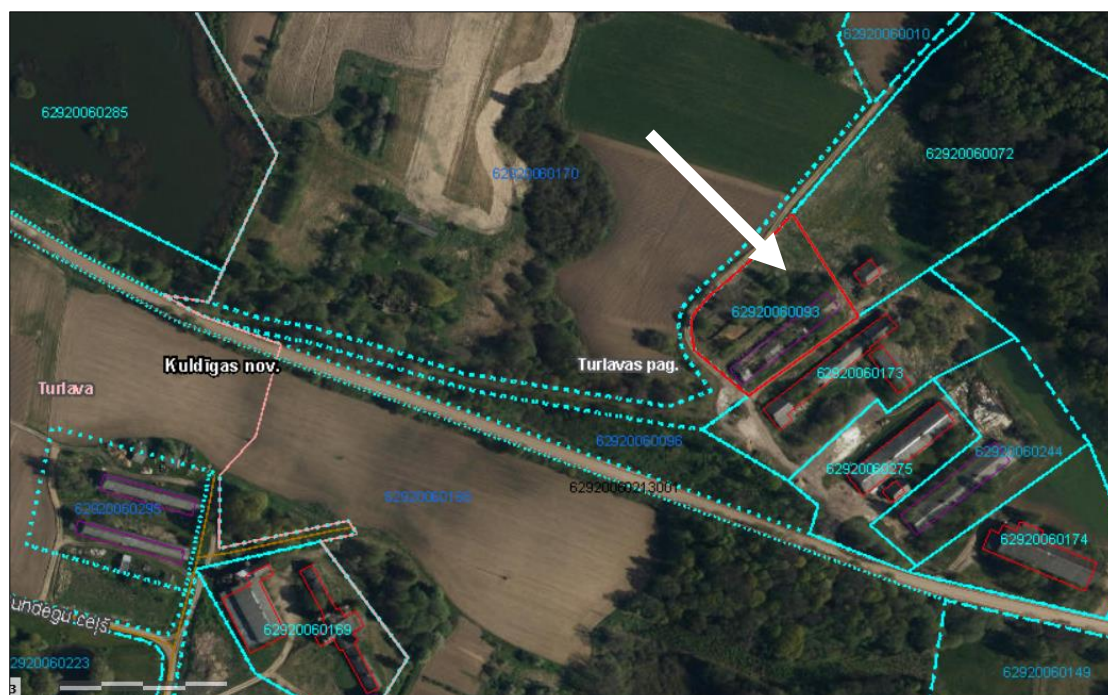
(paraksts)*

Klāvs Svilpe

Svilpe
28684732

*DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA
ZĪMOGU

“LAUCES”, Turlavas pagasts, Kuldīgas novads





Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
62920060093	Lauces	0.6 ha	100000448052	-	Turlavas pagasts, Kuldīgas novads

Kadastra datus veiktās izmaiņas nav nostiprinātas zemesgrāmatā

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	2968	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5375	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2968	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	5375	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
62920060093	1/1	"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov., LV-3329

Nekustamā īpašuma objekta platība:

0.6000

Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:

ha

Statuss:

nekustamais īpašums

Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:

0

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.6000
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 dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6000
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 lauksaimniecība	0101	0.6000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0133	ha
-	01.02.2025	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0133	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērneiks	Uzmērīšanas datums
ierādīšana uz fotoplāna pamata	Juris Bambelovskis	31.10.1996

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
62920060093001	1/1	"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov., LV-3329

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	770.2
Nosaukums:	Kūts
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas
Būves tips:	12710105 - Kūtis ar kopējo platību, lielāku par 60 m2, un zvērkopības ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2000

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62920060093001001	-

Nosaukums:	Kūts
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	3
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2000
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	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	10.3	-
2	Kokzāgētava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	750.4	-
3	Palīgtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.2	-	-	9.5	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	905.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	3077.0 kub.m.	-	-
Skaits	-	1.0 būve	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1970
Pārsegumi	Cits neklasificēts materiāls	1970

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde		

62920060093002	1/1	"Lauces", Turlavas pag., Kuldīgas nov., LV-3329
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	151.4
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2000

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
62920060093002001	-
Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	18.01.2000

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	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.5	-	-	151.4	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	757.0 kub.m.	-	-
Skaits	-	1.0 būve	-	-
Apbūves laukums	-	168.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Koka stabi	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1970
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1970

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