

Nekustamā īpašuma
“Skujnieku mednieku pirts”

**Talsu novada
Ģibuļu pagastā, “Mednieku pirts”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS “Valsts nekustamie īpašumi”

Novērtējuma datums: 2026. gada 18. jūnijs

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma "Skujnieku mednieku pirts" Talsu novada
Ģibuļu pagastā, "Mednieku pirts", novērtēšanu.

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	88540170018	Ģibuļu pagasta ZG nodaļums:	100000763196
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	88540170015		
Ēkas kadastra apzīmējums:	88540170007004		

Īpašumtiesības:

Objekta īpašnieks:	Latvijas valsts Zemkopības ministrijas, reģ. nr. 90000064161, personā
--------------------	---

Zemes raksturojums:

Platība, m ² :	1 860	Forma:	Daudzstūris.
Komunikācijas u.c.:	Elektroapgāde.		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pirts 004	1970.	1	38,40	Apmierinošs.

Ar dzīvojamo māju bloķētā kūts un šķūnis ir mazvērtīgi un atsevišķi netiek vērtēti.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Elektropārvades līniju aizsargjoslu teritorija.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	18.06.2026.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2026. gada 18. jūnijā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteiktu īpašuma pārdošanas sākcencu.

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 “Skujnieku mednieku pirts” Talsu novada Ģibuļu pagastā, “Mednieku pirts”:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 18. jūnijā, ir
800 EUR (astoņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **160 EUR** (simts sešdesmit eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **640 EUR** (seši simti četrdesmit 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

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

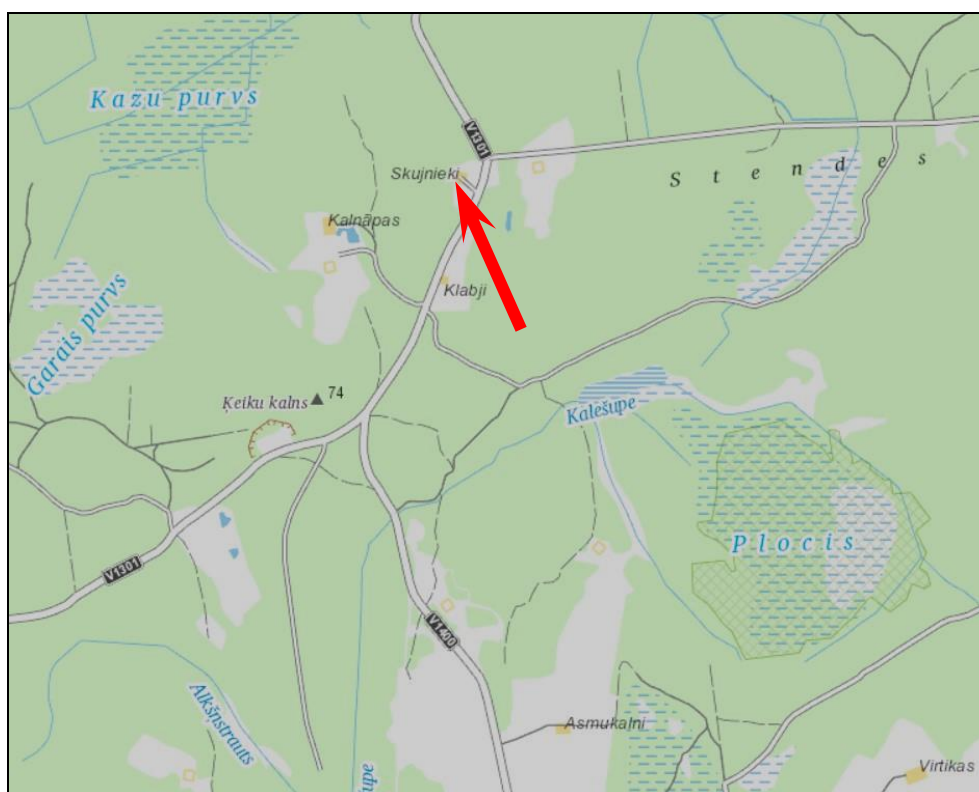
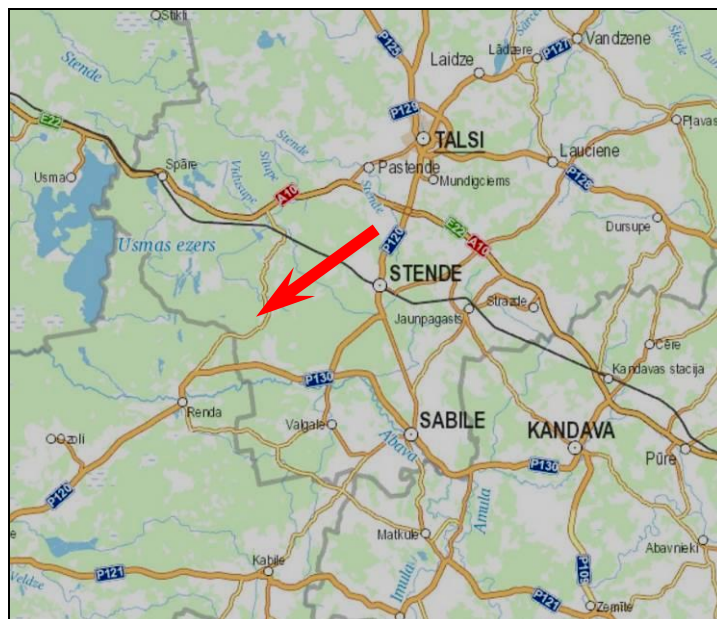
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS 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.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.5. ĪENĀKUMU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	11
3.6. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.7. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	14
3.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE.....	14
4. SLĒDZIENS.....	15
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	16
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	17

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|------------|
| 1. | pielikums | Īpašuma dokumenti | - 9 lapas; |
| 2. | pielikums | Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas | - 2 lapas. |

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais īpašums atrodas Talsu novada Ģibuļu pagastā, pie autoceļa Renda – Ģibuļi. Attālums līdz Ģibuļiem aptuveni 10 km, līdz novada centram Talsos aptuveni 23 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas lieli mežu masīvi, viensētas “Kalnāpas” un “Klabji”

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	1 860 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	nekopts zālājs, krūmāji, atsevišķi koki;
labiekārtojums, uzlabojumi:	teritorija ap ēku nav nožogota, teritorijā ir dīķis.

Uz zemes gabala esošajai pamatēkai ir pievadīti šādi centralizētie inženiertīkli:

- 380V elektroapgāde.

Apbūve izvietota zemes gabala Z daļā pie viensētas "Skujnieki", tās izvietojums zemes gabalā ir racionāls.



1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

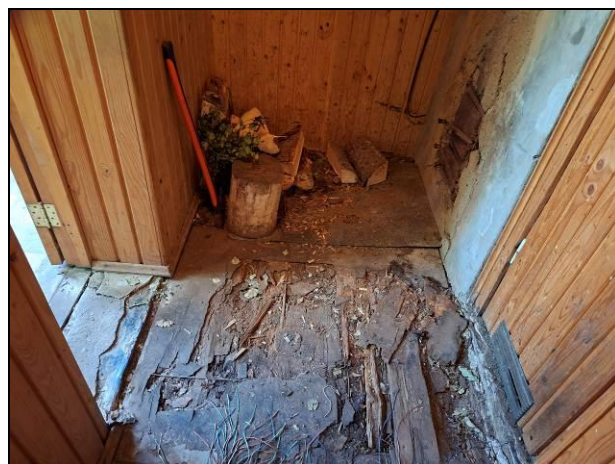
Vērtējamā Objekta sastāvā esošo apbūvi veido pirts ēka. Vērtētāju rīcībā ir VZD Kadastra izdrukā un kadastrālās uzmērīšanas lietas kopija, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Pirts.

Nr.:	004	
Stāvoklis apskates brīdī		
Fiziskie parametri		
Apbūves laukums:	50,30	m ²
Būvtilpums:	126,0	m ³
Kopējā platība:	38,0	m ²
Stāvu skaits:	1	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970.	
Konstruktīvais risinājums		
Pamati:	dzelzsbetons	apmierinošs
Ārsienas:	kokmateriāli / mūris	apmierinošs
Ārējā apdare	kokmateriāli / apmetums	apmierinošs
Nesošās iekšsienas:	koks / mūris	apmierinošs
Pārsegumi:	kokmateriāli	apmierinošs
Ailes:	koka logi, koka ārdurvis	apmierinošs
Jumts:	koka konstrukcija, azbestcements loksnes	daļēji apmierinošs segums
Inženiertīkli		
Elektroapgāde:	380V	
Ūdensapgāde:	aka blakus esošajā īpašumā, dīķis	
Kanalizācija:	-	
Apkure:	pirts krāsns, krāsniņa atpūtas telpā	
Telpu apdare		
Iekštelpu apdare noliegtosies, kosmētiskais remonts veikts salīdzinoši sen, nav mainīti logi, durvis starp telpām un ārdurvis. Grīdu segums – dēļi, linolejs, redzami ievērojami trapes bojājumi vējtverī, sienas koka apdare; griesti – koka apdare.		

Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmas datiem, ēkā atrodas atpūtas telpa, pirts, priekštelpa un vējtveris. Griestu augstums 2,05 – 2,50 m. Redzami jumta seguma bojājumi vairākās vietās, ievērojami bojāta grīda vējtvera daļā, kopumā celtnē ir apmierinošā tehniskā 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 pārāks attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – izteikti labāks.

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

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 pirts 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 APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, vērtētāji analizēja informāciju par darījumiem ar dzīvojamām mājām, kurām piesaistīti nelielas platības zemes gabali, un šādu īpašumu piedāvājumu Talsu un apkārtnes novados.

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

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. Savukārt, 2025. gadā cenas turpināja augt un kopumā bija vērojama cenu augšupeja īpašumiem labās vietās. 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 2025. gadā dzīvojamo māju segmentā tiek prognozēts neliels cenu kāpums, jo bankas salīdzinoši aktīvi kreditē īpašumu iegādi, kā arī ir vērojams būtisks celtniecības materiālu cenu pieaugums.

Lielāko interesi pircēji izrāda par 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 ņemoties pašam.

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.

Darījumi ar līdzīgiem īpašumiem biežāk notiek robežās no 500 EUR līdz 5 000 EUR.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- īpašums atrodas ainaviskā, klusā vietā;
- pieejama elektroapgāde;
- teritorijā ir dīķis.

Negatīvie:

- ēkai piemīt fiziskais nolietojums;
- bojāts segums vairākās jumta daļās;
- ievērojami bojāta grīda vējtvera daļā;
- nav ūdensapgādes.

3.3. VĒRTĒJUMA IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojumus;
- 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 ēkas 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 ēkas 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 *Kuldīgas novada Skrundas pagasta "Brīviņi"*. Zemes gabala platība 1 506 m², dzīvojamās ēkas kopējā platība 59,60 m². 1993. gadā būvēta 1-stāvu koka dzīvojamā māja – vasarnīca apmierinošā tehniskā stāvoklī, V3. Ir palīģeka. Īpašums pārdots 2025. gada 25. februārī par 500 EUR jeb 8 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 62290050100.



2. Īpašumu Kuldīgas novada Kuldīgā, Kļavu alejā 17, dārzkopības sabiedrības nomalē. Zemes gabala platība 687 m², dārza mājas kopējā platība 42,10 m². 1989. gadā būvēta 1-stāvu koka dārza māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 35%. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2024. gada 15. janvārī par 1 000 EUR jeb 24 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 62010340194.



3. Īpašumu Tukuma novada Sēmes pagastā, Līkaiņi 11. Zemes gabala platība 730 m², dārza mājas kopējā platība 39,40 m². 1992. gadā būvēta 1-stāvu vieglbetona dzīvojamā māja apmierinošā tehniskā stāvoklī, fiziskais nolietojums 5%. Ir palīgēkas. Īpašums pārdots 2023. gada 24. oktobrī par 3 000 EUR jeb 76 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 90780040078.



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 kūts telpu platība atbilstoši VZD Kadastra informācijas sistēmas datos norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	"Skujnieku mednieku pirts", Ģibuļu p. Talsu n.	"Brīviņi", Skrundas p, Kuldīgas nov.		Kļavu aleja 17, Kuldīga, Kuldīgas nov.		Līkaiņi 11, Sēmes p. Tukuma nov.	
Salīdzināmā objekta pārdevuma / piedāvājuma cena, EUR	----	500		1 000		3 000	
Darījuma laiks		25.02.2025.		15.01.2024.		24.10.2023.	
Zemes platība, m²	1 860	1 506		687		730	
Mājas platība, m²	38.00	59.60		42.10		39.40	
Mājas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma/piedāvājuma cena, EUR/m²	----	8		24		76	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 8		EUR 24		EUR 76	

2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 8		EUR 24		EUR 76	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	slīktāk	5%
	EUR 8		EUR 24		EUR 80	
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi	0%	labāks	-15%	labāks	-10%
	EUR 8		EUR 20		EUR 72	
5. Mājas platība	lielāka	3%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
	EUR 9		EUR 20		EUR 72	
6. Zemes platība	līdzvērtīga	0%	mazāka	3%	mazāka	3%
	EUR 9		EUR 21		EUR 74	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
	EUR 9		EUR 21		EUR 67	
8. Mājas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	labāks	-10%
	EUR 9		EUR 19		EUR 60	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	labāks	-5%
	EUR 9		EUR 18		EUR 57	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 9		EUR 18		EUR 57	
11. Mājas uzlabojumi:						
- apdares kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums, izmantošanas veids	labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-5%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums)	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		-5%		-5%		-5%
	EUR 8		EUR 17		EUR 54	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)	-2%		-29%		-29%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 0		-EUR 7		-EUR 22	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 489		EUR 711		EUR 2 135	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- ēkas lietošanas veida maiņa, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)	EUR 489		EUR 711		EUR 2 135	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 8		EUR 17		EUR 54	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40		0.40		0.20	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m ² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 21					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 793					

Tādējādi, izmantojot tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 793.

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 800**.

3.1. OBJEKTA ATSEVIŠĶU SASTĀVDAĻU TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE

Apbūvēta zeme cieši saistīta ar uz tās esošo apbūvi un kopā ar to veido vienotu īpašuma daļu. 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 tirgus vērtības lielumu 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 tirgus vērtības lielumu, 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 vērtību attiecība. Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē šī attiecība veidojas no apbūves un attiecīgā zemes gabala vērtību attiecības, turklāt pastāv sakarība – jo sliktākas kvalitātes apbūve, jo tās nosacītais ieguldījums īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir mazāks.

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir robežās no 10-50%. Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās tirgus vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 20%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) nosacītās tirgus vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Nosacītā tirgus vērtība, EUR
Zemes gabala nosacītā tirgus vērtība	20.0%	160
Apbūves nosacītā tirgus vērtība	80.0%	640
Kopā:	100%	800

4. SLĒDZIENS

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

tirgus vērtība, kas 2026. gada 18. jūnijā, ir
800 EUR (astoņi simti eiro);

tai skaitā zemes gabala tirgus vērtība ir **160 EUR** (simts sešdesmit eiro),
apbūves tirgus vērtība ir **640 EUR** (seši simti četrdesmit 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 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)

Nodalījuma noraksts

Kurzemes rajona tiesa

Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000763196

Kadastra numurs: 88540170018

Nosaukums: Skujnieku mednieku pirts

"Mednieku pirts", Ģibuļu pag., Talsu nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 88540170015).		0.186 ha
1.2. Būve (kadastra apzīmējums 88540170007004).		
1.3. Zemes vienība un būve atdalīti no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Ģibuļu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000527824. Žurn. Nr. 300006260068, lēmums 06.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere		
II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Zemkopības ministrijas, reģistrācijas numurs 90000064161, personā.	1	
1.2. Pamats: 2023.gada 19.oktobra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300006260068, lēmums 06.11.2023., tiesnese Anželika Drekslere		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

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

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 05.06.2026 14:37:00.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8854 017 0015

Adrese: "Mednieku pirts", Ģibuļu pagasts, Talsu novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Talsu novada pašvaldības 2022. gada 28. novembra lēmumu Nr. TNPCA/22/4.5/187/ZIPUA "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanu nekustamā īpašuma "Valsts mežs Ģibuļi", Ģibuļu pagastā, Talsu novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 88540170007" un Talsu novada pašvaldības 2022. gada 29. novembra lēmumu Nr. TNPCA/22/4.5/190/ZIPUA "Par grozījumiem Talsu novada pašvaldības 28.11.2022. lēmumā Nr. TNCPA/22/4.5/187/ZIPUA "Par zemes ierīcības projekta apstiprināšanai nekustamā īpašumā "Valsts mežs Ģibuļi", Ģibuļu pagastā, Talsu novadā, zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 88540170007".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 88540170007

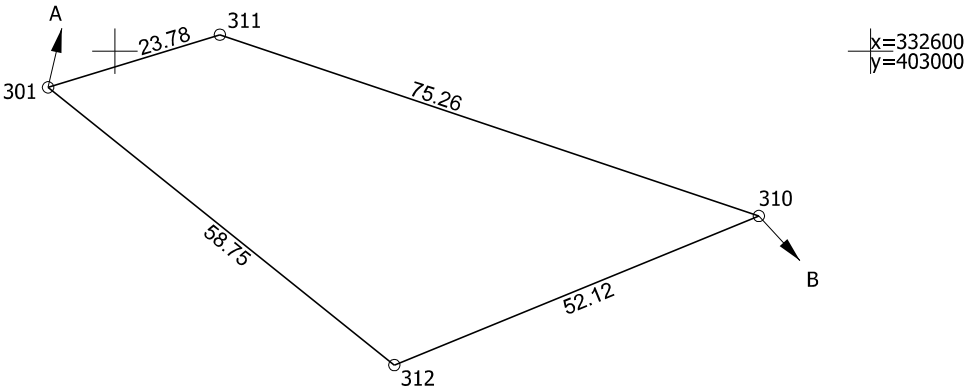
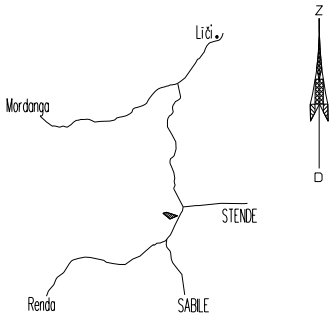
Robežas noteiktas: 2023.gada 21. martā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.1860 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999715

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 8854 017 0014 "Skujnieki"
no B līdz A: 8854 017 0013

Zemes vienības platība: 0.1860 ha

ZEMES ROBEŽU PLĀNS	8854 017 0015	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērnieks Juris Angēns sertifikāta Nr. AB0020	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 8854 017 0015

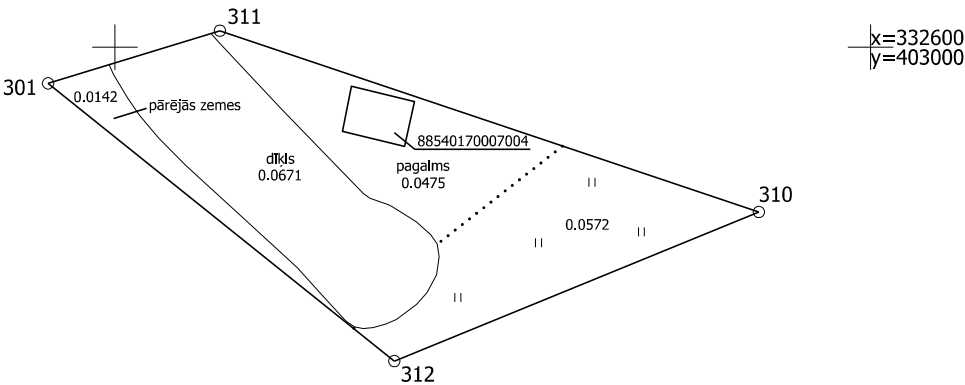
Adrese: "Mednieku pirts", Ģibuļu pagasts, Talsu novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2023.gada 21. martā

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.1860 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			
0.1860	0.0572	-	-	0.0572	-	-	-	-	0.0671	0.0671	-	0.0475	-	0.0142



SITUĀCIJAS PLĀNS	8854 017 0015	Plāna mērogs 1: 1000	2.lapa no 2
Mērnīeks Juris Angēns sertifikāta Nr. AB0020	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA
ARHĪVAM

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 88540170007004-01

Lapu skaits: 7

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

88540170007004

Pirts

(Būves nosaukums)

ADRESE:

Talsu raj.
Ģibuļu pag.
Mednieku pirts

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

(Pamatojums)

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji:

Izpildes datums: 24.03.2004

Rinta Krūmiņa

(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs:

Pārbaudes datums: 24.03.2004

Uldis Rundāns

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona)

Uldis Rundāns

(Vārds, Uzvārds)

(Paraksts)

Datums: 2004 . gada "30" 03

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
 Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji: S/O "Skujnieku mednieku kolektīvs"
 Iesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1101 Dzīvojamo namu palīgēkas
Kapitalitātes grupa	IV
Apbūves laukums	50.3 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	126 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums	22.03.2004
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	
Konstruktīvo elementu apraksts:	
Pamati	Dzelzsbetons/ betons labs
Ārsienas	Koks/ mūris pilnīgi apmierinošs
Pārsegumi	Koks labs
Jumts	Azbestcimenta loksnes pilnīgi apmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	15

Būves labiekārtojums:

Vietējā krāsns apkure

Elektroapgāde

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - IR

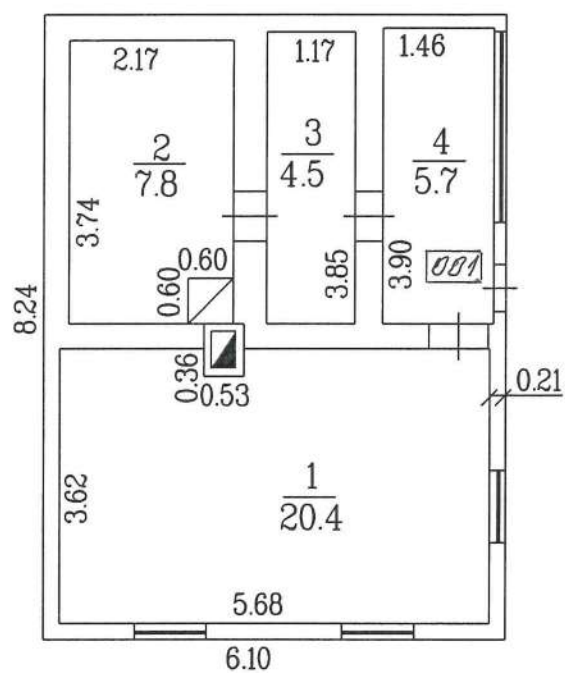
BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	38.4
Lietderīgā platība (kv.m.):	38.4
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	38.4
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	38.4

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
1		Pirts	38.4

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids			
001		1101 Dzīvojamo māju palīgēkas telpu grupa			
Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa	



Būves 1 stāva plāna shēma H=2.50:2.05			Būves kadastra apzīmējums 8854-017-0007-004		
Mērogs	Izpildīja	R.Krūmiņa	Paraksts	<i>[Signature]</i>	Datums
1 : 100	Pārbaudīja	U.Rundāns	Paraksts	<i>[Signature]</i>	Gads
					24.03.
					2004.



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
88540170018	Skujnieku mednieku pirts	0.186 ha	100000763196	-	Ģibuļu pagasts, Talsu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
88540170015	1/1	"Mednieku pirts", Ģibuļu pag., Talsu nov., LV-3294
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.1860
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		20

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.1860	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.0276	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0276	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Juris Anģēns	21.03.2023

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
88540170007004	1/1	"Mednieku pirts", Ģibuļu pag., Talsu nov., LV-3294
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):		38.4
Nosaukums:		Pirts
Galvenais lietošanas veids:		1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:		12740201 - Kūtis ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), saimniecības ēkas, pagrabi un sabiedriskās tualetes
Uzbūvēšanas gads:		1970
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):		-

Ēkas apsekošanas datums: 22.03.2004

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	-

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
88540170007004001	-

Nosaukums:	Pirts
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	4
Ēkas apsekošanas datums:	22.03.2004
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	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.05	-	-	20.4	-
2	Pirts	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	7.8	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	4.5	-
4	Vējtveris	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.5	-	-	5.7	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	50.3 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	126.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1970
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Cits neklasificēts materiāls	1970
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1970
Jumta segums	Azbestcimenta loksnes	1970

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