

Nekustamā īpašuma – zemes un apbūves

**Dienvidkurzemes novada  
Lažas pagastā, Apriķos, “Krāces”**

Ēka Nr. 642720040273002



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 5. jūnijs

Rīgā, **Dienvidkurzemes novada pašvaldībai**  
Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada  
Lažas pagasta Apriķos, “Krāces”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā zemes īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Kadastra nr.:	6472 004 0273	Lažas pagasta ZG nodalījums:	100000942181
Zemes kadastra apz.:	6472 004 0273		
Ēku jaunbūvju kadastra apz.:	6472 004 0273 001; 6472 004 0273 002		

**Īpašumtiesības:**

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

**Zemes raksturojums:**

Platība m <sup>2</sup> :	4 016	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas tīklu pieslēgumi.		

**Apbūves raksturojums:**

Ēkas nosaukums:	Būvniecības uzsākšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001	1999.	2/-1	1 266,90 (saskaņā ar iesniegto laboto inventarizācijas lietu)	Nepabeigta jaunbūve
Dzīvojamā ēka 002	1999.	2/-1	1 107,00 (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)	Nepabeigta jaunbūve.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, kīlas tiesības:**

Ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar pašteses kanalizācijas vadu, ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam, ekspluatācijas aizsargjoslu teritorijas gar elektrisko tīklu kabeļu līnijām – īpašumu tirgus vērtību būtiski neietekmē.
---

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	05.06.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums
Īpašumu apskatītājs:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem ēkā lit. 002; Ēkā lit. 001. piekļuve iekštelpām nebija iespējama – ēka apsekota no ārpuses un koplietošanas telpām.		

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 5. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**Īpašuma kopējā tirgus vērtība**, kas 2025. gada 5. jūnijā ir  
**36 400 EUR** (trīsdesmit seši tūkstoši četri simti eiro),  
tai skaitā:

**zemes tirgus vērtība 2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro);

**ēkas ar kadastra apz. 642720040273001 tirgus vērtība**  
**18 200 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro);

**ēkas ar kadastra apz. 642720040273002 tirgus vērtība**  
**15 900 EUR** (piecpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

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  
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

## SATURA RĀDĪTĀJS

<b>1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>5</b>
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS .....	5
1.2. OBJEKTA ATRĀŠANĀS VIETA .....	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS .....	6
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA .....	6
1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS .....	7
1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI .....	8
<b>2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS.....</b>	<b>10</b>
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE .....	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	10
<b>3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>11</b>
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE .....	11
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU .....	11
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANA.....	11
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS .....	11
3.6. ZEMES GABALA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU .....	12
3.7. ĒKU ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU .....	13
<b>4. SLĒDZIENS.....</b>	<b>15</b>
<b>5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>16</b>
<b>6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....</b>	<b>17</b>

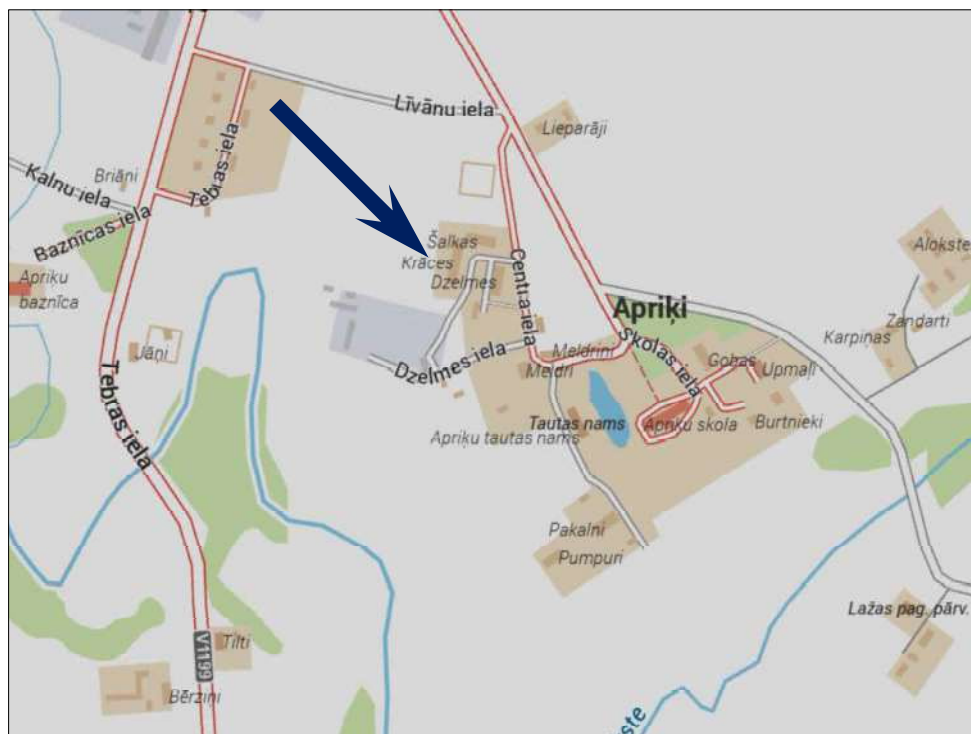
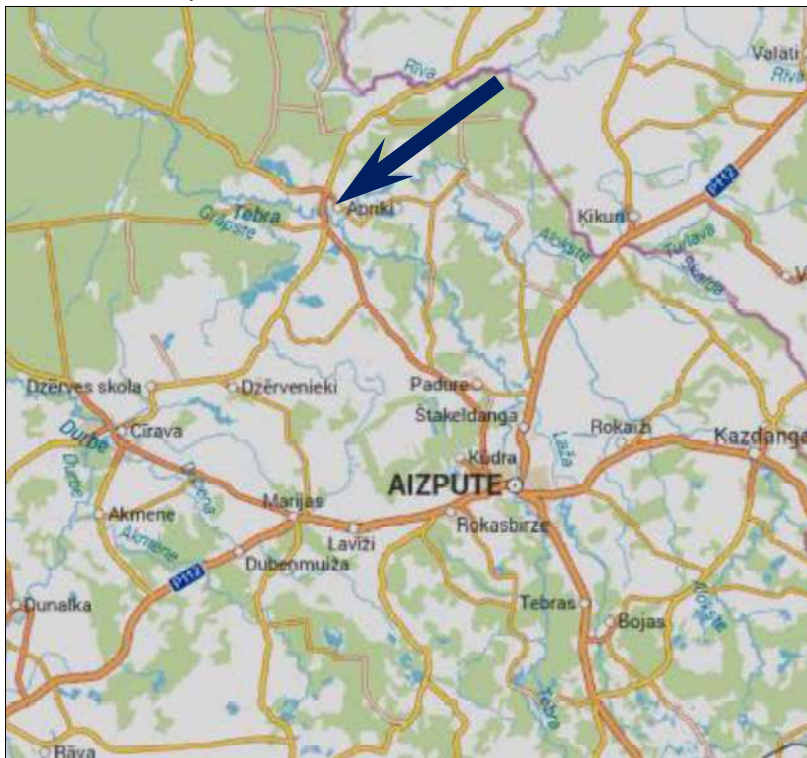
### PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 6 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdrukā	- 5 lapas;
4. pielikums	Būvju tehniskās inventarizācijas lietu kopijas	- 10 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.



## 1. ĪPAŠUMU RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



### 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Zemes gabals izvietots Dienvidkurzemes novada Lažas pagasta Apriķos, apdzīvotās vietas centrā. Apkārtojo apbūvi veido individuālās un daudzstāvu dzīvojamās ēkas, Apriķu skola (bijusī muiža), tautas nams, pagasta pārvaldes ēka. Attālums līdz Aizputes pilsētas centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, aptuveni 13 km. Piekļūšanai pie īpašumiem izmantojamā Centra iela ir ar asfalta segumu. Īpašumu tuvākajā apkārtnē atrodas neapbūvētas teritorijas.

### 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes vienība ar kadastra apzīmējumu 64720040273:

platība: 4 016 m<sup>2</sup>;  
forma: daudzstūris;  
reljefs: līdzens;  
apaugums: neliels zālājs, atsevišķi koki;  
nožogojums: teritorija nav nožogota;  
labiekārtojums: bez īpaša labiekārtojuma;  
apbūve: divas nepabeigtas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas;  
inženierkomunikācijas: iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas tīklu pieslēgumi.

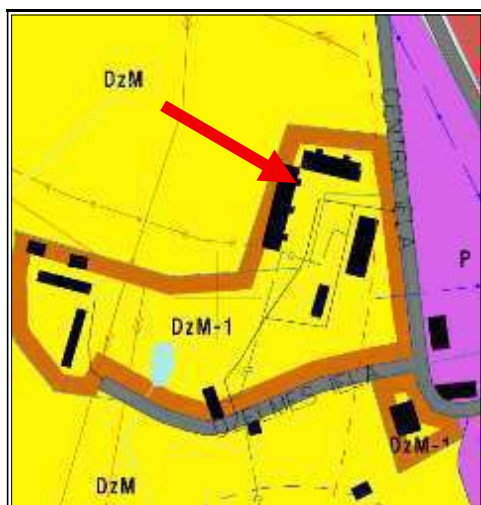
No visām pusēm zemes gabals robežojas ar citiem apbūvētiem un neapbūvētiem zemes gabaliem. Piekļūšana zemes gabalam no Centra ielas.

Apbūve izvietota zemes gabala vidusdaļā, tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls. Teritorija ap ēkām nav nožogota.



### 1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA

Apzīmējumi:



DzM-1	Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijas
-------	---

Saskaņā ar Lažas pagasta teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Mazstāvu daudzdzīvokļu māju apbūves teritorijā (DzM1)*.

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta apbūves sastāvā ietilpst divas ilgstoši pamestas daudzdzīvokļu dzīvojamo ēku jaunbūves. Vērtētāju rīcībā ir Būvju tehniskās inventarizācijas lietu kopijas un VZD kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie ēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākš Objekta sastāvā ietilpstošās vērtējamās apbūves apraksts.

Kadastra apz.:	6472 004 0273 001	
Nosaukums:	Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība – jaunbūve (VZD dati)	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	527,60	m <sup>2</sup>
Būvtilpums:	4274,0	m <sup>3</sup>
Kopējā platība ar pagrabstāvu:	1266,0 (saskaņā ar iesniegto laboto inventarizācijas lietu)	m <sup>2</sup>
Stāvu skaits:	2/-1	
Būvniecības uzsākšanas gads:	1999.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi, paneļi	daļēji apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs
Pārsegumi:	betons, dzelzsbetons	daļēji apmierinošs
Ailes:	koka durvis, koka logi – daļēji demontēti	slikti
Jumts:	azbestcimenta loksnes	neapmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, tīklu pieslēgumi.		

Ēka ilgstoši netiek apsaimniekota. Saskaņā ar Būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem (kopija pielikumā), pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs vai apmierinošs. Jumta segums sliktā tehniskā stāvoklī. Logu ailes daļēji demontētas.

Kadastra apz.:	6472 004 0273 002		
Nosaukums:	Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība – jaunbūve (VZD dati)		
Stāvoklis apskates brīdī			
Fiziskie parametri			
Apbūves laukums:	361,20	m <sup>2</sup>	
Būvtilpums:	2926,0	m <sup>3</sup>	
Kopējā platība ar pagrabstāvu:	1107,90 (saskaņā ar VZD Kadastra datiem)	m <sup>2</sup>	
Stāvu skaits:	2/-1		
Būvniecības uzsākšanas gads:	1999.		
Konstruktīvais risinājums			
Pamati:	dzelzsbetona bloki	apmierinošs	
Ārsienas:	cits neklasificēts materiāls	daļēji apmierinošs	
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs	
Pārsegumi:	betons, dzelzsbetons, ķieģeļi	daļēji apmierinošs	
Ailes:	koka durvis, koka logi – daļēji demontēti	slikti	
Jumts:	azbestcimenta loksnes	neapmierinošs	
Inženiertīkli, aprīkojums			
Iespējami elektrības, ūdensvada, kanalizācijas, tīklu pieslēgumi.			

Ēka ilgstoši netiek apsaimniekota. Saskaņā ar Būves tehniskās inventarizācijas lietas datiem (kopija pielikumā), pamatkonstrukciju tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs vai apmierinošs. Jumta segums sliktā tehniskā stāvoklī. Logu ailes daļēji demontētas.



**1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI**  
**Ēka Nr. 642720040273001**





**Ēka Nr. 642720040273002**



## 2. ĪPAŠUMU VĒRTĒJUMS

### 2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašum1 iespējamo pārdošanas sākumcenu. 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiedības.

#### 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 līdzīgu īpašumu novērtēšanai ir izmantojamas tirgus un izmaksu pieejas.

**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 eksponēcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

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

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

### 2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

Īpašuma tirgus vērtība ir ekonomiskās situācijas funkcija un tiek noteikta, pamatojoties uz vērtēšanas pamatprincipiem, ņemot vērā visus sociāli – ekonomiskos, fiziskos un politiskos 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 dzīvojamās ēkas un zemes gabals apbūves uzturēšanai, pabeidzot būvniecību vai pārbūvējot esošās, nepabeigtās celtnes.**

Šis vērtējuma atskaite pamatā ir pieņēmums, ka nekustamie īpašumi tiek izmantoti atbilstoši to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, uz šo pieņēmumu ir balstīti visi turpmākie īpašumu tirgus vērtības aprēķini.

### 3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

---

#### 3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Apskatot līdzīgu īpašumu tirgus situāciju Kurzemes reģiona pilsētās, to var raksturot kā neaktīvu, kopumā investori patlaban interesējas tikai par dažāda veida īpašumiem labās atrašanās vietās. Darījumu noslēgšanu bieži vien tomēr kavē pārdevēju un pircēju atšķirīgais viedoklis par atbilstošāko cenu.

Uzņēmēji šobrīd visbiežāk izvēlas dažādas dzīvojamās ēkas ar platību no 100 līdz 2500 m<sup>2</sup>. Apkopotie tirgus pārskatu dati liecina, ka arī Kurzemes pilsētās un lauku apdzīvotās vietās dažāda veida uzņēmumu aktivitāte pakāpeniski samazinās un neizmantoto dzīvojamo telpu īpatsvars pieaug. Ēkām ar sliktu tehnisko stāvokli un neracionālu un nepraktisku telpu plānojumu cenas un īres maksas ir salīdzinoši zemas, salīdzinot ar mūsdienīgām, kvalitatīvām, ar labu novietojumu un efektīvu plānojumu telpām.

Līdzīgu neapbūvētu zemes ganālu darījumu cenas ir robežās no 500 EUR līdz 10 000 EUR, savukārt līdzīgu nepabeigtu jaunbūvju darījumi netika konstatēti.

Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku piesardzīgo kreditēšanu, būtiskas līdzīgu īpašumu cenu izmaiņas nav gaidāmas.

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

Pozitīvie:

- liela zemes gabala platība;
- pieejamas centralizētās komunikācijas.

Negatīvie:

- nepieciešami ievērojami finanšu līdzekļi būvniecības pabeigšanai vai ēku demontāžai.

#### 3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamiem īpašumiem nav nodrošināts galvojums;
- nekustamie īpašumi nav apgrūtināti ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajos īpašumos nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašumu 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 īpašumu tirgus vērtību;
- īpašumi turpmāk tiks apsaimniekoti saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

#### 3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANA

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 vērtējamā īpašuma iegādi un ēkas būvniecības pabeigšanu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu 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 īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā vērtējamā Objekta raksturu, novietojumu un apbūves kopējo vērtības zudumu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja ir izmantojama.

#### 3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Pieeja konkrētajā gadījumā netiek izmantota, jo nav pietiekami daudz informācijas par iespējamiem termiņiem un ieguldījumiem ēkas būvniecības pabeigšanai, dzīvokļu pārdošanas vai izīrēšanas termiņiem un citiem tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem, ko ņemot vērā vērtētājiem noteiktos laika un pieejamās informācijas ierobežojumus, nav iespējams pietiekami precīzi prognozēt. Pašreiz dzīvokļu pārdošanas cenas ir ievērojami zemākas par jaunas būvniecības izmaksām, tādēļ bieži līdzīgu projektu realizācijas ekonomiskais pamatojums ir apšaubāms.

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

Tirgus 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.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai tika izmantota pieejamā informācija par notikušajiem darījumiem ar apbūvei piemērotiem zemes gabaliem lauku teritorijās, vērtējamā nekustamā īpašuma tuvākajā apkārtnē, kā arī šādu zemes gabalu piedāvājumi.

Katra konkrētā zemes gabala darījumu cenu būtiski ietekmē dažādi subjektīvie faktori, tādi kā katra investora specifiskais konkrētā zemes gabala attīstības plāns, pieredze un projekta attīstības risks. Tādēļ šādu īpašumu šobrīd var uzskatīt par salīdzinoši riskantu ieguldījumu.

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmie objekti tika izvēlēti:

- īpašums *Dienvidkurzemes novada Nīcas pagastā, kadastra nr. 64780100398*; viena dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 3 601 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2024. gada 16. oktobrī par 2 000 EUR vai 0,56 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Dienvidkurzemes novada Lažas pagastā, kadastra nr. 64720070047*; viena dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 590 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2023. gada 28. septembrī par 400 EUR vai 0,68 EUR/m<sup>2</sup>;
- īpašums *Dienvidkurzemes novada Kalvenes pagastā, kadastra nr. 64660050132*; viena dzīvojamai apbūvei paredzēta, neapbūvēta zemes gabala platība 9 600 m<sup>2</sup>. Īpašums pārdots 2025. gada 13. janvārī par 3 200 EUR vai 0,33 EUR/m<sup>2</sup>.

Nosakot vērtējamā zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, izmantošanas veids, apkārtējās apbūves esamība un atbilstība teritorijas dominējošam lietošanas mērķim, zemes gabala platība, konfigurācija un sastāvs, iespējamās apbūves fiziskie parametri (apbūves blīvums, intensitāte, stāvu skaits u.c.), apkārtējās infrastruktūras attīstības pakāpe un citi faktori. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	KRĀCES, Apriķi, Lažas p. D-Kurzemes n.	Īpašums D-Kurzemes n. Nīcas pagastā		Īpašums D-Kurzemes n. Lažas pagastā		Īpašums D-Kurzemes n. Kalvenes pagastā	
Zemes gabala platība, m².	4 016	3 601		590		9 600	
Pārdevuma cena, EUR		2 000		400		3 200	
Darījuma laiks		16.10.2024.		28.09.2023.		13.01.2025.	
Nosacītā 1 m². cena, EUR		0.56		0.68		0.33	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	slīktāk	5%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
4. Īpašuma novietojums		slīktāks	10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
5. Zemes funkcionālie parametri:							



- zemes gabala lielums		līdzvērtīgs	0%	mazāks	-5%	lielāks	10%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- centralizēto komunikāciju nodrošinājums		sliktāk	5%	sliktāk	5%	sliktāk	5%
- 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		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme, apgrūtinājumi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		10%		15%
		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		16%		16%		15%	
Pārreķinu korekcija		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> . koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 1		EUR 1		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 310		EUR 462		EUR 3 680	
6. Citi faktori:							
- ar zemi saistītā apbūve apbūves esamība		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 310		EUR 462		EUR 3 680	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m <sup>2</sup> . koriģētā cena, EUR		0.64		0.78		0.38	
Salīdzināmā objekta svāra koeficients		0.4		0.2		0.4	
Salīdzināmo zemju platības 1m <sup>2</sup> . vidēja koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0.57					
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība		EUR 2 275					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir (rezultātu noapaļojot) **EUR 2 300**.

### 3.7. ĒKU TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR IZMAKSU PIEEJU

Ievērojot ēku – dzīvojamo ēku jaunbūves (nepabeigtās būvniecības) tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka tās labākais izmantošanas veids ir zemes īpašums, pabeidzot būvniecību vai pārbūvējot esošās ēkas.

Tā kā abu īpašuma sastāvā esošo ēku tehniskais stāvoklis un hronoloģiskais vecums ir līdzīgs, turpmāk aprēķinos tika noteikti abu ēku kopējie nolietojuma (nepabeigtās celtniecības) rādītāji, rezultātu attiecinot uz katru ēku atsevišķi, ņemot vērā tās platību.

Ēkas 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 trīs līdz pieciem virszemes stāviem	Ēkai apvidū eksistē: 1) visi četri konstruktīvie elementi – pamati, ārsienas (karkasi), pārsegumi un jums; 2) trīs, četri vai pieci virszemes stāvi	19	41	20	10	10

Ņemot vērā ēkas tehnisko stāvokli, vērtētāji nosaka pašreizējo vērtību atsevišķiem konstruktīvajiem elementiem, ņemot vērā to fizisko nolietojumu. Ēkas (esošajā stāvoklī – nepabeigta jaunbūve) aizvietošanas vērtība tiek pielīdzināta jaunu līdzvērtīgu celtnu celtniecības izmaksām, kas tiek pieņemtas aptuveni 300 EUR/m<sup>2</sup>. Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

**Ēka Nr. 642720040273001, kopējā platība 1 266 m<sup>2</sup>.**

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	72 162	80%	14 432
Sienas	41	155 718	85%	23 357
Pārsegumi	20	75 960	80%	15 192
Jumta nesošā konstrukcija	10	37 980	90%	3 798
Jumts	10	37 980	90%	3 798
Kopā:	100%	<b>379 800</b>	-	<b>60 577</b>

Ņemot vērā faktu, ka ēka ilgstoši netiek izmantota, kā arī tai tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus kā funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Aprēķinātā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Vērtējamās apbūves tirgus vērtība, EUR
<b>Dzīvojamā māja lit. 001</b>	60 577	30%	40%	<b>18 173</b>

Vērtējamās ēkas tirgus vērtība, aprēķinu rezultātus noapaļojot, ir **18 200 EUR**.

**Ēka Nr. 642720040273002, kopējā platība 1 107,90 m<sup>2</sup>.**

Konstruktīvie elementi	Konstrukciju īpatsvars (%)	Elementa atjaunošanas vērtība EUR	Fiziskais nolietojums (%)	Elementa pašreizējā vērtība EUR
Pamati	19	63 150	80%	12 630
Sienas	41	136 271	85%	20 441
Pārsegumi	20	66 474	80%	13 295
Jumta nesošā konstrukcija	10	33 237	90%	3 324
Jumts	10	33 237	90%	3 324
Kopā:	100%	<b>332 370</b>	-	<b>53 014</b>

Ņemot vērā faktu, ka ēka ilgstoši netiek izmantota, kā arī tai tika konstatēti konstruktīvo elementu bojājumi, vērtētāji, nosakot apbūves tirgus vērtību, ņem vērā arī tādus tirgus vērtību samazinošus faktorus kā funkcionālais un ekonomiskais nolietojums.

Aprēķinu gaita ir parādīta sekojošā tabulā:

Vērtējamā apbūve	Aprēķinātā vērtība, EUR	Funkcionālais nolietojums (%)	Ekonomiskais nolietojums (%)	Vērtējamās apbūves tirgus vērtība, EUR
<b>Dzīvojamā māja lit. 002</b>	53 014	30%	40%	<b>15 904</b>

Vērtējamās ēkas tirgus vērtība, aprēķinu rezultātus noapaļojot, ir **15 900 EUR**.

#### **4. SLĒDZIENS**

---

Veicot Objekta novērtējumu, ir noteikta:

**īpašuma kopējā tirgus vērtība**, kas 2025. gada 5. jūnijā ir  
**36 400 EUR** (trīsdesmit seši tūkstoši četri simti eiro),  
tai skaitā:

**zemes tirgus vērtība 2 300 EUR** (divi tūkstoši trīs simti eiro);

**ēkas ar kadastra apz. 642720040273001 tirgus vērtība**  
**18 200 EUR** (astoņpadsmit tūkstoši divi simti eiro);

**ēkas ar kadastra apz. 642720040273002 tirgus vērtība**  
**15 900 EUR** (piecpadsmit tūkstoši deviņi simti eiro).

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. 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 īpašumu un man nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo Objektu,
- mana 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,
- vērtējamā īpašuma apskati klātienē veica asistents Ritvars Bērziņš, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

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

**Arvīds Badūns**

## **Pielikumi (dokumentu kopijas)**

**KURZEMES RAJONA TIESA**  
**Lažas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000942181**  
**Kadastra numurs: 6472 004 0273**  
**Nosaukums: Krāces**  
**Adrese: "Krāces", Apriķi, Lažas pag., Dienvidkurzemes nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 64720040273).		0.4016 ha
1.2.	Jaunbūve (kadastra apzīmējums 64720040273001).		
1.3.	Jaunbūve (kadastra apzīmējums 64720040273002).		
Žurn. Nr. 300008263505, lēmums 20.02.2025, tiesnese Anželika Drekslere			
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
Nav ierakstu			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Dienvidkurzemes novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000058625.	1	
1.2.	Pamats:Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2025.gada 14.februāra uzziņa Nr. DKN/2025/4.22/35, Dienvidkurzemes novada pašvaldības 2024.gada 22.novembra izziņa par ēku/būvju piederību Nr. DKN/2024/4.11/813.		
Žurn. Nr. 300008263505, lēmums 20.02.2025, tiesnese Anželika Drekslere			
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
Nav ierakstu			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
Nav ierakstu			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
Nav ierakstu			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
Nav ierakstu			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
Nav ierakstu			

**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 64720040273001-01

Lapu skaits: 5

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**64720040273001**

**Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve**

(Būves nosaukums)

ADRESE: Liepājas raj.  
Lažas pag.  
Jaunbūves *KRĀČA*

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Dzidra Strazdiņa

Izpildes datums: 21/08/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Anita Klimbe

Pārbaudes datums: 21/08/2000

LR VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Liepājas biroja vadītājs

Ineta Gusta \_\_\_\_\_ Z.V.  
(paraksts)

Datums: 2000 . gada "21" augusts



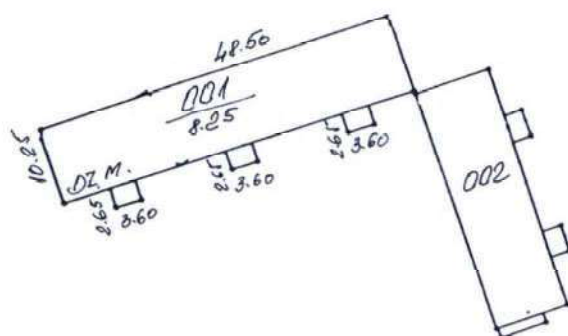


## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 64720040273001-01
2. Būves nosaukums: Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve
3. Būves kadastra apzīmējums: 64720040273001
4. Būves adrese: Liepājas raj., Lažas pag., Jaunbūves ~~KLAČE~~
5. Pēdējās apsekošanas datums:
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Lažas pag. padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 19/02/1999
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Dzidra Strazdiņa *sl*
9. Izpildes datums: 21/08/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Anita Klimbe
11. Pārbaudes datums: 21/08/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
  - Pasūtījuma pieteikums
  - Nr. 9/19\*72-1921/08/2000 Juridiska persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 11220103
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 09 Ķieģeļi/paneli
6. Būves stāvu skaits:
- 6.1. Virszemes: 2
- 6.2. Pazemes: 1
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads:
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- |                      |                       |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| 9.1. Būves pamati    | Dzelzsbetons/betons   | Apmierinošs        |
| 9.2. Būves ār sienas | Ķieģeļi/paneli        | Daļēji apmierinošs |
| 9.3. Būves pārsegumi | Dzelzsbetons/betons   | Daļēji apmierinošs |
| 9.4. Būves jumts     | Azbestcimenta loksnes | Neapmierinošs      |
10. Būves fiziskais nolietojums (%): ~~40~~ 90
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 527.6
12. Būvtilpums (kub.m.): 4274
13. Būves kopējā platība (kv.m.): ~~0~~ 1266
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 0
- 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.):
- 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):
15. Telpu grupu skaits būvē:
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav



### BŪVES NOVIETNES SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 

6	4	7	2	0	0	4	0	2	7	3	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



**BŪVES  
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 64720040273002-01

Lapu skaits: 5

**BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS**

**64720040273002**

**Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve**

(Būves nosaukums)

ADRESE: Liepājas raj.  
Lažas pag.  
Jaunbūves ~~KRĀCES~~

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Dzidra Strazdiņa

Izpildes datums: 21/08/2000

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Anita Klimbe

Pārbaudes datums: 21/08/2000

LR VZD Dienvidkurzemes reģionālās nodaļas Liepājas biroja vadītājs


Ineta Gusta \_\_\_\_\_ Z.V.

(paraksts)

Datums: 2000 . gada "21" augusts

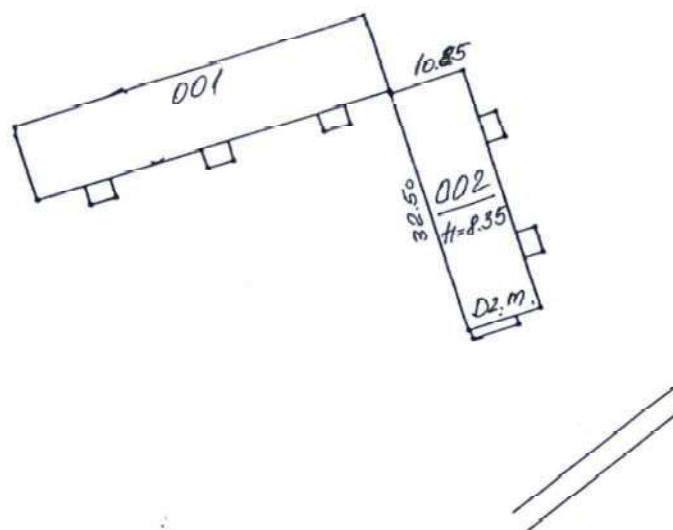


## INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 64720040273002-01
2. Būves nosaukums: Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve
3. Būves kadastra apzīmējums: 64720040273002
4. Būves adrese: Liepājas raj., Lažas pag., Jaunbūves ~~KRĀCES~~
5. Pēdējās apsekošanas datums:
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Lažas pag. padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 19/02/1999
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Dzidra Strazdiņa 
9. Izpildes datums: 21/08/2000
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Anita Klimbe
11. Pārbaudes datums: 21/08/2000
12. Iesniegtie dokumenti:
  - Pasūtījuma pieteikums
  - Nr. 9/19\*72-1921/08/2000 Juridiska persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna pirmreizējā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 30
15. Pasūtījuma pieņēmējs: VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

## INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves galvenais izmantošanas veids: 1122 Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
2. Būves ģeokods:
3. Būves tips: 11220103
4. Būves kapitalitātes grupa: II grupa
5. Būves ārsienu materiāls: 09 Ķieģeļi/paneļi
6. Būves stāvu skaits:
- 6.1. Virszemes:
- 6.2. Pazemes:
7. Eksploatācijas uzsākšanas gads:
8. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
9. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- |                      |                       |                    |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| 9.1. Būves pamati    | Dzelzsbetons/betons   | Apmierinošs        |
| 9.2. Būves ār sienas | Ķieģeļi/paneļi        | Daļēji apmierinošs |
| 9.3. Būves pārsegumi | Dzelzsbetons/betons   | Daļēji apmierinošs |
| 9.4. Būves jumts     | Azbestcimenta loksnes | Neapmierinošs      |
10. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
11. Būves apbūves laukums (kv.m.): 361.2
12. Būvtilpums (kub.m.): 2926
13. Būves kopējā platība (kv.m.): 0
14. Būves lietderībā platība (kv.m.): 0
- 14.1. Dzīvokļu platība (kv.m.):
- 14.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):
15. Telpu grupu skaits būvē:
16. Dzīvokļu skaits būvē:
17. Labiekārtojums:
18. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav



# BŪVES NOVIETNES SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums 64720040273002







Valsts zemes dienests

## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

## Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
64720040273	Krāces	0.4016 ha	100000942181	-	Lažas pagasts, Dienvidkurzemes novads

## Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	25611	21.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	35241	21.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	25611	21.02.2025	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	35241	21.02.2025	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
64720040273	1/1	"Krāces", Apriķi, Lažas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3455

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.4016
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30

## Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1538	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2092	30.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

## Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.4016
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 dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.2091
Zemes zem ceļiem platība:	0.0132
Pārējās zemes platība:	0.1793

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Trīs, četru un piecu stāvu daudzdzīvokļu māju apbūve	0702	0.4016	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0223	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.4016	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Ēvalds Krīgens	16.08.2024

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
64720040273001	1/1	"Krāces", Apriķi, Lažas pag., Dienvidkurzemes nov., LV-3455

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	1107.9
Nosaukums:	Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	21.08.2000

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64720040273001001	-

Nosaukums:	neizbūvētas telpas
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1

Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	21.08.2000
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	Neizbūvētas telpas	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	369.3	-

64720040273001002

-

Nosaukums:	Neizbūvētas telpas
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	21.08.2000
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	neizbūvētas telpas	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	369.3	-

64720040273001901

-

Nosaukums:	Neizbūvētas telpas
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	21.08.2000
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	neizbūvētas telpas	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.5	-	-	369.3	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	527.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	4274.0 kub.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1999
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1999
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1999
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1999

## Reģistrētie labiekārtojumi

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

64720040273002

1/1

"Šalkas", Apriķi, Lažas pag., Dienvidkurzemes nov.,  
LV-3455

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	812.7
Nosaukums:	Dzīvojamās ēkas pārtraukta celtniecība-jaunbūve
Galvenais lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas
Būves tips:	11220102 - Daudzdzīvokļu 1-2 stāvu mājas
Uzbūvēšanas gads:	1999
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	19.02.1999

## Būves kadastrālā uzmērišana

Telpu grupu skaits:	3
Virszemes stāvu skaits:	2
Pazemes stāvu skaits:	1
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

## Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
64720040273002001	-

Nosaukums:	neizbūvēta telpa
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	19.02.1999
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	neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	1	2.5	-	-	270.9	-

64720040273002002

-

Nosaukums:	neizbūvēta telpa
Lietošanas veids:	1122 - Triju vai vairāku dzīvokļu mājas dzīvojamo telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	2
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	19.02.1999
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	neizbūvēta telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2	2.5	-	-	270.9	-

64720040273002901

-

Nosaukums:	neizbūvēta telpa
Lietošanas veids:	1200 - Koplietošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	-1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	19.02.1999
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	neizbūvēta telpa	Koplietošanas iekštelpa	-1	2.5	-	-	270.9	-

**Būves apjoma rādītāji**

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	361.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	2926.0 kub.m.	-	-

**Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare**

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1999
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1999
Pārsegumi	Betona, dzelzsbetona, ķieģeļu mūra velves	1999
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1999

**Reģistrētie labiekārtojumi**

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

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6472 004 0273

Adrese: "Krāces", Apriķi, Lažas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312050601 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0176 ha
2.	7312010101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam - 0.0160 ha
3.	7312010300 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu - 0.0058 ha
4.	7314020101 - vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos - 0.4016 ha

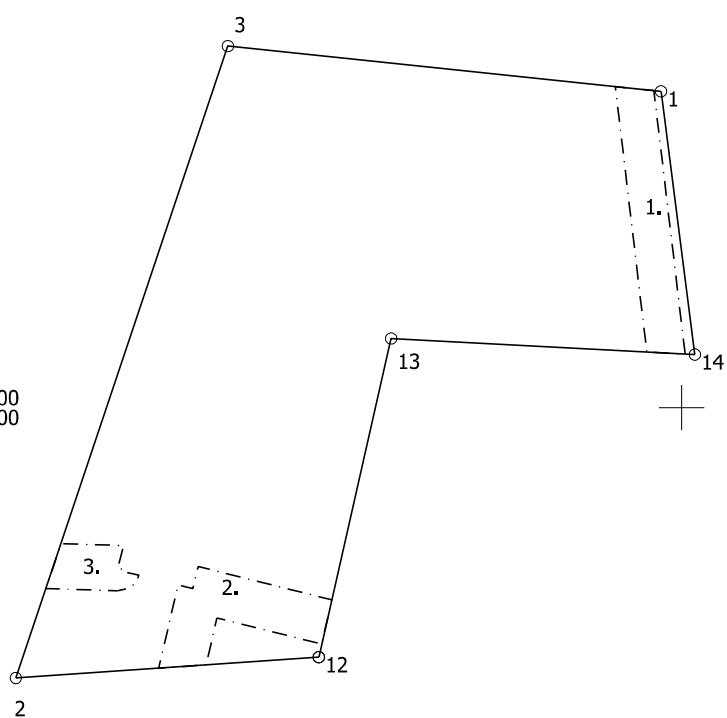
Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2024.gada 27.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.4016 ha



x=298400  
y=347500



APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

64720040273

Plāna mērogs 1: 1000

2.lapa no 3

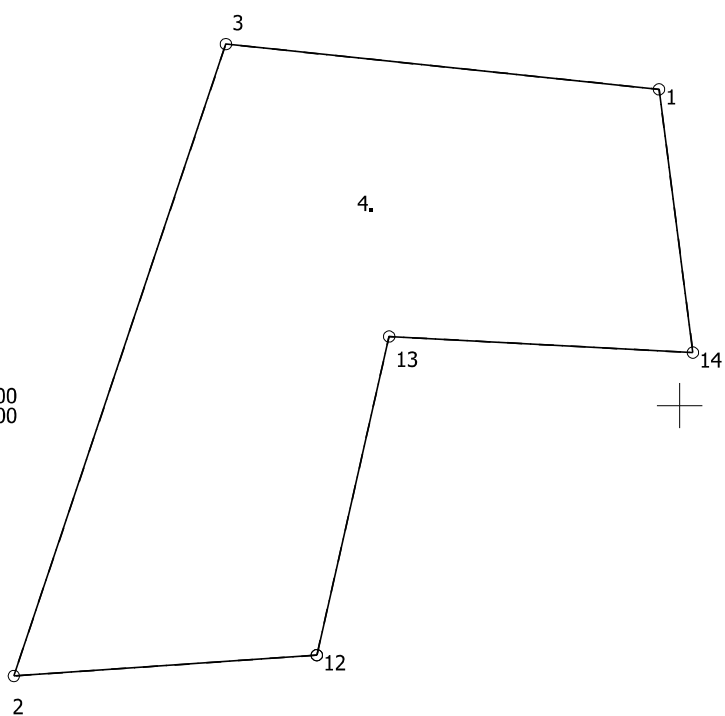
Mērnieks Ēvalds Krīgens  
sertifikāta Nr. CB0060

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"





x=298400  
y=347500



APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

64720040273

Plāna mērogs 1: 1000

3.lapa no 3

Mērnieks Ēvalds Krīgens  
sertifikāta Nr. CB0060

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

# LATVIJAS REPUBLIKA

## SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6472 004 0273

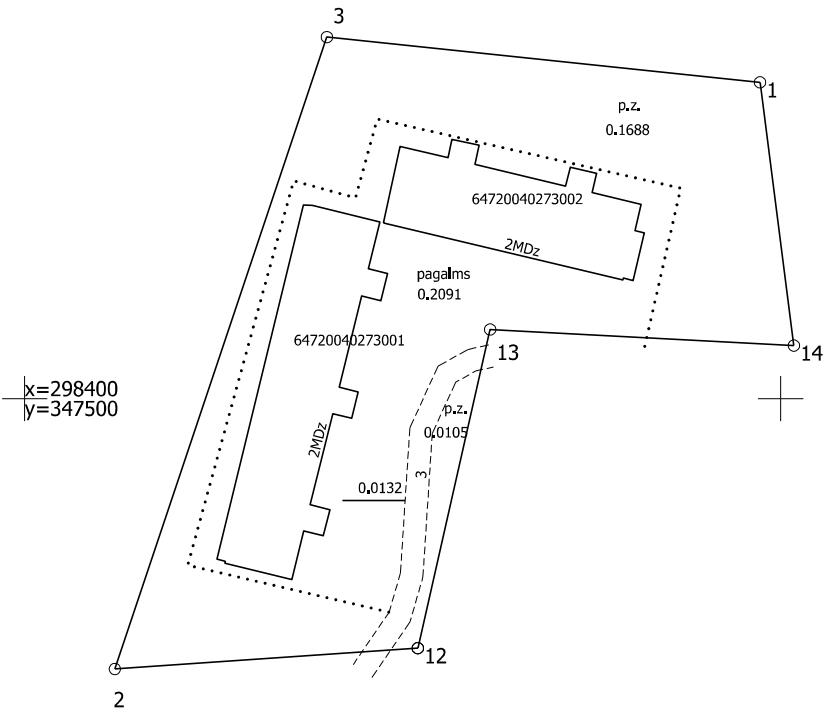
Adrese: "Krāces", Apriķi, Lažas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 16.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.4016 ha

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Gaiības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0,4016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,2091	0,0132	0,1793



SITUĀCIJAS PLĀNS	64720040273	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērnieks Ēvalds Krīgens sertifikāta Nr. CB0060	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 6472 004 0273

Adrese: "Krāces", Apriķi, Lažas pagasts, Dienvidkurzemes novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Dienvidkurzemes novada pašvaldības norakstu, Aizputes novada domes 2009.gada 29.decembra lēmumam Nr.414 (protokols Nr.14) 16.& "Par pašvaldībai piekrītošām zemes vienībām"

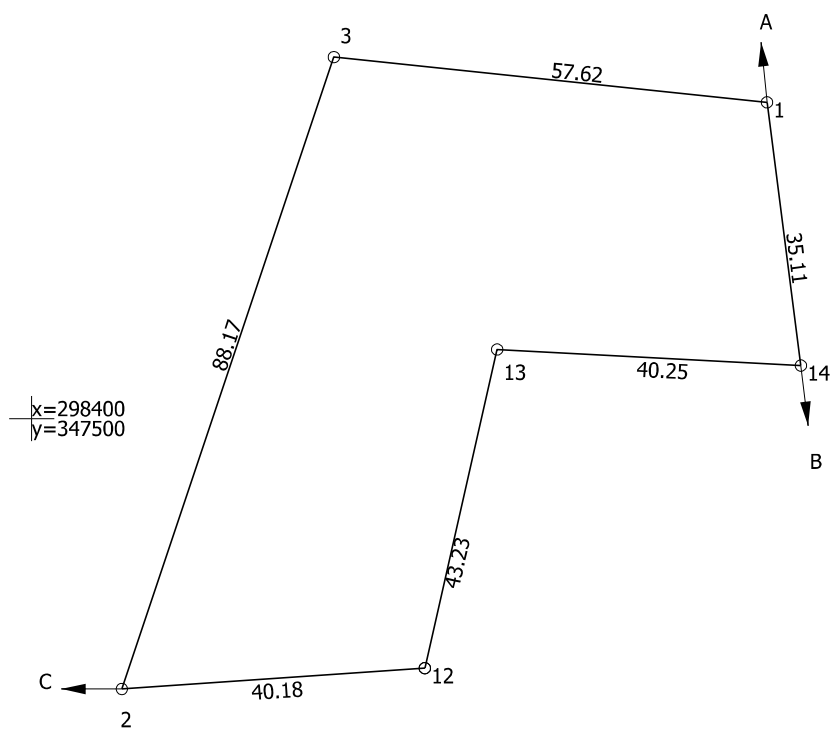
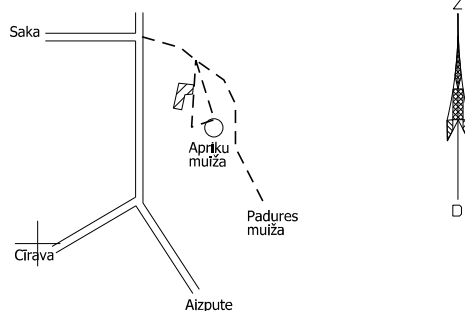
Robežas noteiktas: 2024.gada 16.augustā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.4016 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
mēroga koeficients 0.99988470

# ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 64720040413  
no B līdz C: 64720040264 - Dzīmes  
no C līdz A: 64720040167



Zemes vienības platība: 0.4016 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

64720040273

Plāna mērogs 1: 1000

2.lapa no 2

Mērnieks Ēvalds Krīgens  
sertifikāta Nr. CB0060

Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem  
Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"