

Nekustamā īpašuma –  
zemes gabala un apbūve

**Ventspils novada Ances pagasta, Ancē,  
“Lauciņi”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ventspils novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. augusts

Ventspils novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves  
Ventspils novada Ances pagasta Ancē, “Laučiņi”, novērtēšanu

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

**Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:**

Īpašuma kadastra nr.:	9844 007 0293	Ances pagasta ZG nodalījums:	100000583429
Kūts-darbnīca kadastra apz.:	9844 007 0165 017		
Zemes gabala kadastra apz.:	9844 007 0284		
Piezīmes:	<i>Saskaņā ar Valsts zemes dienesta datiem uz zemes gabala atrodas ēka ar kadastra apzīmējumu 9844 007 0284 001. Vērtēšanas dienā, veicot objekta apsekošanu dabā, būve tika konstatēta. Tā ir koka karkasa ēka, kuras kopējā platība nepārsniedz 60 m<sup>2</sup> (precīza platība nav zināma), un tā pilda palīgēkas funkciju. Pēc vizuālās apskates tika konstatēts ievērojams fiziskais nolietojums, kas būtiski samazina tās lietderību un tirgus pievilcību. Ņemot vērā ēkas konstrukcijas tipu, stāvokli un funkcionalitāti, tā neveido būtisku ietekmi uz īpašuma kopējo tirgus vērtību. Attiecīgi ēka netiek iekļauta vērtēšanas aprēķinos, un vērtējums sagatavots, pieņemot, ka Objekta vērtība atspoguļo tā tirgus vērtību bez šīs būves ietekmes.</i>		

**Īpašumtiesības:**

Objekta īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība
--------------------	-----------------------------

**Zemes raksturojums:**

Platība, m <sup>2</sup> :	4 806	Forma:	Neregulārs daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde, centralizēts ūdensvads un kanalizācijas tīkls. Vietēja cietā apkure.		

**Apbūves raksturojums:**

Nosaukums kadastrā:	Uzbūvēšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība, m <sup>2</sup> :	Fiziskais stāvoklis:
Kūts-darbnīca	1932.	1	203.8	Daļēji apmierinošs.

**Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:**

<i>Saskaņā ar VZD Kadastra sistēmas izdruku:</i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.4806 ha platībā;</li><li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.0418 ha platībā;</li><li>- vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu - 0.0992 ha platībā.</li></ul>	
<i>Saskaņā ar Apgrūtinājuma plānu:</i>	
<ul style="list-style-type: none"><li>- vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.0997 ha platībā;</li><li>- vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu – 0.4806 ha platībā;</li><li>- vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos – 0.4806 ha platībā;</li><li>- ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.0419 ha platībā.</li></ul>	

**Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:**

Apskates un vērtēšanas datums:	29.08.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
--------------------------------	-------------	---------------------------------	--

**Vērtējuma uzdevums un mērķis:**

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 29. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts tirgus vērtības noteikšanai nekustamā īpašuma atsavināšanas vajadzībām.

**Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:**

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

**Slēdziens:**

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

**tirgus vērtība**, kas 2025. gada 29. augustā ir  
**15 300 EUR** (piecpadsmit tūkstoši trīs simti eiro).

Noteiktā vērtība ir piemērojama 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

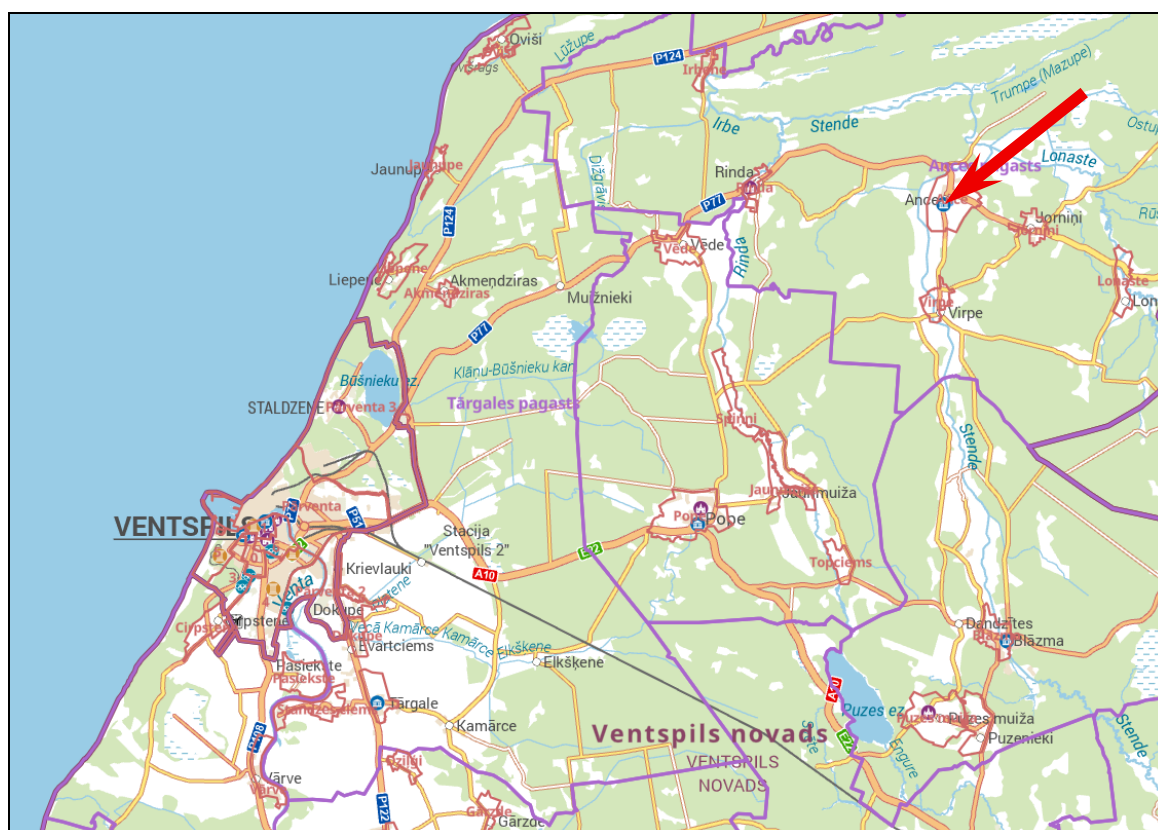
Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

## 1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

### 1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĪETOJUMS



Avots: balticmaps.eu

## 1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Īpašums atrodas Ventspils novada Anceš pagasta Anceš ciematā, kvartālā ko veido Pašvaldības ceļš Ceļš A-03 Konkurence - Lauki, Valsts vietējais autoceļš V1311 Ugāle – Blāzma – Ance un Valsts reģionālais autoceļš P77 Ventspils – Dundaga. Tuvākās apkārtnes apbūvi pārsvarā veido dažādas kvalitātes mazstāvu viengimeņu dzīvojamās mājas, nedaudz tālāk arī darījumu un komerciāla rakstura iestāžu apbūve. Teritorijas apbūves blīvums ir samērīgs. Aptuveni 100 m attālumā atrodas Anceš kultūras nams.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums ir uzskatāms kā labs. Piekļūšanai pie Objekta izmantojamā ceļš ar grants segumu daļēji labā tehniskā stāvoklī.

Autotransporta apstāšanās un stāvēšana ir iespējama pie īpašuma, uz ceļa. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā daļēji apmierinoša. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas ~ 0.4 km attālumā (Auce). Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 0.5 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

## 1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

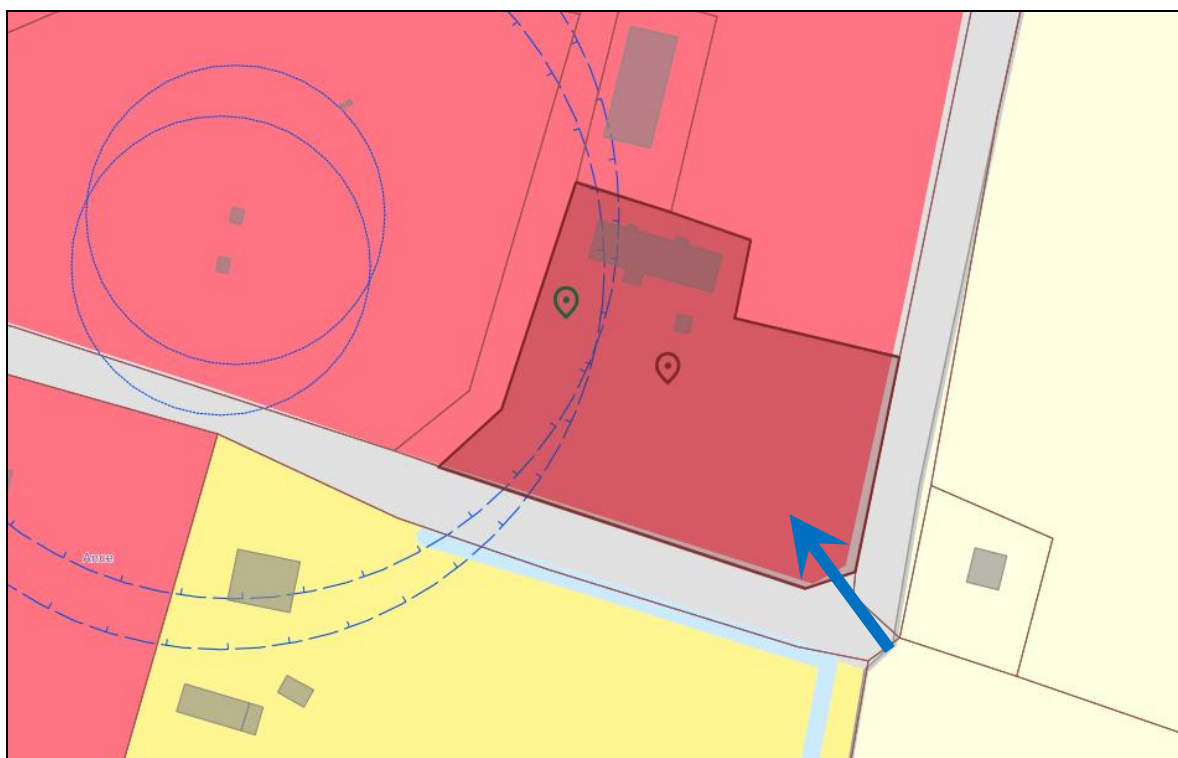
platība:	4 806 m <sup>2</sup>
forma:	neregulārs daudzstūris;
reljefs:	samērā līdzens;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
apaugums:	koki, krūmi un zālājs;
nožogojums:	nav;

Uz zemes gabalā esošajai apbūvei ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- elektroapgāde;
- ūdensvads;
- kanalizācija.



## 1.4. ZEMES GABALA PERSPEKTĪVĀ IZMANTOŠANA



Avots: geolattvija.lv

### Funkcionālais zonējums

- Publiskās apbūves teritorija

### Aprūtinātās teritorijas

- Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Vides un dabas resursu bakterioloģiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu
- Vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos

Saskaņā ar Iecavas novada teritorijas plānojumu, Objekts atrodas *Publiskās apbūves teritorijā*.

## 4.4. PUBLISKĀS APBŪVES TERITORIJA

### 4.4.1. Publiskās apbūves teritorija (P)

#### 4.4.1.1. Pamatinformācija

244. Publiskās apbūves teritorija (P) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu komerciālu vai nekomerciālu publiska rakstura iestāžu un objektu izvietojumu, paredzot atbilstošu infrastruktūru.

#### 4.4.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

245. Biroju ēku apbūve (12001).

246. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).

247. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).

248. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

249. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).

250. Aizsardzības un drošības iestāžu apbūve (12006).

251. Izglītības un zinātnes iestāžu apbūve (12007).

252. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).

253. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).

254. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).

255. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).

256. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).

#### 4.4.1.3. Teritorijas papildizmantošanas veidi

257. Rindu māju apbūve (11005).

258. Daudzdzīvokļu māju apbūve (11006).

##### 4.4.1.4. Apbūves parametri

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m <sup>2</sup> /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)			Brīvās zālās teritorijas rādītājs (%) (VAN noteiktais)	
		Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna	Vērtība	Atruna
259	* 12006	1500		50				*11		3		40	
260	* 12001	1500		50				*11		3		40	
261	11006	1500		50				*11		3		40	
262	* 12010	1500		50				*11		3		40	
263	* 12007	1500		50				*11		3		40	*12
264	* 12004	1500		50				*11		3		40	
265	* 24001	1500		50				*11		3		40	
266	* 12011	1500		50				*11		3		40	
267	11005	1500		50			12			3		40	
268	* 12009	1500		50				*11		3		40	
269	* 12005	1500		50				*11		3		40	
270	* 12002	1500		50				*11		3		40	
271	* 12003	1500		50				*11		3		40	
272	* 12008	1500		50				*11		3		40	

\* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

11. netiek noteikts, ievērojami maksimālie apbūves rādītāji un stāvu skaits

12. pirmsskolas izglītības iestādei – ne mazāk par visu stāvu platību

#### 4.4.1.5. Citi noteikumi

273. Jaunizveidojamām publiskās apbūves teritorijām jāveido publiski pieejama ārtelpa (apstādījumi, bērnu rotaļu laukumi u.c.) vismaz 20% no teritorijas kopējās platības.

### 1.5. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst kūts-darbnīca. Vērtētāju rīcībā ir VZD kadastra izdrukas un ēkas tehniskās inventarizācijas lietu kopija, kas pievienotas šai atskaitē. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkākšs Objekta sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts. Ēkas raksturojums ir sniegts sekojošās tabulās.

#### Kūts – Darbnīca lit.nr. 017

Uzbūvēšanas gads:	1932.
Stāvu skaits:	1
Apbūves laukums:	242.7 m <sup>2</sup>
<b>Kopējā platība:</b>	<b>203.8 m<sup>2</sup></b>
Būvtilpums:	739.0 m <sup>3</sup>
Pamati:	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)
Ārsienas:	Koka balki, brusas, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi
Pārsegumi:	Koka sijas.
Jumts:	Azbestcements loksnes
Apdare un ailes:	Logi - koka logi, kas atbilst "padomju laika" būvniecības standartiem Durvis – koka, ar vizuāli konstatējamām nolietojuma pazīmēm. Telpu iekšējās apdares risinājumi ir nevienveidīgi: grīdu segumu veido krāsoti koka dēļi un linolejs, konstatējama grīdas līmeņa nevienmērība, kas potenciāli var liecināt par mitruma iekļūšanu konstrukcijās un apakšējo slāņu degradāciju. Sienu apdarei izmantots krāsojums, tapetes, savukārt griestu apdare ietver gan vienkārši krāsotas virsmas. Apdares kopējais tehniskais stāvoklis telpās vērtējams kā daļēji apmierinošs.

#### *Telpu plānojums (Saskaņā ar VZD Kadastra datiem)*

##### Nedzīvojamās telpas Nr.002

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,93	2,93	2,93	11,4	-
2	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,93	2,93	2,93	11,5	-
3	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,93	2,93	2,93	11,6	-
4	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,94	2,94	2,94	11,6	-

##### Nedzīvojamās telpas Nr.003

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,92	2,92	2,92	20,1	-

##### Dzīvoklis Nr.004

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Veranda	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,38	2,38	2,38	9,6	-
2	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,56	2,56	2,56	19,8	-
3	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,75	2,75	2,75	8,9	-
4	Virtuve	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,74	2,74	2,74	8,6	-
5	Istaba	Dzīvojamā telpa	1	2,78	2,78	2,78	17,5	-
6	Priekštelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,64	2,64	2,64	3,4	-
7	Tualete	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,3	2,3	2,3	1,3	-
8	Paligtelpa	Dzīvokļa paligtelpa	1	2,61	2,61	2,61	1,4	-

Nedzīvojamās telpas Nr. 005								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,62	2,62	2,62	18,4	-
2	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,6	2,6	2,6	22,0	-

Nedzīvojamās telpas Nr. 006								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,69	2,69	2,69	6,6	-
2	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,69	2,69	2,69	13,6	-
3	Paligtelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2,65	2,65	2,65	1,0	-

Koplietošanas telpas Nr.901								
Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Vējtveris	Koplietošanas iekštelpa	1	2,7	2,7	2,7	2,6	-
2	Priekštelpa	Koplietošanas iekštelpa	1	2,65	2,65	2,65	2,9	-

Komunikācijas:	Pievadīta elektroapgāde, centralizētā ūdensapgāde un kanalizācijas sistēma. Vietējā cietā kurināma apkure (krāsns un plīts).
Piezīmes:	Saskaņā ar Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkai noteikta nolietojuma pakāpe V4, kas atbilst klasifikācijai "ēka neapmierinošā tehniskā stāvoklī".

### Ēkas īss apraksts.

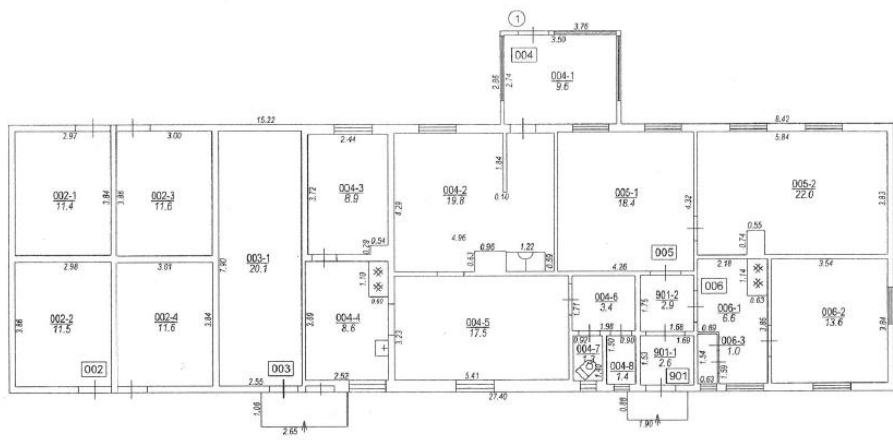
Ēkā izvietotas nedzīvojamās un dzīvojamās telpas. Apsekošanas laikā tika konstatēts, ka nedzīvojamās telpas Nr. 002 tiek izmantotas kā kūts, kur tiek turētas vistas. Ēkas ārējā sienā ir izveidots atvērums (caurums), kas nodrošina vistu izeju ārpus telpām.

Nedzīvojamās telpas Nr. 003 tiek izmantotas kā mantu glabātuve.

Dzīvoklis Nr. 004, ar kopējo platību 70,5 m<sup>2</sup>, ir iekārtots un izmantots kā dzīvojamās telpas.

Nedzīvojamās telpas Nr. 005 sastāv no divām telpām, savukārt nedzīvojamās telpas Nr. 006 — no trim telpām, kurām ir nodrošināta patstāvīga iekšējā ieeja no telpām Nr. 901, kā arī atsevišķa ieeja no ārpuses.

Ēkas kopējais tehniskais stāvoklis vērtējams kā daļēji apmierinošs.



### 1.6. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz kūts- darbnīca



Skats uz nedzīvojamām telpām Nr.002



Skats uz nedzīvojamām telpām Nr.003



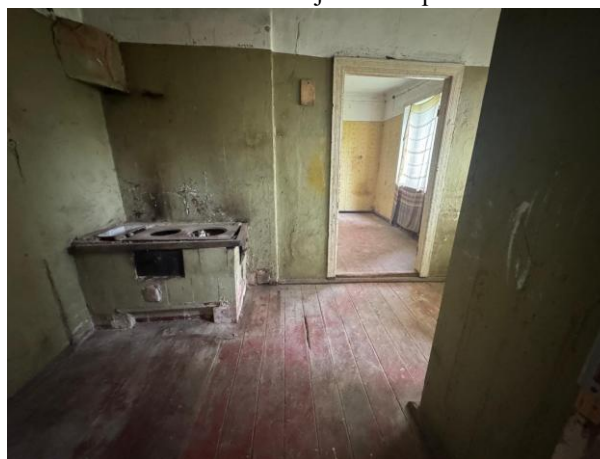
Skats uz dzīvojamām telpām



Skats uz dzīvojamām telpām



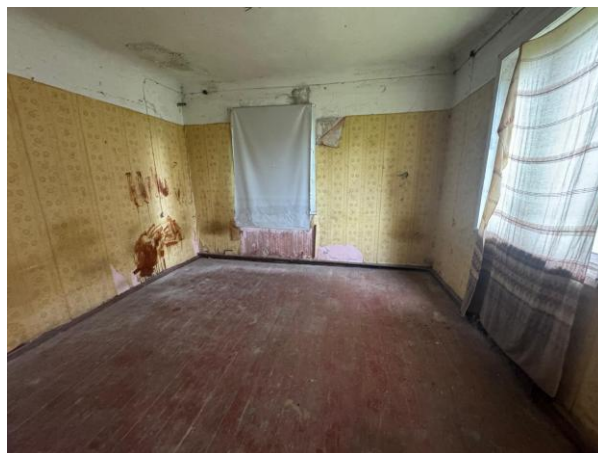
Skats uz dzīvojamām telpām



Skats uz dzīvojamām telpām



Skats uz dzīvojamām telpām



Skats uz dzīvojamām telpām



Skats uz telpām



Skats uz ūdens skaitītājiem



Skats uz telpām



Skats uz piebraucamo ceļu