

Nekustamā īpašuma - zemes un apbūves

**Dienvidkurzemes novada
Sakas pagastā, „Pagasta Māja”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Dienvidkurzemes novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2024. gada 17. jūnijs

Dienvidkurzemes novada pašvaldībai

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā,
„Pagasta Māja”, novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	6486 009 0261	Sakas pagasta ZG nodalījums:	100000128578
Zemes kadastra apzīmējums:	6486 009 0261		
Ēku kadastra apzīmējumi:	6486 009 0261 001; 6486 009 0261 002		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Dienvidkurzemes novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------------

Zemes raksturojums:

Platība m ² :	7 500	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, ūdens no urbuma, kanalizācijas nosēdakas.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Dzīvojamā ēka 001	1919.	2	263,2	Apmierinošs.
Saietu nams 002	1919.	2	101,9	Labs.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Beztermiņa servitūta tiesība elektronisko sakaru nodrošināšanai – tirgus vērtību būtiski neietekmē.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	17.06.2024..	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2024. gada 17. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēt, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākumcenu.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

Pamatojoties uz tālāk sekojošā vērtēšanas atskaitē ietverto informāciju, ir noteikta nekustamā īpašuma - zemes un apbūves Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, „Pagasta Māja”:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 17. jūnijā, ir
46 800 EUR (četrdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 4 700 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 42 100 EUR.*

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

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

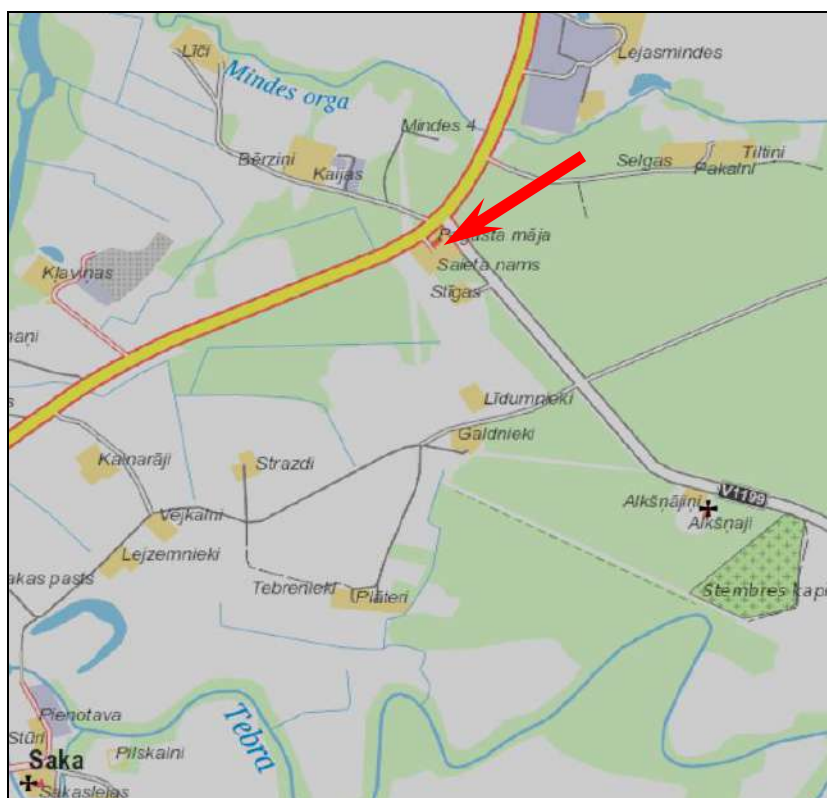
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	8
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS 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.....	11
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	13
3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukas	- 2 lapas;
2. pielikums	Būvju kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas	- 14 lapas;
3. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, pie autoceļa Liepāja - Ventspils. Attālums līdz pagasta centram Pāvilostā apmēram 5 km. Īpašuma tiešā tuvumā atrodas vairākas dzīvojamās viensētas, baznīca.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	7 500 m ² ;
formas:	daudzstūris
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	atsevišķi koki, zālājs, augļu dārzs;
nožogojums:	zemes gabals nav nožogots;
labiekārtojums:	bez speciāla labiekārtojuma;
apbūve:	dzīvojamā māja, saietu nams;
inženierkomunikācijas:	elektroapgāde, ūdens no urbuma, kanalizācijas nosēdakas.

Zemes gabalam izbūvēta iebrauktuve no koplietošanas ceļa.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido dzīvojamā māja un saietu nams. Vērtētāju rīcībā ir kadastrālās uzmērīšanas lietu kopijas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēku fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Dzīvojamā māja.

Nr.:	001	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	225,5	m ²
Būvtilpums:	1 299,0	m ³
Kopējā platība:	263,2	m²
Stāvu skaits:	2	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1919.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	dzelzsbetons, betons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļi	apmierinošs
Ārējā apdare	apmetums	daļēji apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	mūra	apmierinošs
Pārsegumi:	koka konstrukcijas	apmierinošs
Ailes:	PVC logi, koka durvis	labs
Jumts:	koka konstrukcija, azbestcements loksnes	apmierinošs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	no urbuma	
Kanalizācija:	vietējā, nosēdakas	
Apkure:	vietējā centralizētā	
<i>Telpu apdare</i>		
Iekštelpu apdare ir labā stāvoklī, veikts kvalitatīvs remonts. Nomainīti logi, durvis starp telpām, atjaunota elektroinstalācija.		

Ēka tikusi izmantota pagasta pārvaldes vajadzībām. Tā kā biroju telpas ilgstoši netiek lietotas, ēka turpmāk tiek pielīdzināta dzīvojamai mājai. Saskaņā ar Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem, ēkā atrodas 12 istabas, divas virtuves un palīgtelpas. Telpu griestu augstums 2,1 – 2,75 m. Apskatot ēku no ārpuses, redzami sienu apmetuma bojājumi. Nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Tiek pieņemts, ka ēka ir apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

Saietu nams.

Nr.:	002	
Stāvoklis apskates brīdī		
<i>Fiziskie parametri</i>		
Apbūves laukums:	108,3	m ²
Būvtilpums:	356,0	m ³
Kopējā platība:	101,9	m²
Stāvu skaits:	2	

Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1919.	
<i>Konstruktīvais risinājums</i>		
Pamati:	laukakmeņu mūris	apmierinošs
Ārsienas:	laukakmeņu mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	daļā apmetums	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	mūra	labs s
Pārsegumi:	koka konstrukcijas	labs
Ailes:	PVC logi, koka durvis, jumta logi	labs
Jumts:	koka konstrukcija, metāla loksnes	labs
<i>Inženiertīkli</i>		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	no urbuma	
Kanalizācija:	vietējā, nosēdakas	
Apkure:	vietējā centralizētā	
<i>Telpu apdare</i>		
Iekštelpu apdare ir labā stāvoklī, veikts kvalitatīvs remonts. Nomainīti logi, durvis starp telpām, atjaunota elektroinstalācija.		

Ēka tikusi izmantota sabiedrisku pasākumu vajadzībām. Tā kā telpas ilgstoši netiek lietotas, ēka turpmāk tiek pielīdzināta dzīvojamai mājai. Saskaņā ar Būves kadastrālās uzmērīšanas lietas datiem, ēkā atrodas 12 telpas. Telpu griestu augstums 2,3 – 2,45 m. Nesošo konstrukciju bojājumi netika konstatēti. Tiek pieņemts, ka ēka ir labā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

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

Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu 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 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 līdzīgu objektu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

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 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 faktoros. 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 dzīvojamā māja ar palīgēka un zemes gabals apbūves uzturēšanai.

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 APRĒKINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar lauku viensētām vai dzīvojamām mājām, kurām piesaistīti nelielas platības zemes gabali, un šādu īpašumu piedāvājumu Dienvidkurzemes un apkārtējos novados.

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

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

Iepriekšējos gados lielāka pieprasījuma un ierobežota piedāvājuma apstākļos bija vērojams straujāks cenu pieaugums, nekā iepriekš prognozēts. Cenu pieaugumu galvenokārt veicināja kvalitatīva piedāvājuma trūkums. Šobrīd arvien vairāk pircēji lielu uzmanību pievērš nekustamā īpašuma nodokļa apmēram, kas pamazām sāk veidot būtisku īpašuma lietošanas izdevumu daļu. Pamatojoties uz masu saziņas līdzekļos publicēto informāciju, tika secināts, ka neskatoties uz ekonomisko situāciju valstī, dzīvojamās ēkas ir salīdzinoši labi pieprasītas. Arī 2024. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kredītē īpašumu iegādā, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par lauku mājām labā vai teicamā stāvoklī, jo nevēlas ieguldīt papildu līdzekļus īpašumu uzlabošanā. Joprojām ir ierobežots kvalitatīvu dzīvojamo ēku piedāvājums labās vietās. Sliktā stāvoklī esošus īpašumus pircēji iegādājas, ja to cenas ir zemas. Šādi īpašumi tiek remontēti, lai pēc tam tos pārdotu vai izīrētu. Pircēji turpina pragmatiski izvērtēt savas finanšu un laika resursu iespējas, lai izlemtu vai iegādāties jau gatavu māju vai privātās apbūves zemesgabalu, mājas būvniecību uzņemoties pašam.

Veicot nekustamo īpašumu tirgus segmenta – atsevišķi stāvošu vidējas platības lauku viensētu vai dzīvojamo māju ar nelieliem zemes gabaliem Dienvidkurzemes un apkārtējos novados analīzi, tika secināts, ka kopumā piedāvājums ir neliels. Piedāvājumu cenas ir robežās no ~ 2 000 EUR (dzīvojamās ēkas sliktā tehniskā stāvoklī, neliels zemes gabals) līdz 20 000 EUR (ēkas apmierinošā tehniskā stāvoklī, ar vidēji lieliem zemes gabaliem). Darījumu cenas līdzvērtīgām ēkām ir robežās no 1 000 EUR līdz 8 000 EUR.

Dzīvojamo ēku cenas ir atkarīgas no novietojuma, apbūves tehniskā stāvokļa, zemes gabala un pamatēkas platības, telpu plānojuma, pieejamām inženierkomunikācijām un citiem faktoriem. Tiek prognozēts, ka tuvākajā laikā dzīvojamo māju segmentā, ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus situāciju un banku kreditēšanu, tuvākā gada laikā varētu būt gaidāmas nelielas cenu izmaiņas.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas pie ceļa;
- ēkas ir atjaunotas;
- optimāla zemes gabala platība.

Negatīvie:

- palīgēkas ierobežotās alternatīva pielietojuma iespējas.

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumš;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar īres, nomas vai patapinājuma līgumiem;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēku platības 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. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Vērtētāji var pielietot izmaksu pieeju, saskaņā ar ko tiek aprēķinātas zemes iegādes un jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Ar izmaksu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir ekonomikas princips, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par to, kādas ir paredzamās identiskas lietderības aktīva iegādes vai izveides izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. 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 īpašuma novietojumu, apbūves kopējo vērtības zudumu un citu pieejamo informāciju, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. IENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS

Līdzīgi objekti tiek izīrēti reti, zināmās maksas ir pakļautas spēcīgai subjektīvo faktoru iedarbībai un to ietekmē svārstās ievērojamās robežās. Īpašnieks objekta izīrēšanas gadījumā parasti nesaņem adekvātu kompensāciju par saviem ieguldījumiem, tādēļ ar ienākumu pieeju aprēķinātā vērtība bieži neatbilst tirgus vērtībai tās klasiskajā izpratnē. Ņemot vērā minētos argumentus, tika nolemts īpašuma novērtēšanai ienākumu pieeju nepielietot.

3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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

Vērtētāji norāda, ka tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas objektivitāti ierobežo dažādi subjektīvie faktori, kas bieži neprognozējami ietekmē darījumu cenas. Konkrētajā gadījumā pieeja izmantota, lai atspoguļotu amplitūdu, kādā notiek darījumi ar nekustamajiem īpašumiem reģionā. Šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam Objektam. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

1. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Kalvenes pagastā, “Vilpori”*. Zemes gabala platība 6 200 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 158.0 m². 1930. gadā būvēta 1-stāva ķieģeļu dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 70%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 17. maijā par 18 500 EUR jeb 117 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6466 003 0065.
2. Īpašumu *Dienvidkurzemes novada Dunikas pagastā, “Salnāji”*. Zemes gabala platība 5 149 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 195,4 m². 1975. gadā būvēta 2-stāvu ķieģeļu dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 30%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 11. aprīlī par 34 500 EUR jeb 177 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6452 010 0008.

Dienvidkurzemes novada Sakas pagastā, „Pagasta Māja”, novērtējums

3. Īpašumu Dienvidkurzemes novada Durbes pagastā, „Kārļkalni”. Zemes gabala platība 15 100 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 174,3 m². 1930. gadā būvēta 1-stāva mūra dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 60%. Ir saimniecības ēka. Īpašums pārdots 2024. gada 20. aprīlī par 34 000 EUR jeb 195 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 6427 002 0039.

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Aprēķiniem izmantota mājas telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Saieta nama aptuvena tirgus vērtība tika pieskaitīta mājas un zemes gabala tirgus vērtībai. Stākā aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	
	“Pagasta Māja”, Sakas pag. Dienvidkurzemes nov.	“Vilpori”, Kalvenes pag. D-Kurzemes nov.	“Salnāji”, Dunikas pag. D-Kurzemes nov.	“Kārļkalni”, Durbes pag. D-Kurzemes nov.	
Objekta pārdevuma cena, EUR	----	18 500	34 500	34 000	
Darījuma laiks		17.05.2023.	11.04.2023.	20.04.2024.	
Zemes platība, m ²	7 500	6 200	5 149	15 100	
Pamatēkas platība, m²	263.2	158.0	195.4	174.3	
Mājas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	117	177	195	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu			
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 117	EUR 177	EUR 195	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 117	EUR 177	EUR 195	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 117	EUR 177	EUR 195	
4. Īpašuma novietojums		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 117	EUR 177	EUR 195	
5. Mājas platība		mazāka -5%	mazāka -3%	mazāka -5%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 185	
6. Zemes platība		līdzvērtīga 0%	līdzvērtīga 0%	lielāka -5%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
8. Mājas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
10. Palīgēkas		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
11. Mājas uzlabojumi:					
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- ekoloģiskie aspekti – gaisa, dzeramā ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- telpu plānojums		līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	līdzvērtīgs 0%	
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, apstādījumi, apgaismojums u.c.)		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- apkārtnes ainava, citi faktori		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	līdzvērtīgi 0%	
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%	0%	0%	
		EUR 111	EUR 171	EUR 176	
Pārrēķinu koeficients		-5%	-3%	-10%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 6	-EUR 5	-EUR 19	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 17 575	EUR 33 465	EUR 30 685	

12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:			
- palīgēka	EUR 5 000	EUR 5 000	EUR 5 000
Salīdzināmo objektu koriģētā cena	EUR 22 575	EUR 38 465	EUR 35 685
Koriģētā 1 m² cena	EUR 143	EUR 197	EUR 205
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.4	0.3	0.3
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 178		
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 46 752		

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 46 752.

3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas. Ienākumu pieeja netika izmantota, jo līdzīgu māju īres tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo īres maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu – automašīnu, sadzīves tehnikas, ūdens transporta līdzekļu izmantošanu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt īres maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma īrnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū. Ņemot vērā to, ka tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts. Attiecīgi galīgā noteiktā īpašuma tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 46 800**.

3.8. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašumu. Zeme zem apbūves parasti nevar tikt aplūkota kā patstāvīga vērtība, bet gan kā vienotā nekustamā īpašuma sastāvdaļa, jo šādā gadījumā zemes gabals nav izmantojams nevienam citam mērķim kā vien tam, kam tas jau kalpo – pamatojumam zem ēkas. Apbūvētas zemes tirgus vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu vērtību nosaka to atrašanās vieta, iespējamās izmantošanas iespējas, dažādi fiziskie (zemes gabala platība, forma, reljefs, nodrošinājums ar inženiertehniskajām komunikācijām) un citi faktori. Taču, nosakot apbūvētu zemes gabalu vērtību, nepieciešams ņemt vērā uz tā esošo apbūvi, tās tehnisko stāvokli, atbilstību labākajam īpašuma izmantošanas mērķim un citus faktorus.

Katram nekustamā īpašuma veidam pastāv zināma apbūves un zemes zem tās tirgus vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves būvizmaksu un attiecīgā zemes gabala cenu attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks. Bez tam jāņem vērā, ka esošā apbūve var arī negatīvi ietekmēt zemes gabala tirgus vērtību, piemēram, ja apbūve ir sliktā tehniskā stāvoklī un to ir nepieciešams nojaukt vai arī tā absolūti neatbilst labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-30%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 10%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes vērtība	10%	4 680	4 700
Apbūves vērtība	90%	42 120	42 100
	100%		46 800

- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **4 700 EUR**;
- apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **42 100 EUR**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma - zemes gabala un apbūves novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2024. gada 17. jūnijā, ir
46 800 EUR (četrdesmit seši tūkstoši astoņi simti eiro);

tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 4 700 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 42 100 EUR.*

Augstāk minētās vērtības ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem.

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par 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 inženier tehniskām 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 apmaksā nav atkarīga no iepriekšnoteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- vērtējamā 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)

**BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA**

Numurs: 64860090261001-01

Lapu skaits: 8

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

64860090261001

Dzīvojamā māja

(Būves nosaukums)

ADRESE: Liepājas rajons
Sakas pagasts
Pagasta māja

Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītāji: Agita Eversone Dreimane

Izpildes datums: 15/04/2003

Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs: Viljams Pāvils

Pārbaudes datums: 15/04/2003

LR VZD reģionālās nodaļas vadītājs

Ineta Gušta
LIEPĀJAS BIROJA
VADĪTĀJA

(Vārds, Uzvārds)

[Paraksts]
(paraksts)

Datums: 2003 . gada "15." ch.



INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

1. Tehniskās inventarizācijas lietas numurs: 64860090261001-01
2. Būves nosaukums: Dzīvojamā māja
3. Būves kadastra apzīmējums: 64860090261001
4. Būves adrese: Liepājas rajons, Sakas pagasts, Pagasta māja
5. Pēdējās apsekošanas datums: 15/04/2003
6. Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: Sakas pagasta padome
7. Pasūtījuma pieņemšanas datums: 31/03/2003
8. Tehniskās inventarizācijas darbu izpildītā Agita Eversone Dreimane
9. Izpildes datums: 15/04/2003
10. Tehniskās inventarizācijas darbu pārbaudītājs Viljams Pāvils
11. Pārbaudes datums: 15/04/2003
12. Iesniegtie dokumenti:
 - Pasūtījuma pieteikums
 - Nr. 6/19*86-231/03/2003 juridiska persona
13. Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
14. Pasūtījuma izpildes termiņš (d.d.): 16
15. Pasūtījuma pieņēmējs: VZD Dienvidkurzemes reģionālā nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

1. Būves lietošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas
2. Būves kapitalitātes grupa: III grupa
3. Būves ārsienu materiāls: 01 Ķieģeļu mūris
4. Būves stāvu skaits:
- 4.1. Virszemes: 2
 - 4.2. Pazemes: 0
5. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1919
6. Eksploatācijā pieņemšanas gads:
7. Būves konstruktīvā elementa apraksts:
- | | | |
|----------------------|-----------------------|--------------------|
| 7.1. Būves pamati | Dzelzsbetons/betons | daļēji apmierinošs |
| 7.2. Būves ār sienas | Ķieģeļu mūris | daļēji apmierinošs |
| 7.3. Būves pārsegumi | Koks | daļēji apmierinošs |
| 7.4. Būves jumts | Azbestcements loksnes | daļēji apmierinošs |
8. Būves fiziskais nolietojums (%): 40
9. Būves apbūves laukums (kv.m.): 225.5
10. Būvtilpums (kub.m.): 1229
11. Būves kopējā platība (kv.m.): 263.2
12. Būves lietderīgā platība (kv.m.): 263.2
- 12.1. Dzīvokļu platība (kv.m.): 263.2
 - 12.2. Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.): 0
13. Telpu grupu skaits būvē: 1
14. Dzīvokļu skaits būvē: 1
15. Labiekārtojums:
- 15. 2. Vietējā centralizētā apkure
 - 15. 3. Vietējā krāsns apkure
 - 15. 4. Elektroapgāde
 - 15. 5. Aukstā ūdens apgāde
 - 15. 8. Kanalizācija
16. Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - Nav

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Būves kopējā platība (kv.m.) 263.2

Būves lietderīgā platība (kv.m.): 263.2

Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.): 263.2

Dzīvokļu platība (kv.m.): 263.2

Dzīvojamā platība (kv.m.): 190.1

Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.) 73.1

Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.) 0

Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.) 0

Būves koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.) 0

Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.) 0

Telpu grupas numurs: 001

Telpu grupas adreses numurs:

Telpu grupas izmantošanas veids: 1110 Viena dzīvokļa mājas dzīvojamā telpu grupa

Telpu grupas platību eksplikācija:

Dzīvokļa kopējā platība (kv.m.): 263.2

Dzīvokļa platība (kv.m.): 263.2

Dzīvojamā platība (kv.m.): 190.1

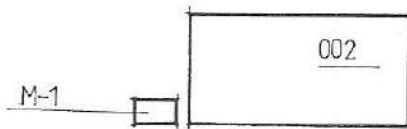
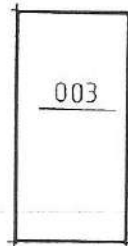
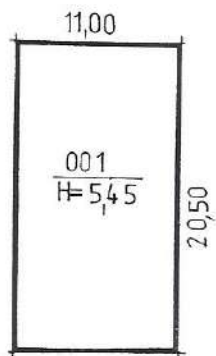
Dzīvokļa palīgtelpu platība (kv.m.): 73.1

Dzīvokļa ārtelpu platība (kv.m.): 0

Telpu grupas telpu eksplikācija:

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas veids	Telpas platība (kv.m.)	Telpas augstums (m)	Patvajīgās būvniecības pazīme
1	1	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	2.9	2.75	
1	2	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	9.3	2.75	
1	3	Istaba	Dzīvojamā telpa	21.2	2.75	
1	4	Istaba	Dzīvojamā telpa	14.4	2.75	
1	5	Istaba	Dzīvojamā telpa	14.5	2.75	
1	6	Istaba	Dzīvojamā telpa	22.8	2.75	
1	7	Priekštelpa	Dzīvokļa palīgtelpa	12.2	2.75	
1	8	Katla telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	2.6	2.75	
1	9	Vējtveris	Dzīvokļa palīgtelpa	4.3	2.75	
1	10	Kāpņu telpa	Dzīvokļa palīgtelpa	3	2.75	

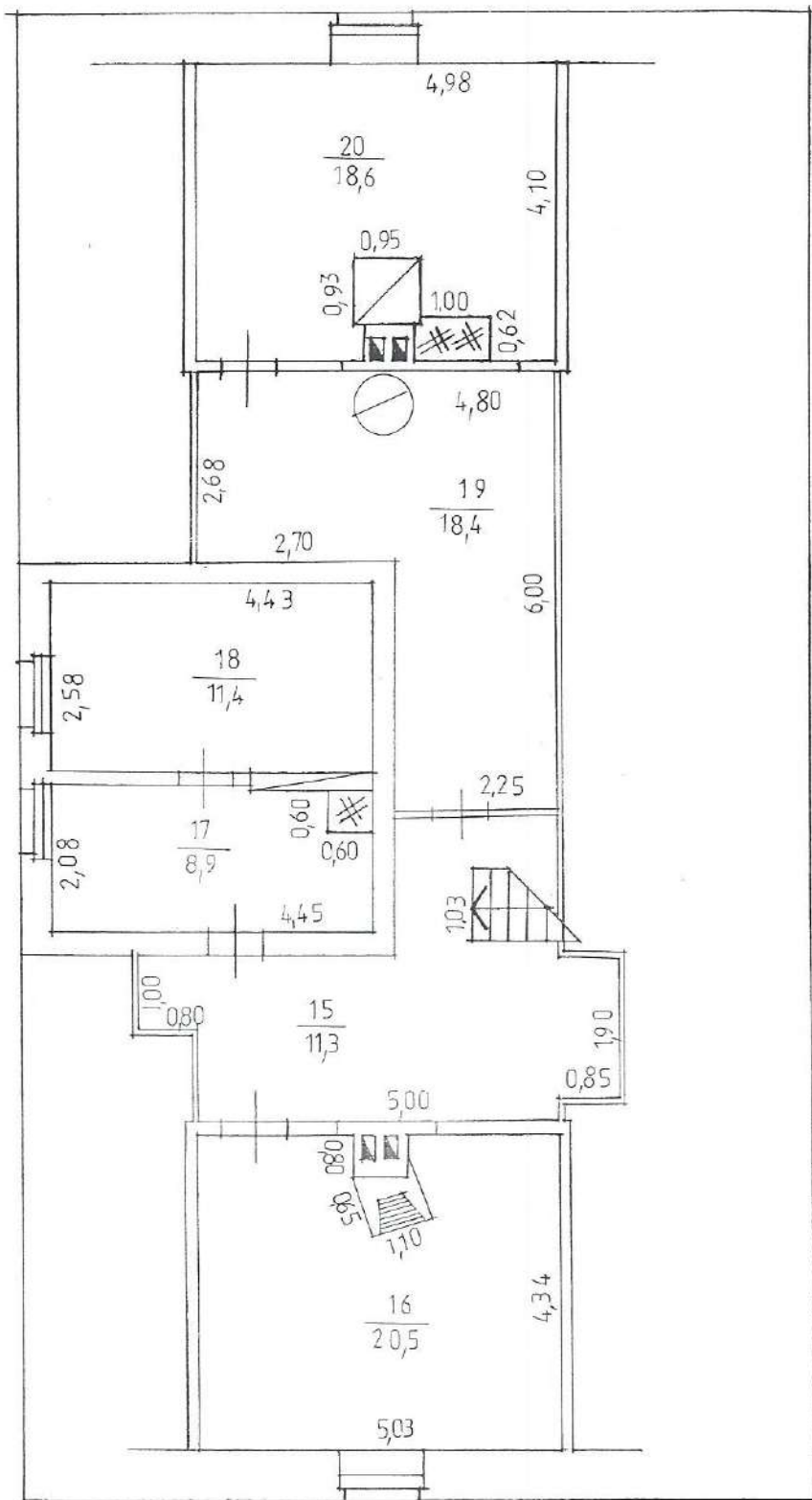
1	11	Istaba	Dzīvojamā telpa	20.3	2.75	
1	12	Istaba	Dzīvojamā telpa	8.3	2.75	
1	13	Istaba	Dzīvojamā telpa	17.1	2.75	
1	14	Istaba	Dzīvojamā telpa	21.2	2.75	
2	15	Halle	Dzīvokļa palīgtelpa	11.3	2.1	
2	16	Istaba	Dzīvojamā telpa	20.5	2.1	
2	17	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	8.9	2.1	
2	18	Istaba	Dzīvojamā telpa	11.4	2.1	
2	19	Istaba	Dzīvojamā telpa	18.4	2.1	
2	20	Virtuve	Dzīvokļa palīgtelpa	18.6	2.1	



BŪVES NOVIETNES SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums

6	4	8	6	0	0	9	0	2	6	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---



BŪVES 2 STĀVA PLĀNA SHĒMA

Būves kadastra apzīmējums

6	4	8	6	0	0	9	0	2	6	1	0	0	1
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....64860090261002
Nosaukums:.....Saietu nams
Adrese:.....Pāvilostas nov., Sakas pag., Saka, Pagasta māja
Patvaļīgās būvniecības pazīmes:.....Nav
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.01.2010

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona):

*Valsts zemes dienests
Kurzemes reģionālās nodaļas
Liepājas biroja
klientu apkalpošanas konsultante
A. Oženiece*

(vārds, uzvārds)



(paraksts)

Datums: 2010 gada 18. 01

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860090261002

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....64860090261

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860090261002

10.1.1. Adrese:.....Pāvilostas nov., Sakas pag., Saka, Pagasta māja

10.1.2. Nosaukums:.....Saietu nams

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1261 - Plašizklaides pasākumu ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....101.9

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....108.3

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....2

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Ārsienu materiāls un kods:.....2 - Laukakmeņu mūris

10.1.9. Būves telpu grupu skaits:.....1

10.1.10. Pirmreizējais ekspluatācijā pieņemšanas gads:.....1919

10.1.11. Fiziskais stāvoklis (%):.....20

10.1.12. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.01.2010

10.1.13. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav

10.1.14. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
64860090261

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....64860090261002

Tipa kods	Tipa nosaukums
12610602	Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64860090261002 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Materiāls
Būves pamati	Laukakmeņu mūris
Būves ārsienas	Laukakmeņu mūris
Būves pārsegumi	Koks
Būves jumts	Metāla loksnes

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 64860090261002 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	108.3 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	101.9 kv.m.	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	356 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....64860090261002

14.1.1. Kopējā platība (m²).....101.9

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....101.9

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....0

14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....0

14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....0

14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....101.9

14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....101.9

Izdrukas ID: 390001135927	Izdrukas datums: 11.01.2010	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

- 14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....0
 14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....0

16. Telpu grupas pamatdati

- 16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64860090261002001
 16.1.1. Adrese:.....Nav
 16.1.2. Nosaukums:.....Nedzīvojama
 16.1.3. Lietošanas veida kods un apraksts:.....1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
 16.1.4. Būves stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....1, 2
 16.1.5. Telpu skaits telpu grupā:.....12
 16.1.6. Kopējā platība (m²):.....101.9
 16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....07.01.2010
 16.1.8. Patvaļīgas būvniecības pazīme:.....Nav
 16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....Nav
 16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....64860090261002
 16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
 64860090261

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

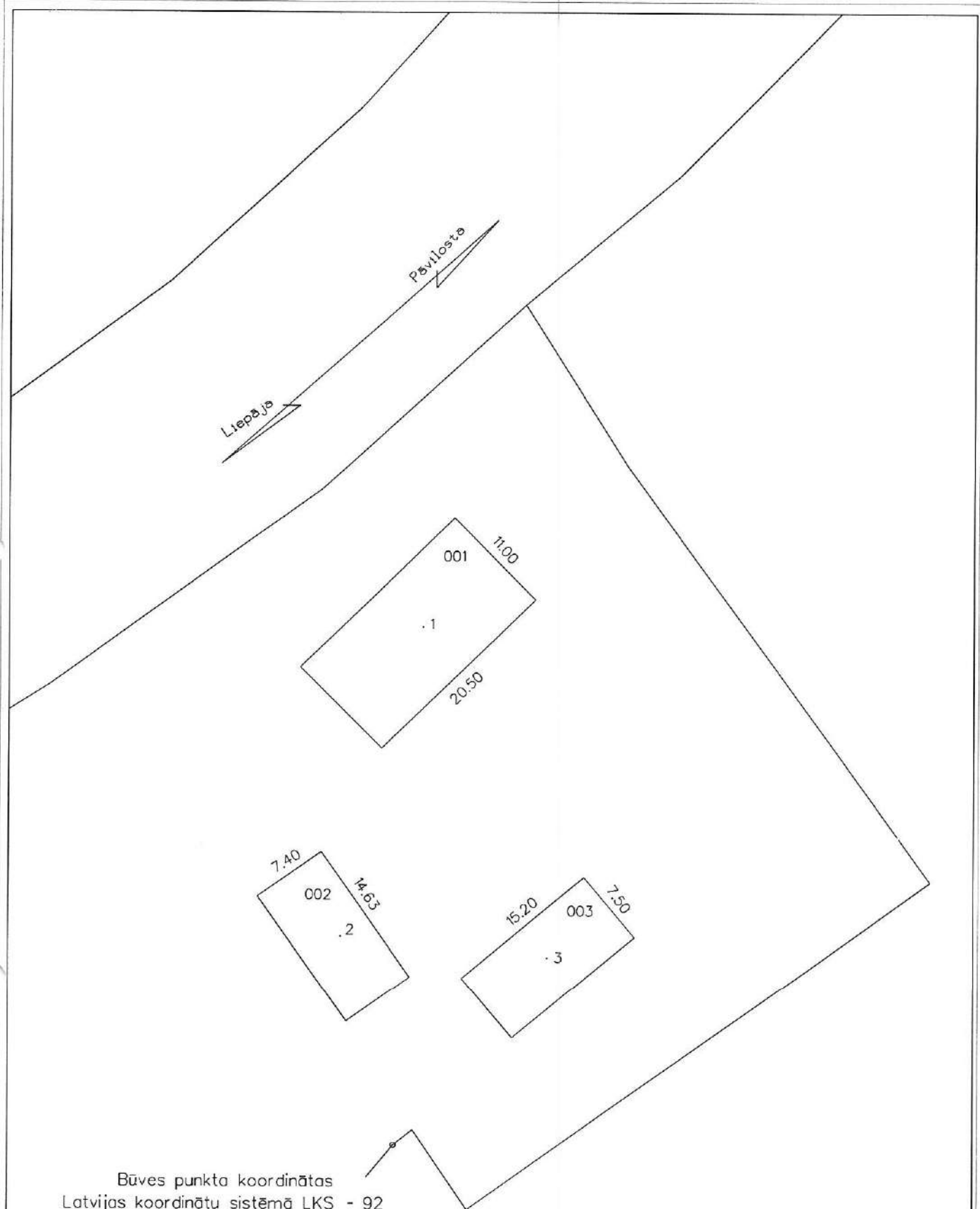
- 17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....64860090261002001

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Platība (m ²)	Patvaļīgas būvniecības pazīme
1	atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	49.3	Nav
2	gaitenis	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	9.6	Nav
3	tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	3.5	Nav
4	inventāra telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	1.4	Nav
5	priekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	4.9	Nav
6	tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	1.4	Nav
7	dušas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	1.7	Nav
8	tualete	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.45	2.1	Nav
9	kāpņu telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	2.3	Nav
10	virtuve	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	4.9	Nav
11	atpūtas telpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	12.2	Nav
12	palīgtelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.3	8.6	Nav

18. Labiekārtojumi

- 18.1. Būves ar kadastra apzīmējumu.....64860090261002 labiekārtojumi

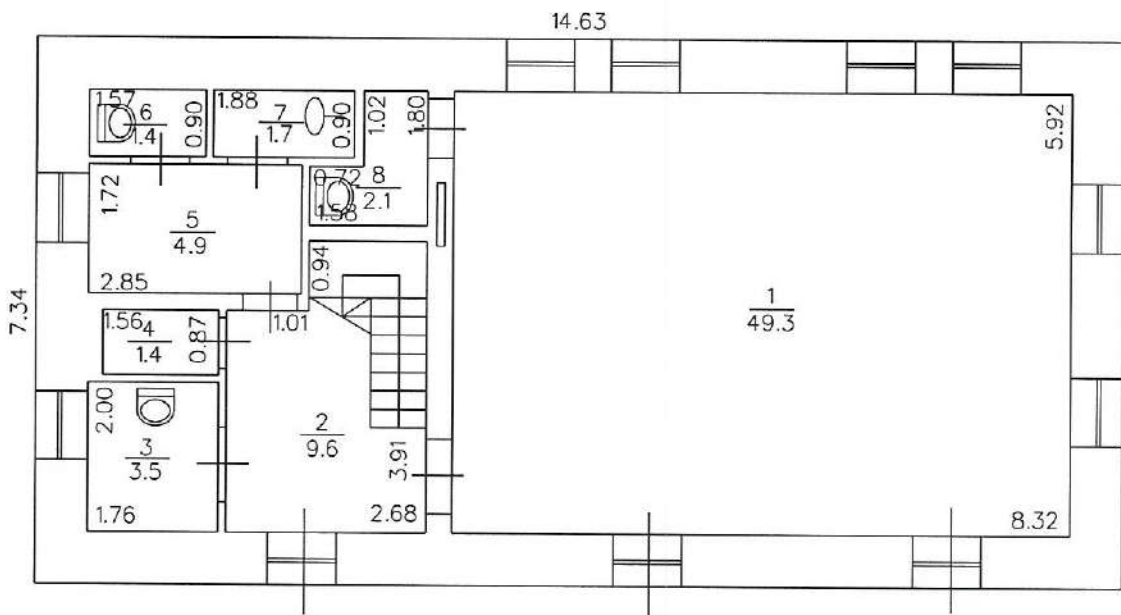
Reģistrētie labiekārtojumi	Apraksts (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Aukstā ūdens apgāde		
Elektroapgāde		
Kanalizācija		
Karstā ūdens apgāde		
Tualetes telpa		
Vannas (dušas) telpa		
Vietējā centralizētā apkure		



Būves punkta koordinātas
Latvijas koordinātu sistēmā LKS - 92

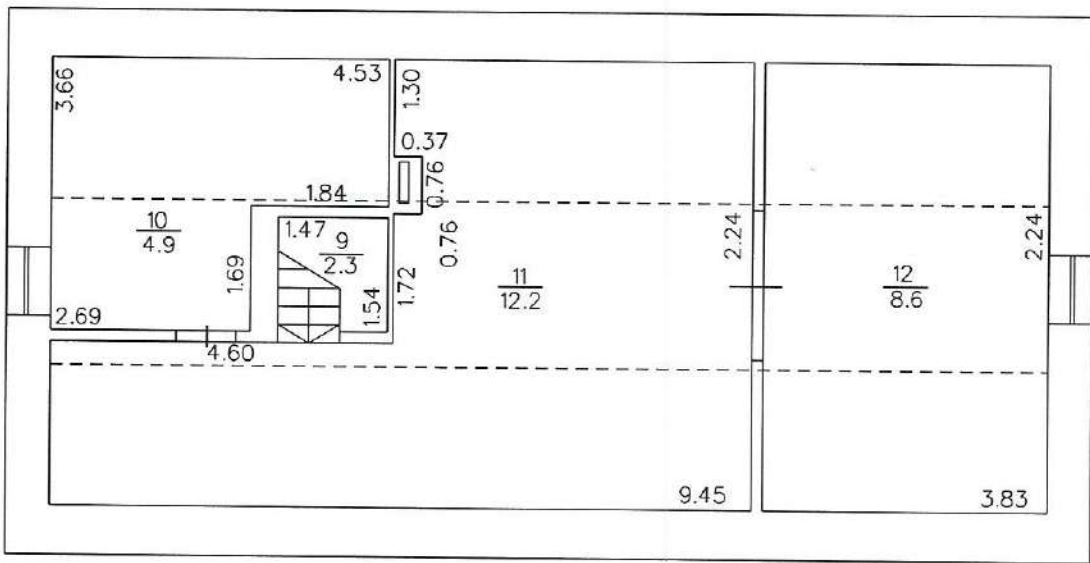
Būves punkta Nr.	X	Y
1	305452.4	330663.3
2	305422.8	330655.5
3	305420.8	330675.3

APBŪVES PLĀNS			
KADAŠTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.	
6486 009 0261	1:500	4	



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
6486 009 0261 002	1	1:100	5



STĀVA PLĀNS

KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
6486 009 0261 002	2	1:100	6