Nekustamā īpašuma –
zemes gabala un apbūves

Tukuma novada Zentenes pagastā, "Rindzeles Tīrelis"



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Novērtējuma datums: 2026. gada 14. septembris

PVN reģ. LV 40003562948
Lāčplēša 14-304, Rīga
LV-1011, Latvija

VINDEKS
NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI

E-mail: info@vindeks.lv
http://www.vindeks.lv
Mob. tālr. 20 235485

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"

Rīgā, Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala un apbūves
Tukuma novada Zentenes pagastā, "Rindzeles Tīrelis", novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	*9096 003 0130*	Zentenes pagasta ZG nodalījums:	*100000950392*
Zemes gabala kadastra apz.:		*9096 003 0128*	
Ražošanas ceha kadastra apz.:		*9096 003 0050 023*	
Noliktavas kadastra apz.:		*9096 003 0050 025*	
Šķūņa kadastra apz.:		*9096 003 0050 026*	

Īpašnieks:

Īpašnieks:	*Latvijas valsts Veselības ministrijas personā*

Zemes raksturojums:

Platība m^2:	*100 100*	Forma:	*Neregulāra.*
Komunikācijas:	*Centralizēts pieslēgums elektrolīnijai, vietējā kanalizācija.*		
Piebraukšana:	*Piekļūšana pie īpašuma nodrošināta pa grants ceļu (Rindzeles ceļš).*		
Zonējums:	*Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorijā.*		
Piezīmes:	*Saskaņā ar vērtētājiem iesniegto nomas līgumu - lauksaimniecības zeme un ražošanas ceha būve (kad.apz. 90960030050023) 706,3 m² platībā – iznomāta AS „Zentenes lauksaimnieks", saskaņā ar 09.06.2020. nomas līgumu Nr. 01-31.3/64.* ***Nomas līgums būtiski neietekmē īpašuma tirgus vērtību, jo*** ****) līguma 7.1. punkts nosaka, ka līgums tiek izbeigts, ja īpašums tiek atsavināts, tādējādi nomas attiecības nav saistošas iespējamam pircējam;*** ****) atbilstoši 6.4. punktam, nomas tiesības zemesgrāmatā netiek nostiprinātas un tās nav saistošas trešajām personām;*** ****) 7.7. punkts paredz jebkuras puses tiesības vienpusēji izbeigt līgumu ar 3 mēnešu brīdinājumu, neraugoties uz līguma termiņu līdz 28.05.2030.;*** ****) 5.1.1., 5.1.3. un 5.1.6. apakšpunkts paredz iznomātāja tiesības vienpusēji koriģēt nomas maksu, tostarp atbilstoši neatkarīga vērtētāja noteiktajai tirgus nomas maksai.*** *Tādēļ vērtējumā nav piemērota atsevišķa korekcija par nomas līguma esamību.*		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzbūvēšanas / ekspluatācijā pieņemšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m^2:	Fiziskais stāvoklis:
Ražošanas cehs 023	*1900.*	*1*	*706,3*	*daļēji apmierinošs*
Noliktava 025	*1990.*	*1*	*22,2*	*slikts*
Šķūnis 026	*1990.*	*1*	*71,7*	*slikts*
Pārbūves:	***Nav. Plānojums atbilst kadastra datiem.***			

Apgrūtinājumi, aizliegumi, ķīlas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:

VZD Kadastra datos apgrūtinājumi ir reģistrēti zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 9096 003 0128:

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.08.2025	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0115	ha
3	15.08.2025	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0985	ha
-	15.08.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha
-	15.08.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	10.0100	ha
-	15.08.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha
-	15.08.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha

Zemesgrāmatas norakstā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.Atzīme pārnesta no Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.218 (žurnāls Nr.300008384269). 0.0115 ha
Žurn. Nr. 300008468863, lēmums 07.01.2026., tiesnese Inese Zīediņa

1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.Atzīme pārnesta no Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.218 (žurnāls Nr.300008384269). 0.0985 ha
Žurn. Nr. 300008432109, lēmums 13.11.2025., tiesnese Inese Zīediņa

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	*14.09.2026.*	Vērtējuma sagatavošanas datums:	*Tā elektroniskās parakstīšanas datums.*
Apskates apstākļi:	*Apskate veikta bez ierobežojumiem*		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību apskates brīdī – 2026. gada 14. septembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts pasūtītāja vajadzībām, Objekta pārdošanas sākumcenas noteikšanai.

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 īpašuma:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 14. septembrī ir
65 700 EUR (sešdesmit pieci tūkstoši septiņi simti eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība 55 400 EUR,
apbūves tirgus vērtība 10 300 EUR.

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

Ar cieņu:

SIA "Vindeks" valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs Arvīds Badūns
(personiskais paraksts*)

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURS

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS 5

1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS 5
1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA 6
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS 6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS 8
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI 9

2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS 12

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE 12
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS 13

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS 14

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE 14
3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU 14
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI 14
3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU 15
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA 19

4. SLĒDZIENS 20

5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI 21

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS 22

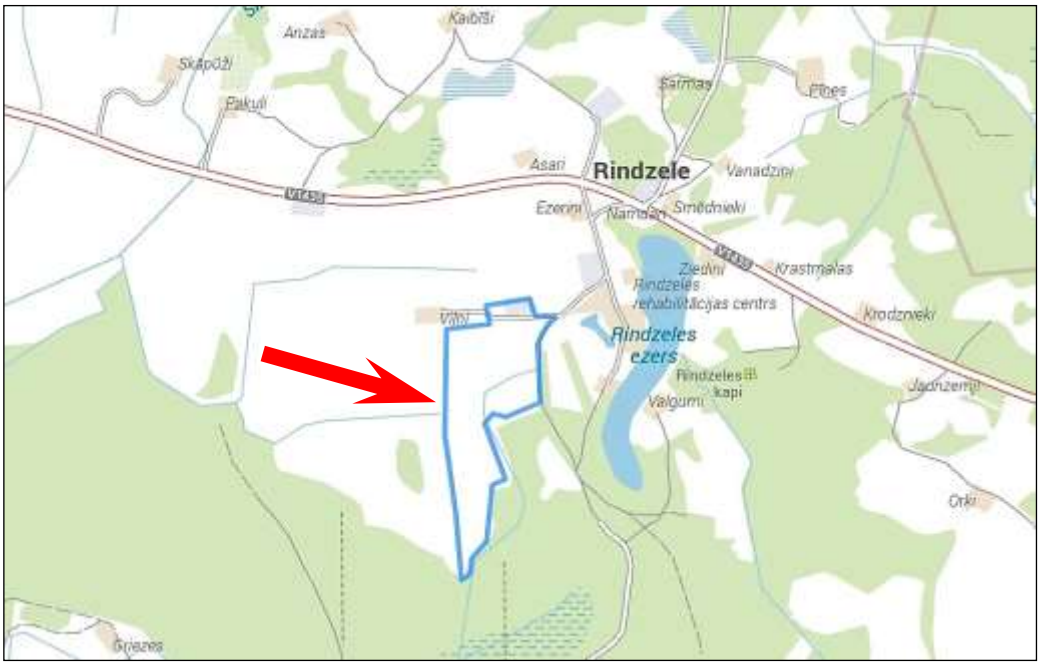
PIELIKUMI

1. pielikums Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts - 2 lapas;
2. pielikums Kadastra izdrukas - 7 lapas;
3. pielikums Zemes robežu un situācijas plāni - 4 lapas;
4. pielikums VZD Kadastra dati par īpašumu - 17 lapas;
5. pielikums Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas - 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS









1.2. ĪPAŠUMA ATRAŠANĀS VIETA

Vērtējamais Objekts atrodas Tukuma novada Zentenes pagastā. Attālums līdz tuvākajai pilsētai Talsiem ir ~ 35 km. Tuvāko apkārtni pārsvarā veido lauksaimniecības zemes un mežu masīvi. Kopumā teritorijas apbūves blīvums ir zems, tuvākajā apkārtnē esošā apbūve ir daļēji sagruvusi vai apmierinošā tehniskā stāvoklī. Objekta tuvākā apkārtne ir ar viļņotu reljefu. Piekļūšana pie īpašuma nodrošināta pa grants ceļu (Rindzeles ceļš). Tieši gar vērtējamo zemesgabalu ir zemas intensitātes transporta plūsma. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras nodrošinājums ir vērtējams kā slikts. Aptuveni 0,8 km attālumā Rindzelē atrodas sabiedriskā transporta pietura. Tuvākais pārtikas veikals atrodas aptuveni 3,8 km attālumā Dumpietē. Izglītības iestāde atrodas aptuveni 10,2 km attālumā Lamiņos, bet pirmsskolas izglītības iestāde — aptuveni 14,9 km attālumā Sēmē. Medicīniskās aprūpes iestāde un aptieka izvietotas aptuveni 15–15,3 km attālumā Dursupē, savukārt pasta nodaļa atrodas aptuveni 16,3 km attālumā Engurē. Objekta atrašanās vieta kopumā ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst zemes gabals:

platība:	10,01 ha;
forma:	neregulāra;
reljefs:	nelīdzens;
apaugums:	zālājs, krūmi, atsevišķi koki;
labiekārtojums	nav;
nožogojums:	nav;
apbūve:	ražošanas cehs 023, noliktava 025, šķūnis 026;
inženierkomunikācijas:	centralizēts pieslēgums elektrolīnijai.

Zemes gabals no A robežojas ar piebraucamo ceļu, no D ar mežu, no R un Z ar lauksaimniecības zemēm; teritorija ir daļēji sakopta.



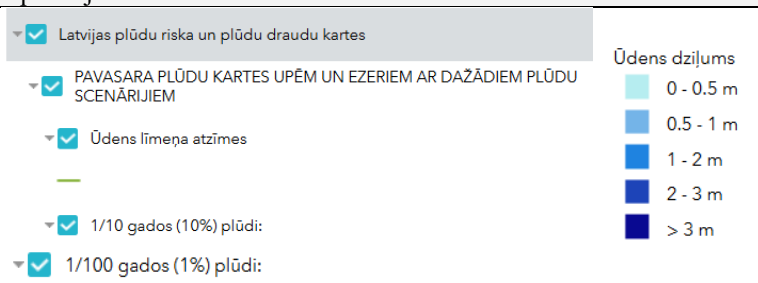
Saskaņā ar teritorijas plānojumu, īpašums atrodas Lauksaimniecības teritorijā.

Latvijas plūdu riska un plūdu draudu karte:



Avots: https://videscentrs.lvgmc.lv/

Apzīmējumi:



Informācija par applūšanas iespējām, plūdiem:

1/10 gados - nav

1/100 gados - nav

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā īpašuma sastāvā ietilpst ražošanas cehs 023, noliktava 025, šķūnis 026. Vērtētāju rīcībā ir kadastrālās uzmērīšanas lietas un VZD Kadastra izdrukas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie apbūves fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkāks īpašuma sastāvā ietilpstošās apbūves apraksts.

Ražošanas cehs 023.

Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	706,3	m^2
Būvtilpums:	2 293,0	m^3
Apbūves laukums:	801,2	m^2
Stāvu skaits:	1	
Konstruktīvais risinājums		
		Tehniskais stāvoklis:
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, monolītais dzelzsbetons, monolītais betons	apmierinošs
Pārsegumi:	koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	apmierinošs
Ailes:	stiklojums koka rāmjos, koka durvis	neapmierinošs
Jumts:	azbestcementa loksnes	neapmierinošs
Inženiertīkli, aprīkojums		
Elektroapgāde:	centralizēta	
Kanalizācija:	vietējā	
Telpu apdare		
Grīdas:	betons	apmierinošs
Sienas:	krāsojums, apmetums	daļēji apmierinošs
Griesti:	koka dēļi, krāsojums	apmierinošs
Durvis:	koka	apmierinošs

Ražošanas ēkas 1. stāvā atrodas cehs, noliktava, 2 priekštelpas, atpūtas telpa, katlu telpa un saimniecības telpa. Telpu apdare visur līdzīga, to tehniskais stāvoklis ir daļēji apmierinošs.

Noliktava 025.

Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	22,2	m^2
Būvtilpums:	112,0	m^3
Apbūves laukums:	30,4	m^2
Stāvu skaits:	1	
Konstruktīvais risinājums		
		Tehniskais stāvoklis:
Pamati:	dzelzsbetona, betona bloki	apmierinošs
Ārsienas:	vieglbetona bloki	neapmierinošs
Jumts:	azbestcementa loksnes	neeksistē

Šķūnis 026.

Fiziskie parametri		
Kopējā platība:	71,7	m^2
Būvtilpums:	78,2	m^3
Apbūves laukums:	301,0	m^2
Stāvu skaits:	1	
Konstruktīvais risinājums		
		Tehniskais stāvoklis:
Pamati:	monolītais dzelzsbetons, betons	apmierinošs
Ārsienas:	ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	neapmierinošs
Jumts:	azbestcementa loksnes	neapmierinošs

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA FOTOATTĒLI


Fasāde — galvenais skats


Fasāde un piebraucamais ceļš


Ēkas fasāde un skats uz 027 - noliktava


Fasāde


Ražošanas telpa


Ražošanas telpa


Pārseguma konstrukciju bojājumi


Palīgtelpa


Ražošanas telpa


Fasāde


Zemes gabals — lauksaimniecības zeme


Zemes gabals — apstrādāta lauksaimniecības zeme


Piebrauktuve zemes gabalam


Zemes gabals


Zemes gabals


Zemes gabals



Ainava ar ēku kompleksu tālumā



Lauksaimniecības zeme ar skatu uz ēku



Piebraucamais ceļš pie lauka



Piebraucamais ceļš



Piebraucamais ceļš un teritorija



Piebraucamais ceļš un teritorija

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.

Saskaņā ar pasūtījumu, šis vērtējums ir paredzēts, lai noteiktu īpašuma aptuvenu pārdošanas sākumcenu. Pamatojoties uz ar vērtēšanas uzdevumu, tika noteiktas īpašuma tirgus un piespiedu pārdošanas vērtības.

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 dzīvojamo māju 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 īpašuma salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējumā 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 Olaines 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 Īpašums 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 īpašumu, kuru raksturojums ir sekojošs: -5% – nedaudz sliktāks; -5 ..... 15% – sliktāks, -10 ..... 25% – izteikti sliktāks.

2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

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

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

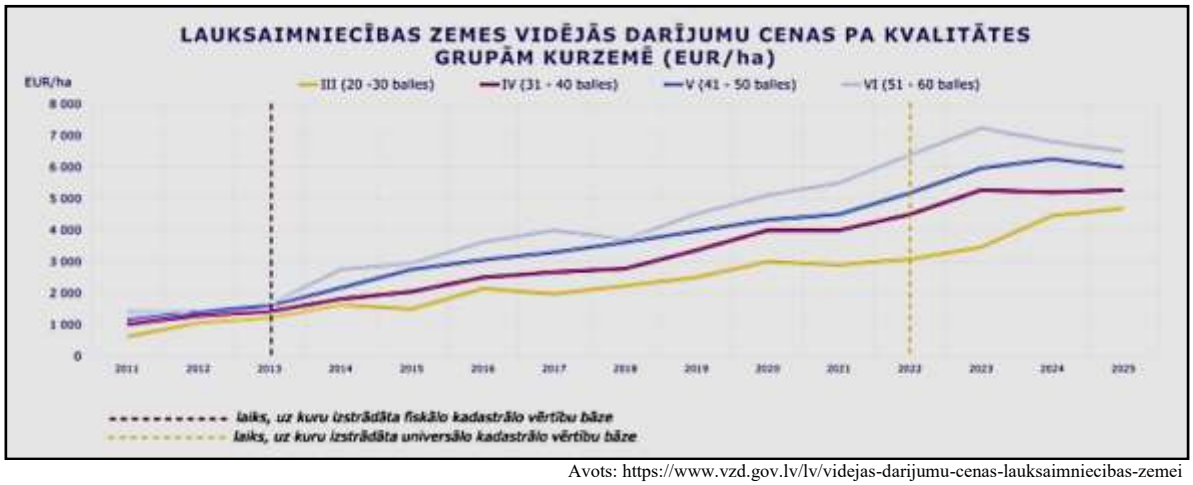
Analizējot vērtējamā īpašuma raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecības zeme un saimnieciskā apbūve.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes joprojām ir likvīdi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Pēdējo piecu gadu periodā, no 2021. līdz 2026. gadam, tirgus ir piedzīvojis svārstības, sākotnēji uzrādot strauju cenu un pieprasījuma kāpumu, bet vēlāk stabilizējoties saistībā ar kredītprocentu likmju izmaiņām. Neskatoties uz vispārējo ekonomisko stāvokli valstī un darījumu aktivitātes mērenu samazināšanos atsevišķos laika posmos, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes ir saglabājies samērā stabils un cenu kritums netika novērots. Pašlaik vidējais cenu līmenis par labas kvalitātes aramzemi valstī ir nostabilizējies aptuveni 6 000 līdz 6 500 EUR/ha robežās. Lielas platības īpašumi tiek tirgoti ļoti reti. Novērojams neliels, bet stabils cenu pieaugums, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu.



Avots: https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei

Tukuma novads saglabā stratēģiski nozīmīga reģiona statusu, cenu līmenis šeit caurmērā par 15 līdz 20 procentiem pārsniedz vidējos valsts rādītājus. Cenu līmenis Tukuma novada pagastos ir aptuveni 5 000 līdz 9 500 EUR/ha robežās, kas ir tieši atkarīgs no konkrētā pagasta novietojuma un augsnes auglības rādītājiem. Augstākais pieprasījums un cenu līmenis (aptuveni 7 500 līdz 9 500 EUR/ha) ir vērojams novada dienvidu un dienvidaustrumu pagastos, kas robežojas ar Zemgali. Kvalitatīva piedāvājuma praktiski nav, darījumi ar augstvērtīgām platībām visbiežāk notiek tieši starp blakus esošo saimniecību īpašniekiem, nenonākot atklātā tirgū. Novada rietumu daļā, kur dominē paugurainākais reljefs, cenu līmenis ir no 5 000 līdz 6 500 EUR/ha. Atsevišķos gadījumos tiek piedāvāti problēmu īpašumi – aizaugušas platības, vājš meliorācijas stāvoklis u.c. par salīdzinoši zemu cenu. Vērtējot turpmākās tirgus attīstības tendences un gaidāmās izmaiņas, lēcienveidīgs cenu pieaugums pēdējo gadu tempā nav prognozējams.

Sagaidāma mērena un stabila vērtības palielināšanās aptuveni 3 līdz 5 procentu robežās gadā. Tuvāko gadu laikā tirgū turpināsies polarizācija, ko veicinās lielsaimniecību konsolidācija un pieaugošās vides prasības, kā rezultātā augstvērtīgās zemes kļūs pieprasītākas, bet zemākas platībām vērtības kāpums var tikt ierobežots. Aprēķinu gaitā un tirgus analīzē ņemts vērā arī tas, ka pieprasījumu pēc zemākas kvalitātes platībām atsevišķos gadījumos var uzturēt atjaunojamās enerģijas attīstītāju interese.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ ĪPAŠUMA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:
- lauksaimniecībā izmantojamā zeme tiek apstrādāta;
- nodrošināta elektroapgāde;
- ērta piebraukšana pie īpašuma.

Negatīvie:
- nepieciešami ieguldījumi ēku atjaunošanai;
- ēku sliktais tehniskais stāvoklis un fiziskais nolietojums;

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:
- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. komunālo pakalpojumu un nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes un ēku platības atbilst kadastrā fiksētajiem lielumiem;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma tirgus vērtību;

- īpašums turpmāk tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

3.4. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR SALĪDZINĀMO DARĪJUMU PIEEJU

Veidojot tirgus vērtības aprēķinu, Objekts tiek sadalīts 2 sekcijās:

Sekcija	Pieņemtā zemes platība, ha	Ēkas
A	**9,05 (lauksaimniecības zemes platība)**	**-**
B	**0,96 (zeme zem ēkām + atlikušo zemju platības)**	**023; 025; 026**

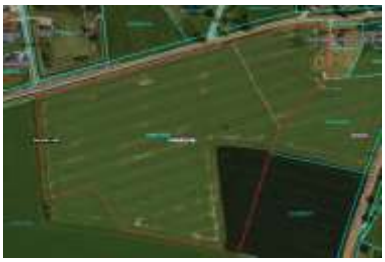
Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanā ir sekojoši etapi:

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.

Nosakot tirgus vērtību, tika izmantoti salīdzināmie objekti ar līdzīgu novietojumu un platību. 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, šajā amplitūdā būtu jāiekļaujas arī vērtējamam īpašumam.

1. Tirgus vērtības aprēķins - A sekcija

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	*Salīdzināmo objektu raksturojums*	*Salīdzināmo objektu fotoattēli**
1.	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabals Zepas, Valdgales pagastā, Talsu novadā. Zemes gabala platība 9,87 ha. Darījums noticis 06.2026. par 59 220 EUR jeb 6 000 EUR/ha.	
2.	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabals Jaunsprukstiņi, Ārlavas pagastā, Talsu novadā. Zemes gabala platība 7,38 ha. Darījums noticis 02.2026. par 37 000 EUR jeb 5 014 EUR/ha.	
3.	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabals Ratibors, Jaunpils pagastā, Tukuma novadā. Zemes gabala platība 8,67 ha. Darījums noticis 05.2026. par 69 360 EUR jeb 8 000 EUR/ha.	
4.	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabals Grāvīši, Pūres pagastā, Tukuma novadā. Zemes gabala platība 9,6 ha. Darījums noticis 03.2025. par 50 000 EUR jeb 5 208 EUR/ha.	

**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, zemes auglības un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

	A daļa	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3		Salīdzināmais objekts nr.4	
	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov.	Zepas, Valdgales pag., Talsu nov.		Jaunsprukstiņi, Ārlavas pag., Talsu nov.		Ratibors, Jaunpils pag., Tukuma nov.		Grāvīši, Pūres pag., Tukuma nov.	
Lauksaimniecības zemes platība, ha	9,05	9,87		7,38		8,67		9,6	
Pārdevuma cena, EUR		59220		37000		69360		50000	
Darījuma laiks		06.2026.		02.2026.		05.2026.		03.2025.	
Nosacītā 1 ha cena, EUR		6000		5014		8000		5208	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo zemi							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6 000		EUR 5 014		EUR 8 000		EUR 5 208	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 6 000		EUR 5 014		EUR 8 000		EUR 5 208	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%
		EUR 6 000		EUR 5 014		EUR 8 000		EUR 5 313	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-3%	labāks	-3%	labāks	-6%	labāks	-2%
		EUR 5 820		EUR 4 863		EUR 7 520		EUR 5 206	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabalu lielums		lielāks	-9%	mazāks	22%	mazāks	5%	lielāks	-5%
- zemes auglība, LIZ novērtējums	31	labāk	-4%	labāk	-7%	labāk	-11%	sliktāk	1%
- piekļūšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	sliktāki	6%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala labākais izmantošanas veids		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		labāk	-3%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- krūmāji, nekopta zeme u.c.		sliktāk	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorācija		labāk	-5%	labāk	-5%	labāk	-5%	sliktāk	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			-16%		16%		-11%		11%
		EUR 4 889		EUR 5 641		EUR 6 725		EUR 5 779	
Pārrēķinu koeficients		-19%		13%		-16%		11%	
Pārrēķinu korekcija		-EUR 1 111		EUR 628		-EUR 1 275		EUR 571	
Salīdzināmo objektu platības 1 ha koriģētā cena		EUR 4 889		EUR 5 641		EUR 6 725		EUR 5 779	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 48 252		EUR 41 632		EUR 58 306		EUR 55 478	
6. Citi faktori:									
- citi apstākļi		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00		EUR 0,00	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 48 252		EUR 41 632		EUR 58 306		EUR 55 478	
Salīdzināmo objektu 1 ha koriģētā cena, EUR		4889		5641		6725		5779	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0,2		0,3		0,2		0,3	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 5 749**							
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes tirgus vērtība		**EUR 52 027**							

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā lauksaimniecības zemes tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 52 000**.

2. Tirgus vērtības aprēķins - B sekcija

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Nr.	*Salīdzināmo objektu raksturojums*	*Salīdzināmo objektu fotoattēli**
1.	Nekustamais īpašums Pakalni, Kursīšu pagastā, Saldus novadā. Zemes platība 0,4 ha, pamatēkas platība 518,5 m², palīgēku platība 0,0 m². Ēku tehniskais stāvoklis - apmierinošs. Darījums noticis 08.2025. par 5 000 EUR jeb 10 EUR/m².	
2.	Nekustamais īpašums Trifoliums, Lutriņi, Lutriņu pagastā, Saldus novadā. Zemes platība 0,39 ha, pamatēkas platība 281,1 m², palīgēku platība 0,0 m². Ēku tehniskais stāvoklis - apmierinošs. Darījums noticis 01.2024. par 7 000 EUR jeb 25 EUR/m².	
3.	Nekustamais īpašums Liepu iela 22, Rudbārži, Rudbāržu pagastā, Kuldīgas novadā. Zemes platība 0,4 ha, pamatēkas platība 774,3 m², palīgēku platība 0,0 m². Ēku tehniskais stāvoklis - apmierinošs. Darījums noticis 10.2024. par 11 000 EUR jeb 14 EUR/m².	
4.	Nekustamais īpašums Keramzītu cehs, Vārves pagastā, Ventspils novadā. Zemes platība 0,83 ha, pamatēkas platība 565,9 m², palīgēku platība 0,0 m². Ēku tehniskais stāvoklis - apmierinošs. Darījums noticis 06.2025. par 20 000 EUR jeb 35 EUR/m².	

**Norādīto salīdzināmo objektu fotoattēli no interneta vides un var būt nepietiekami precīzi.*

Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma, apbūves fiziskā stāvokļa un citiem faktoriem. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	**B daļa**	**Salīdzināmais objekts nr.1**		**Salīdzināmais objekts nr.2**		**Salīdzināmais objekts nr.3**		**Salīdzināmais objekts nr.4**	
	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov.	Pakalni, Kursīšu pag., Saldus nov.		Trifoliums, Lutriņi, Lutriņu pag., Saldus nov.		Liepu iela 22, Rudbārži, Rudbāržu pag., Kuldīgas nov.		Keramzītu cehs, Vārves pag., Ventspils nov.	
Objekta pārdevuma cena, EUR	**----**	**5 000**		**7 000**		**11 000**		**20 000**	
Darījuma laiks		08.2025.		01.2024.		10.2024.		06.2025.	
Zemes platība, ha	0,92	0,4		0,39		0,4		0,83	
Pamatēkas platība, m²	**706,3**	**518,5**		**281,1**		**774,3**		**565,9**	
Palīgēku platība, m²	**93,9**	**0,0**		**0,0**		**0,0**		**0,0**	
Ēku tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs		apmierinošs	
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²		**10**		**25**		**14**		**35**	
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo							
1. Darījumu finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
3. Pārdošanas laiks		sliktāk	2%	sliktāk	4%	sliktāk	4%	sliktāk	2%
		EUR 0,19		EUR 1,00		EUR 1		EUR 1	
4. Īpašuma novietojums apdzīvotā vietā		labāks	-2%	labāks	-7%	labāks	-7%	labāks	-6%
		-EUR 0,19		-EUR 1,74		-EUR 1		-EUR 2	
5. Īpašuma novietojums reģionā		sliktāks	5%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāks	5%
		EUR 0,48		EUR 0		EUR 0		EUR 2	
5. Ēkas platība		mazāka	-14%	mazāka	-33%	lielāka	5%	mazāka	-11%
		-EUR 1,39		-EUR 8,14		EUR 1		-EUR 4	
6. Zemes platība		mazāka	40%	mazāka	28%	mazāka	18%	mazāka	3%
		EUR 3,86		EUR 6,97		EUR 3		EUR 1	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-5%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0		EUR 0		-EUR 1		EUR 0	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis		līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 0		-EUR 2,49		EUR 0		EUR 0	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām		labāks	-5%	labāks	-5%	labāks	-10%	līdzvērtīgs	0%
		-EUR 0,48		-EUR 1,25		-EUR 1		EUR 0	
10. Piekļūšanas apstākļi		labāk	-3%	labāk	-5%	labāk	-4%	līdzvērtīgi	0%
		-EUR 0,29		-EUR 1,25		-EUR 1		EUR 0	
11. Palīgēkas		sliktāk	5%	sliktāk	2%	sliktāk	4%	sliktāk	1%
		EUR 0,48		EUR 0,50		EUR 0,57		EUR 0,35	
12. Ēkas uzlabojumi:									
- apdares kvalitāte		līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%	līdzvērtīga	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums		līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (laukumi, dīķis, zemes darbi u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- tehniskais aprīkojums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ apbūves uzlabojumi			0%		0%		0%		0%
		EUR 12		EUR 19		EUR 15		EUR 33	
Pārrēķinu koeficients		**28%**		**-26%**		**5%**		**-6%**	
Pārrēķinu korekcija		**EUR 3**		**-EUR 6**		**EUR 1**		**-EUR 2**	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		EUR 6 378		EUR 5 200		EUR 11 575		EUR 18 840	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:									
- citi apstākļi		EUR 0		EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena		**EUR 6 378**		**EUR 5 200**		**EUR 11 575**		**EUR 18 840**	
Koriģētā 1 m² cena		**EUR 12**		**EUR 19**		**EUR 15**		**EUR 33**	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		**0,3**		**0,2**		**0,25**		**0,25**	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		**EUR 19**							
Zemes gabala daļas un apbūves tirgus vērtība		**EUR 13 738**							

Tādējādi, izmantojot tirgus pieeju, noteiktā apbūves un atlikušā zemes gabala (0,92 ha platībā) tirgus vērtība ir (noapaļojot) **EUR 13 700.**

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 vērtības formulējums naudas izteiksmē ir visai nosacīts, jo apbūvēta zeme nevar būt atsevišķs īpašuma priekšmets, izņemot atsevišķus likumā paredzētus gadījumus.

Neapbūvētu zemes gabalu 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 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.

Saskaņā ar nekustamo īpašumu vērtēšanas teoriju un praksi, gadījumos, kad nav rodami tiešai salīdzināšanai izmantojami zemes gabalu pārdevumu dati, var izmantot vērtības sadalīšanas (alokācijas) metodi. Īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, zemes cena parasti sastāda 15-30% no īpašuma kopējām izmaksām. Dažāda veida īpašumiem šī attiecība var būt dažāda, ņemot vērā īpašuma novietojumu, apbūves vecumu un citus faktorus.

Konkrētajā gadījumā, ņemot vērā īpašuma novietojumu teritorijā, apbūves intensitāti, esošo apbūves izmantošanas veidu, tās būvapjomu un tehnisko stāvokli, vērtētāji pieņem, ka zemes gabala nosacītās vērtības īpatsvars varētu būt aptuveni 25%. Tādējādi īpašuma sastāvdaļu vērtības ir šādas:

Īpašumu atsevišķo sastāvdaļu (zemes gabala un apbūves) vērtības		
	% no kopējās tirgus vērtības	Vērtība, EUR
Zemes gabala vērtība	25%	3 400
Apbūves vērtība	75%	10 300
Kopā:	100%	13 700

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

Īpašuma novērtēšanai pilnvērtīgi var tikt izmantota tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Citu pieeju izmantošana ir stipri ierobežota un tās netika pielietotas.

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:

52 000 EUR + 3 400 EUR + 10 300 EUR = **65 700 EUR**

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

tirgus vērtība, kas 2026. gada 14. septembrī ir
65 700 EUR (sešdesmit pieci tūkstoši septiņi simti eiro); tai skaitā

zemes tirgus vērtība 55 400 EUR,
apbūves tirgus vērtība 10 300 EUR.

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

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 26) (personiskais paraksts*)

5. PIEŅĒMUMI 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 īpašumu, 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.

6. VĒRTĒTĀJU NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Mēs apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu pārliecību un zināšanām:

- tiek uzskatīts, ka faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza,
- secinājumus un aprēķinu rezultātus iespaido tikai atskaites tekstā minētie pieņēmumi un tos ierobežojošie apstākļi,
- tās ir mūsu personīgās domas, viedokļi un secinājumi,
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses par vērtējamo īpašumu un mums nav personīgu interešu vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu,
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no iepriekš noteiktas vērtības paziņošanas vai vērtību virzīšanas tā, lai tās nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai kāda cita sekojoša notikuma,
- secinājumi tika veikti un šī atskaite sagatavota saskaņā ar Latvijas Īpašuma vērtēšanas standartiem LVS 401:2013,
- tika veikta vērtējamā īpašuma apskate klātienē, pēc kuras tika sastādīta šī atskaite.

Sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs **Arvīds Badūns**
(profesionālās kvalifikācijas sertifikāts nr. 26) (personiskais paraksts*)

Pielikumi
(dokumentu kopijas)

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000950392

Kadastra numurs: 90960030130

Nosaukums: Rindzeles Tīrelis

"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov.

I daļas 1.iedaļa *Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali*	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 90960030128). 1.2. Būve (kadastra apzīmējums 90960030050023). 1.3. Būve (kadastra apzīmējums 90960030050025). 1.4. Būve (kadastra apzīmējums 90960030050026). 1.5. Atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.218. ***Žurn. Nr. 300008432109, lēmums 13.11.2025., tiesnese Inese Ziediņa***		10.01 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Veselības ministrijas, reģistrācijas numurs 90001474921, personā. 1.2. Pamats: 2025.gada 17.oktobra nostiprinājuma lūgums nekustamā īpašuma sadalīšanai. ***Žurn. Nr. 300008432109, lēmums 13.11.2025., tiesnese Inese Ziediņa***	1	

III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.Atzīme pārnesta no Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.218 (žurnāls Nr.300008384269). ***Žurn. Nr. 300008432109, lēmums 13.11.2025., tiesnese Inese Ziediņa*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstiem: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300008468863); III daļas 2.iedaļa 1.1 (300008468863)***	0.0015 ha
1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.Atzīme pārnesta no Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.218 (žurnāls Nr.300008384269). ***Žurn. Nr. 300008468863, lēmums 07.01.2026., tiesnese Inese Ziediņa***	0.0115 ha
1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija.Atzīme pārnesta no Zentenes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.218 (žurnāls Nr.300008384269). ***Žurn. Nr. 300008432109, lēmums 13.11.2025., tiesnese Inese Ziediņa***	0.0985 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
1.1. Grozīta 3.daļas 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāla Nr.300008432109, 13.11.2025): Labota ceļa servitūta platība - 0,0115 ha. Pamats: 2025.gada 11.decembra nostiprinājuma lūgums, Zemesgrāmatu likuma 90.pants. ***Žurn. Nr. 300008468863, lēmums 07.01.2026., tiesnese Inese Ziediņa*** ***Aktualizēts*** ***Saistīts ar ierakstu: III daļas 1.iedaļa 1.1 (300008468863)***	

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 10.09.2026 11:42:44.

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: 9096 003 0128
Adrese: "Rindzeles Tīrelis", Zentenes pagasts, Tukuma novads

Plāns izgatavots pamatojoties uz Tukumu novada domes Zemes īpašuma pārvaldīšanas komisijas 2025.gada 21.maija lēmumu Nr.ZIPK/1-11.22/25/48 (prot.Nr.7,5.§) "Par zemes ierīcības projektu apstiprināšanu zemes gabalu sadalīšanu un nosaukumu, adreses piešķiršanu".

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 90960030050.

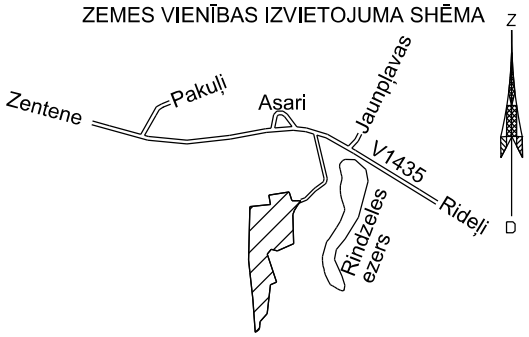
Robežas noteiktas 2025.gada 2.jūlijā

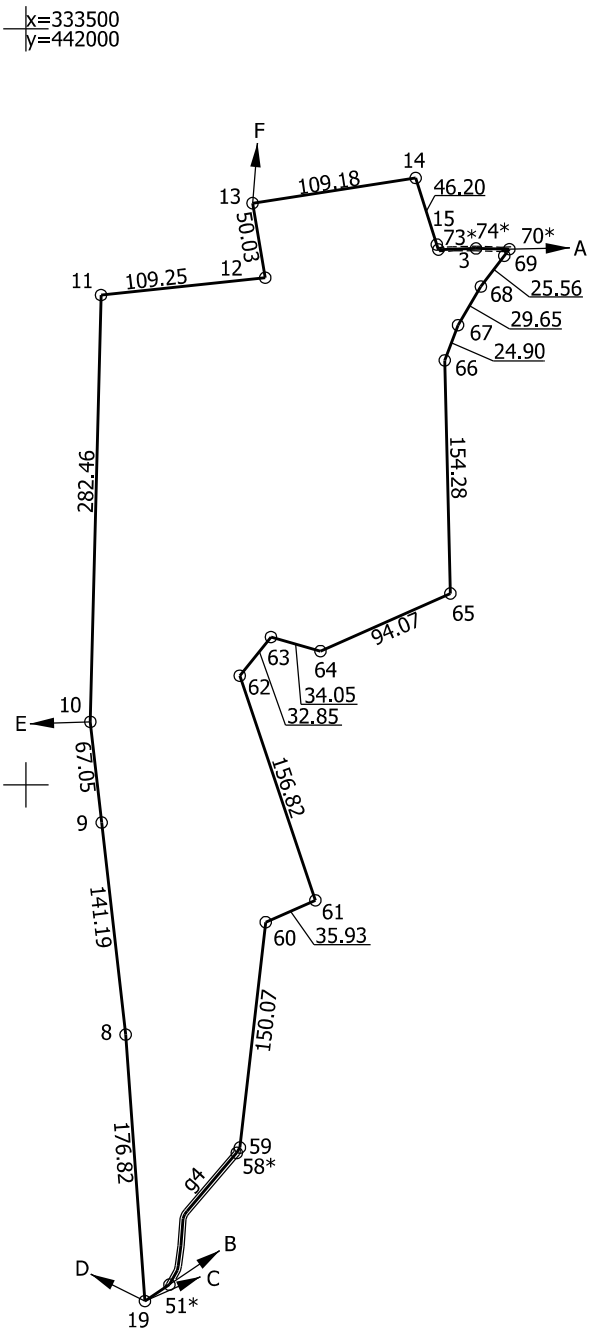
Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 10.01 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999641

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA





Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B : 90960030127 - Rindzeles mežs
no B līdz C : 90960030083 - Ezerkalni
no C līdz D : 90960040155 - Valsts mežs Zentene
no D līdz E : 90960030058 - Zaķkalniņi
no E līdz F : 90960030054 - "Viļņi"
no F līdz A : 90960030057 - "Rindzele"

Zemes vienības platība: 10.01 ha

Zemes robežu plāns	90960030128	Plāna mērogs 1: 5000	2.lapa no 2
Mērniece Inga Rieksta sertifikāta Nr.AB0057	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9096 003 0128

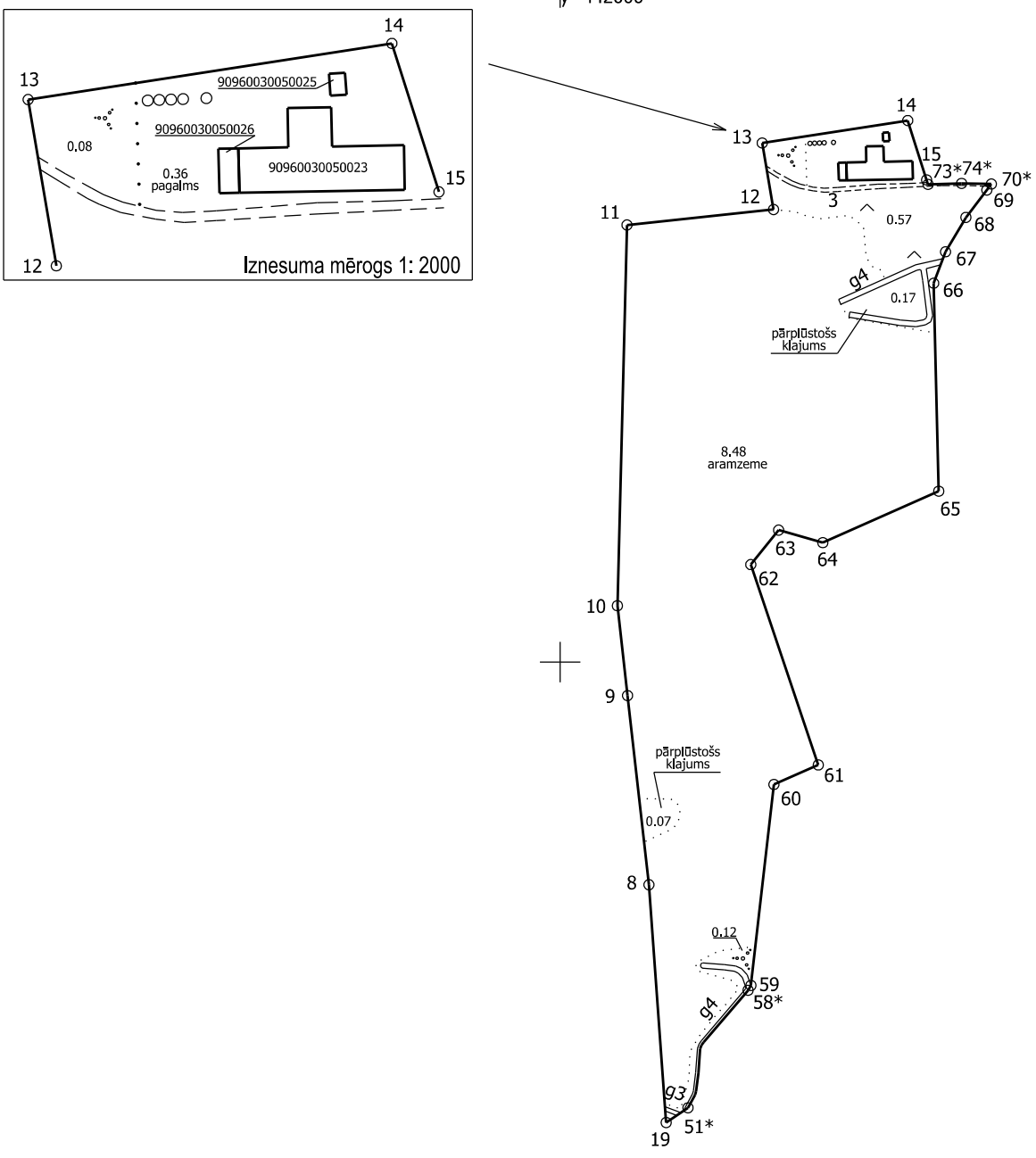
Adrese: "Rindzeles Tīrelis", Zentenes pagasts, Tukuma novads

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 8.jūlijā

Plāna mērogs 1: 5000

Zemes vienības platība: 10.01 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
		Aramzeme	Augļu dārzi	Pļavas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
10.01	9.05	8.48	-	-	0.57	-	0.20	-	0.12	0.12	-	0.36	0.04	0.24



Situācijas plāns	90960030128	Plāna mērogs 1: 5000	2.lapa no 2
Mērniece Inga Rieksta sertifikāta Nr.AB0057	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

Kadastra informācija par zemes vienību

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums:….....90960030128

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:….....90960030050

6. Zemes vienības pamatdati

6.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....90960030128

6.1.1. Adrese:…......"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov.

6.1.2. Zemes vienības statuss:….....nekustamais īpašums

6.1.3. Zemes vienības platība:….....10.01ha

6.1.4. Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem ha:

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
Kopā	t. sk. Aramzeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
9.05	8.48			0.57		0.2		0.12	0.12		0.36	0.04	0.24	

6.1.5. Zemes vienības vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:….....31

6.1.6. Jaunaudzes platība:….....Nav

6.1.7. Dati par zemes vienības atzīmēm nav reģistrēti.

6.1.8. Uz zemes vienības ir reģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....
90960030050023, 90960030050025, 90960030050026

6.1.9. Uz zemes vienības ir pirmsreģistrētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....Nav

6.1.10. Veicot kadastrālo uzmērīšanu apvidū nav konstatētas būves ar kadastra apzīmējumu(-iem):….....Nav

7. Zemes vienības daļas pamatdati

7.1. Dati par zemes vienības daļu nav reģistrēti

8. Zemes vienības, zemes vienības daļas nekustamā īpašuma lietošanas mērķi

8.1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu ….....90960030128

Nekustamā īpašuma lietošanas mērķis	NĪLM kods	Kopplatība, ha	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme (LIZ)					Mežs	Krūmājs	Purvs	Ūdens objektu zeme			Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes	LIZ meliorētās (reģistrācija veikta līdz 31.12.2007)
			Kopā	t. sk. Aram zeme	t. sk. Augļu dārzs	t. sk. Pļava	t. sk. Ganības				Kopā	t. sk. Zeme zem ūdeņiem	t. sk. Zeme zem zivju dīķiem				
	Kopā:	**10.01**	**9.05**	**8.48**			**0.57**		**0.2**		**0.12**	**0.12**		**0.36**	**0.04**	**0.24**	
0101 - Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	**0101**	10.01	9.05	8.48			0.57		0.2		0.12	0.12		0.36	0.04	0.24	

9. Nekustamā īpašuma objekta apgrūtinājumi

9.1. Zemes vienības kadastra apzīmējums….....90960030128

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	10.01ha	15.08.2025
1	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0115ha	15.08.2025
3	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0985ha	15.08.2025

Skaidrojumi:

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

Kārtas numurs	Apgrūtinājuma kods	Apgrūtinājuma apraksts	Apgrūtinājumam piekritīgā platība	Apgrūtinājuma reģistrācijas datums
Nav	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185ha	15.08.2025
Nav	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185ha	15.08.2025
Nav	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185ha	15.08.2025

24. Zemes vienības, zemes vienības daļas kadastrālā uzmērīšana

24. 1. Zemes vienība ar kadastra apzīmējumu….....90960030128

24.1.1. Mērniecības metode:….....uzmērīts LKS-92TM

24.1.2. Uzmērīšanas datums:….....08.07.2025

24.1.3. Mērnieks:….....Inga Rieksta

Skaidrojumi:

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

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 90960030050023-02

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

90960030050023

Ražošanas cehs
(Būves nosaukums)

ADRESE: Tukuma raj.
Zentenes pag.
Rindzeles narkomānu rehab. centrs

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(Pamatojums)	(Vārds, Uzvārds)	(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Vilnis Vītoliņš
(Paraksts)

Izpildes datums: 22.04.2004

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs Uldis Rundāns
(Paraksts)

Pārbaudes datums: 22.04.2004

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) **Z.V.**

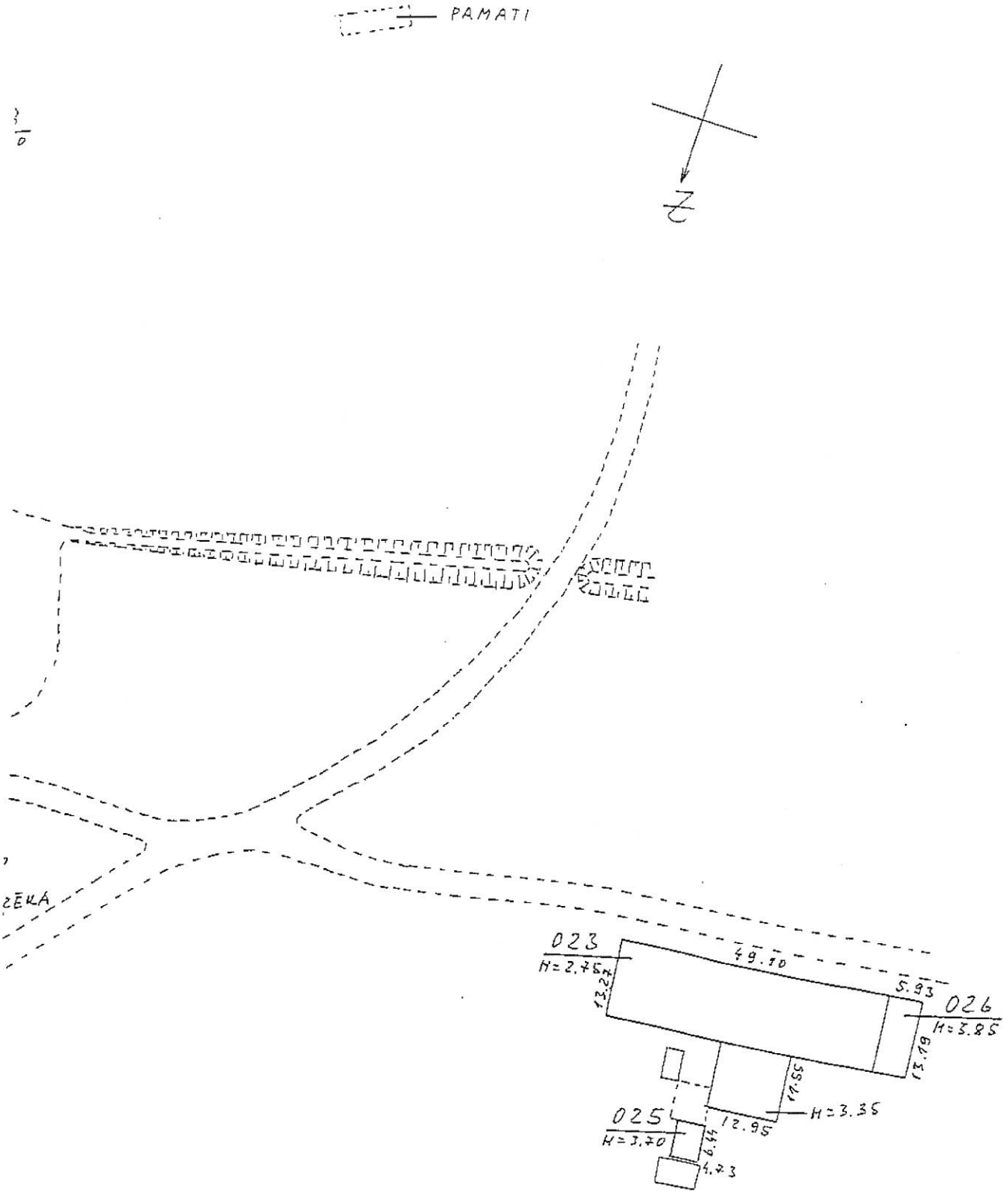
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

Datums: 2004. **gada** "23" 04

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR **Z.V**

26.04.2004.

74



Būves novietnes shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096, 003, 0050, 023			
Mērogs	Izpildīja	V. Vītoliņš	Paraksts		Datums	08.04.
1:1000	Pārbaudīja	Ū. Rundāns	Paraksts		Gads	2004

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji BOVU Rindzeles narkomānu rehabilitātes centrs
Iesniegtie dokumenti:

Zemesgrāmatuaktsvaizemesgrāmatunodaļasizziņaparīpašumiem,īpašum
tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā
Nr. 218 18.06.1999 Tukuma zemesgrāmatu nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1251 Rūpnieciskās ražošanas ēkas	
Kapitalitātes grupa	III	
Apbūves laukums	801.2 (apbūves laukuma kv.m.)	
Būvtilpums	2293 (kub.m.)	
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	08.04.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1900	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	neapmierinošs
Ārsienas	Cits materiāls	neapmierinošs (ķieģ./bet.)
Pārsegumi	Koks	neapmierinošs
Jumts	Azbestcementa loksnes	neapmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	50	

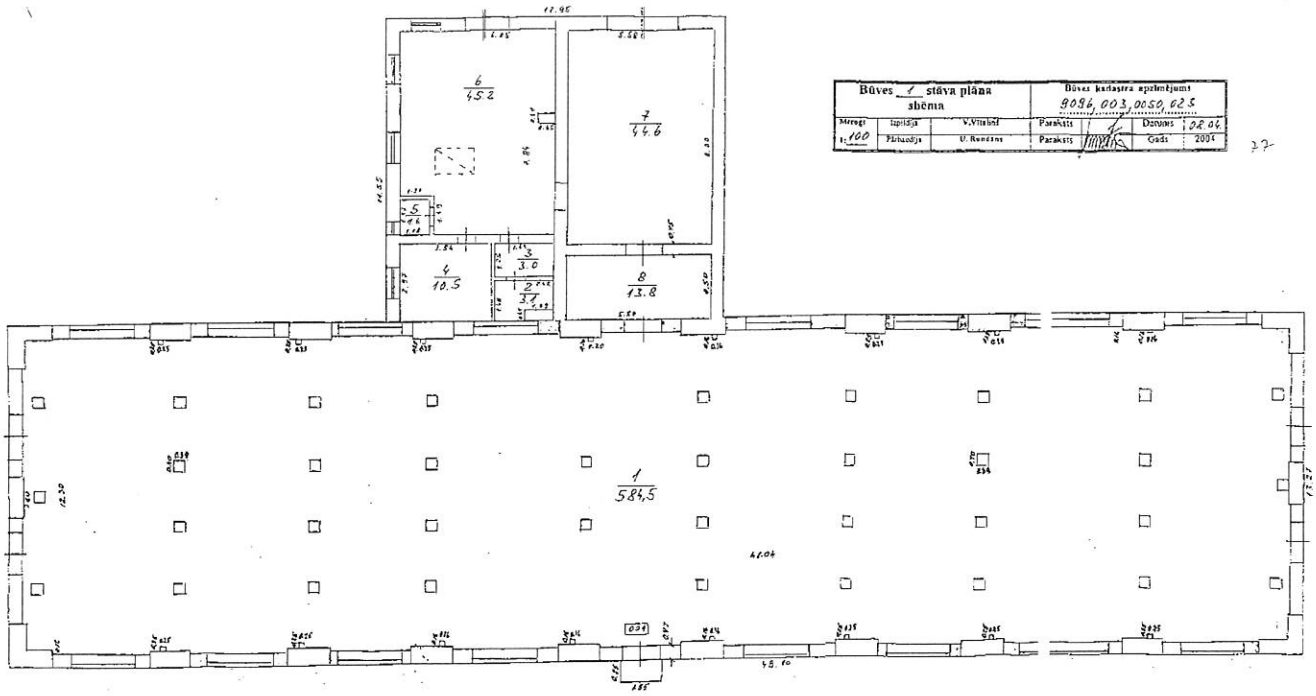
Būves labiekārtojums:

Vietējā centralizētā apkure
Elektroapgāde
Kanalizācija
Tualetes telpa

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	**706.3**
Lietderīgā platība (kv.m.):	**706.3**
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	706.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	706.3



Būves 1 stāva plāna shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096 003 0050 02 S			
Mērogs	Izpildīja	V.Vītoliņš	Parakstīs		Datums	02.06.
1:100	Pārbaudīja	U. Rumšāns	Parakstīs		Gads	2004

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Ražošanas telpa	706.3

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001	1251	Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Cehs	584.5		2.70	
1	2	Noliktava	3.1		3.15	
1	3	Priekštelpa	3.0		3.15	
1	4	Atpūtas telpa	10.5		3.15	
1	5	Tualete	1.6		3.15	
1	6	Katlu telpa	45.2		3.15	
1	7	Saimniecības telpa	44.6		3.15	
1	8	Priekštelpa	13.8		3.15	
Kopā			**706.3**	**0.0**		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				**706.3**		

78

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 90960030050025-02

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

90960030050025

Noliktava
(Būves nosaukums)

ADRESE: Tukuma raj.
Zentenes pag.
Rindzeles narkomānu rehab. centrs

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu

(Pamatojums)	(Vārds, Uzvārds)	(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Vilnis Vītoliņš
Izpildes datums: 22.04.2004
(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs Uldis Rundāns
Pārbaudes datums: 22.04.2004
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) **Z.V.**

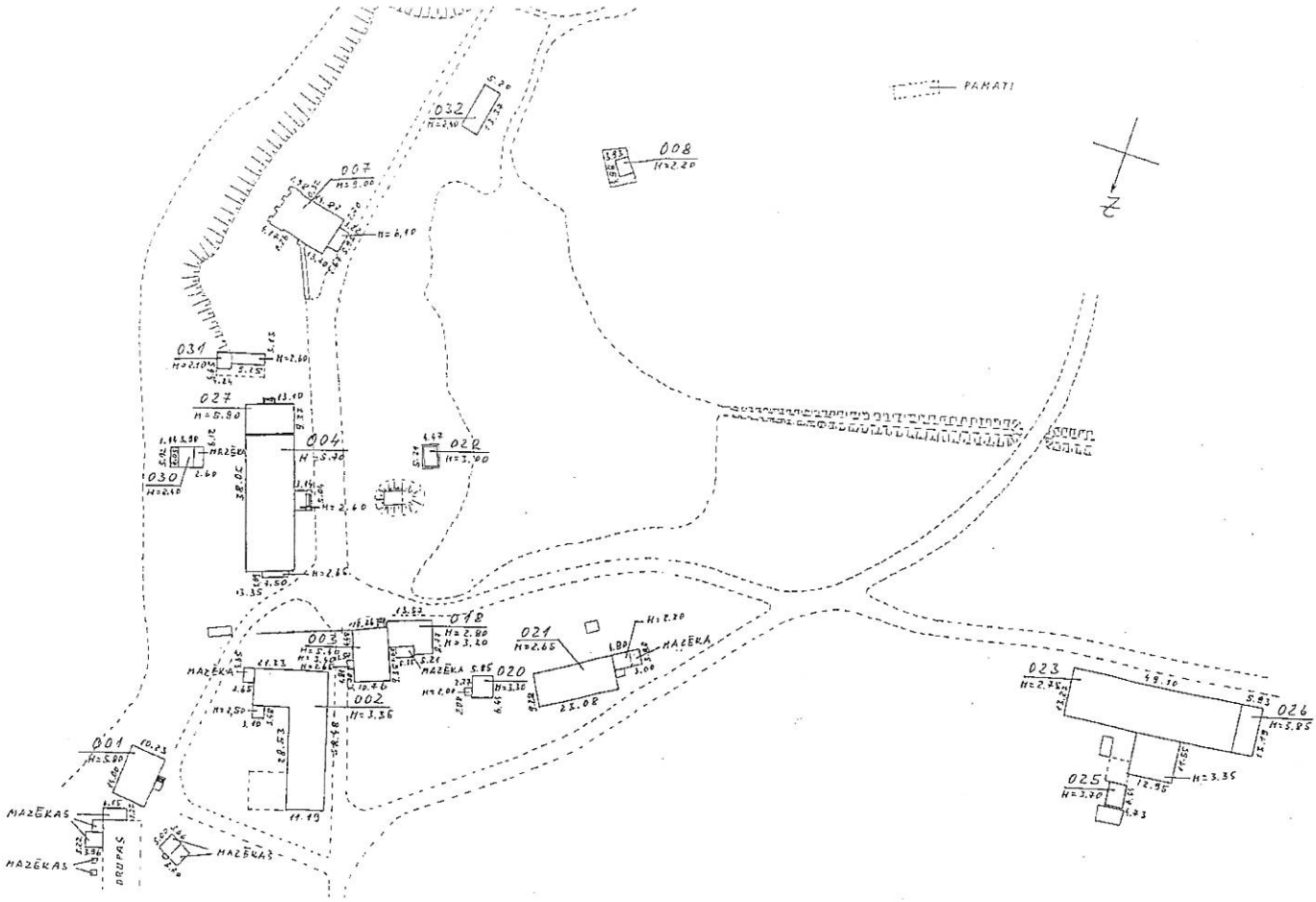
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

Datums: 2004 **. gada** "23" 04

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR **Z.V**

26.04.2004

2.9



Būves novietnes shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096, 003, 0050, 025			
Mērogs	Izpildīja	V.Vītoliņš	Paraksts		Datums	08.04.
1:1000	Pārbaudīja	D. Rundāns	Paraksts		Gads	2004

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji BOVU Rindzeles narkomānu rehabilitātes centrs
Iesniegtie dokumenti:

Zemesgrāmatuaktsvaizemesgrāmatunodaļasizziņaparīpašumiem,īpašum tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā
Nr. 218 18.06.1999 Tukuma zemesgrāmatu nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Apbūves laukums	30.4 (apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	112 (kub.m.)
Stāvu skaits	
Virszemes:	1
Pazemes:	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Pēdējās apsekošanas datums:	08.04.2004
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:	

Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	pilnīgi apmierinošs
Ārsienas	Vieglbetons	pilnīgi apmierinošs (gāzbet.)
Jumts	Azbestcementa loksnes	daļēji apmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	25	

Būves labiekārtojums:

Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

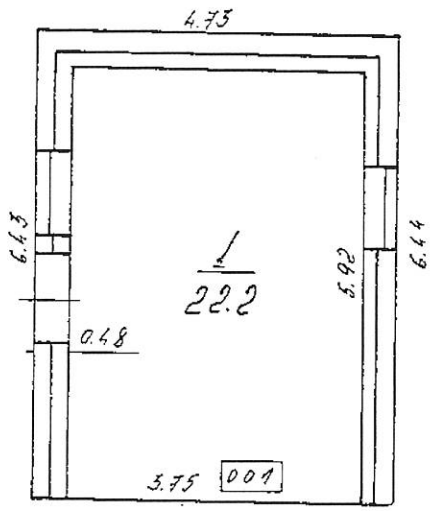
BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	**22.2**
Lietderīgā platība (kv.m.):	**22.2**
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	22.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.2

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Noliktava	22.2

81



Būves 1 stāva plāna shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096,003,0050,025			
Mērogs 1:100	Izpildīja	V.Vītoliņš	Paraksts		Datums	08.04.
	Pārbaudīja	U. Rundāns	Paraksts		Gads	2004

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001	1274	Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Noliktava	22.2		3.70	
Kopā			**22.2**	**0.0**		
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)				**22.2**		

83

LR VZD ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES
TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETA

Numurs: 90960030050026-02

Lapu skaits: 5

BŪVES KADASTRA APZĪMĒJUMS

90960030050026

Šķūnis
(Būves nosaukums)

ADRESE: Tukuma raj.
Zentenes pag.
Rindzeles narkomānu rehab. centrs

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(Pamatojums)	(Vārds, Uzvārds)	(Paraksts)

Tehniskās inventarizācijas izpildītāji: Vilnis Vītoliņš
Izpildes datums: 22.04.2004
(Paraksts)

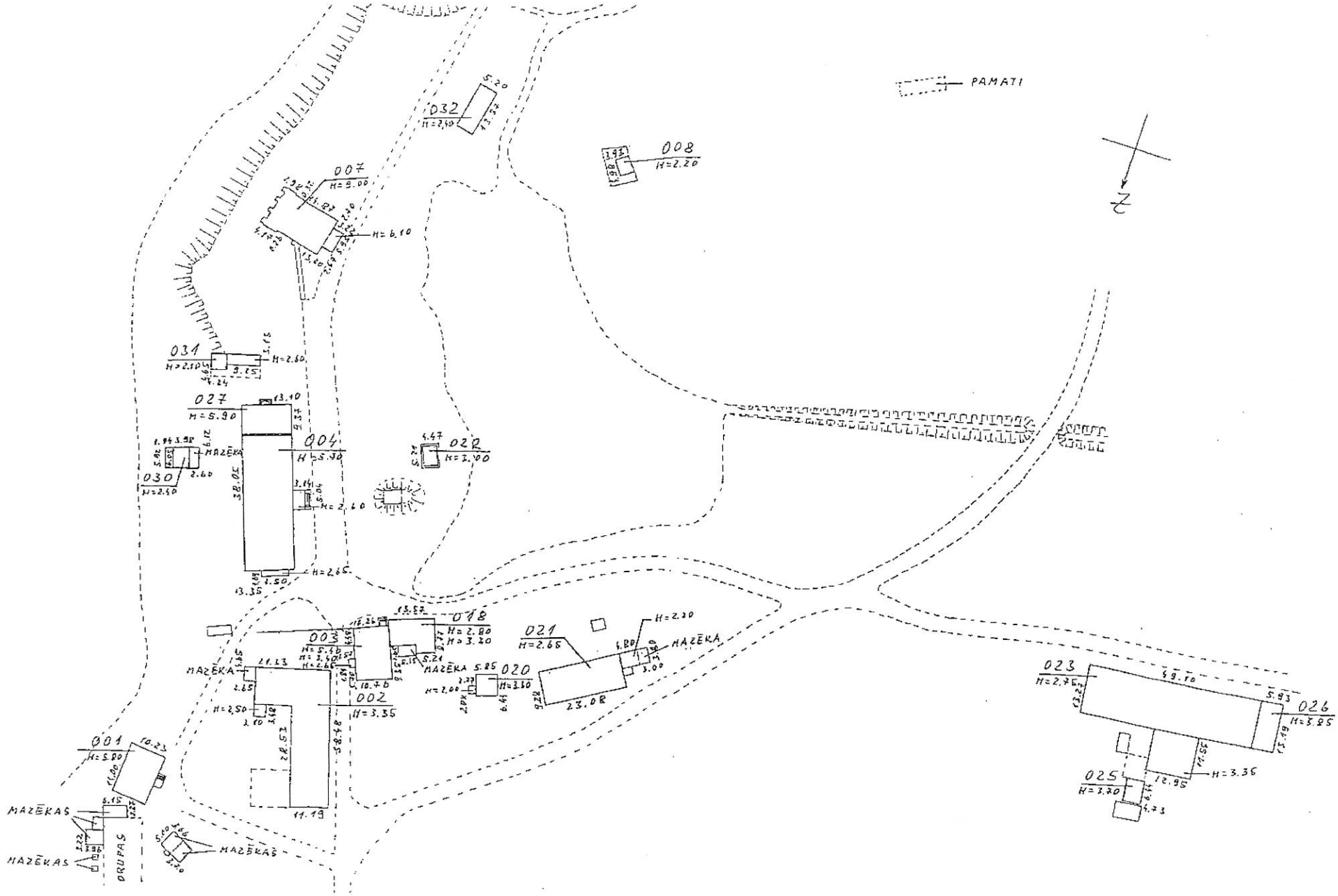
Tehniskās inventarizācijas darba pārbaudītājs Uldis Rundāns
Pārbaudes datums: 22.04.2004
(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) **Z.V.**
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

Datums: 2004. **gada** "23." 04

Atzīme par reģistrāciju NĪVKR **Z.V**

26.04.2004.



Būves novietnes shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096 003 0050 026			
Mērogs 1:1000	Izpildīja	V.Vītoliņš	Paraksts		Datums	08.04.
	Pārbaudīja	U. Rundāns	Paraksts		Gads	2004

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Tehniskās inventarizācijas veids: Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija
Tehniskās inventarizācijas pasūtītāji BOVU Rindzeles narkomānu rehabilitātes centrs
Iesniegtie dokumenti:

Zemesgrāmatuaktsvaizemesgrāmatunodaļasizziņaparīpašumiem,īpašum tiesības uz kuriem ir nostiprinātas zemesgrāmatā
Nr.218 18.06.1999 Tukuma zemesgrāmatu nodaļa

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Būves galvenais izmantošanas veids:	1274 Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas	
Kapitalitātes grupa	**IV**	
Apbūves laukums	78.2	(apbūves laukuma kv.m.)
Būvtilpums	301	(kub.m.)
Stāvu skaits		
Virszemes:	1	
Pazemes:	0	
Telpu grupu skaits	1	
Dzīvokļu skaits	0	
Pēdējās apsekošanas datums:	08.04.2004	
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1990	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads:		
Konstruktīvo elementu apraksts:		
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	pilnīgi apmierinošs (stabv.)
Ārsienas	Koks/ mūris	daļēji apmierinošs
Jumts	Azbestcementa loksnes	daļēji apmierinošs
Fiziskais nolietojums (%):	35	

Būves labiekārtojums:

Elektroapgāde

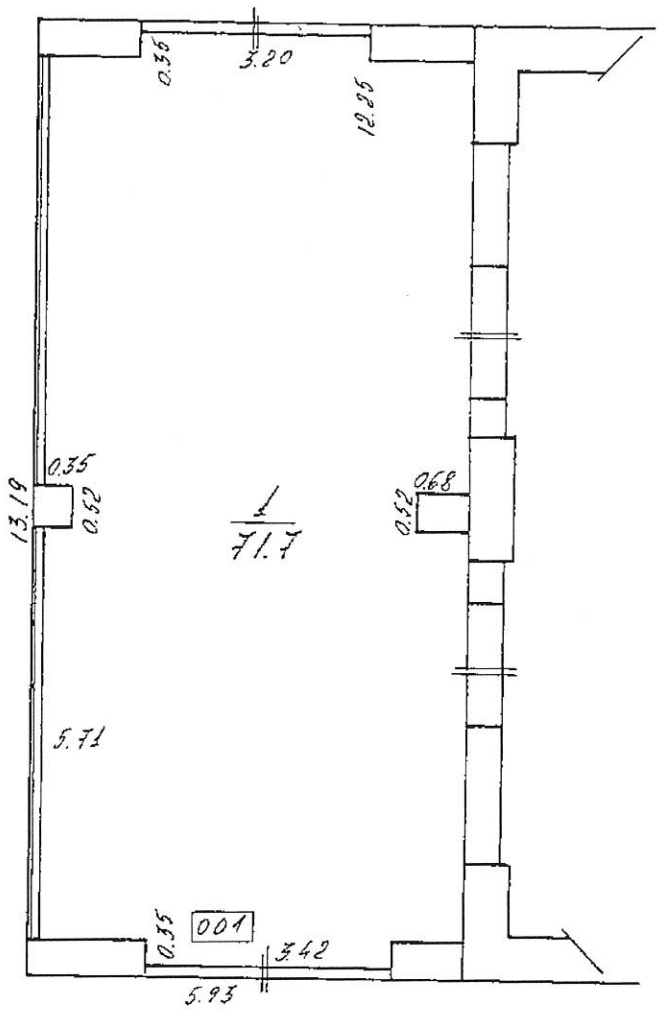
Patvaļīgās būvniecības pazīmes: - NAV

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība (kv.m.):	71.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	71.7
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	71.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	71.7

TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

86



Būves 1 stāva plāna shēma			Būves kadastra apzīmējums 9096, 003, 0050, 026			
Mērogs 1: 100	Izpildīja	V.Vītoliņš	Paraksts		Datums	08.04
	Pārbaudīja	U. Rundāns	Paraksts		Gads	2004

87

Telpu grupas Nr.	Adreses Nr.	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība (kv.m.)
001		Šķūnis	71.7

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas izmantošanas veids
001		1274 Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa

Stāvs	Telpas Nr.	Telpas nosaukums	Telpas platība (kv.m.)		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Šķūnis	71.7		3.85	
		Kopā	**71.7**	**0.0**		
		Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.)		**71.7**		

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
90960030130	Rindzeles Tīrelis	10.01 ha	100000950392	-	Zentenes pagasts, Tukuma novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
90960030128	1/1	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov., LV-3123

Nekustamā īpašuma objekta platība:	10.0100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	31

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	10.0100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	9.0500
t.sk. Aramzemes platība:	8.4800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.5700
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.2000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.1200
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1200
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.3600
Zemes zem ceļiem platība:	0.0400
Pārējās zemes platība:	0.2400

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	10.0100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.08.2025	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0115	ha
3	15.08.2025	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0985	ha
-	15.08.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha
-	15.08.2025	7312070101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - bāku	10.0100	ha

-	15.08.2025	8317020100	Pārējās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha
-	15.08.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1185	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Inga Rieksta	08.07.2025

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
90960030050023	1/1	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov., LV-3123

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	706.3
Nosaukums:	Ražošanas cehs
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510101 - Ražošanas ēkas, kurās lielākās telpas (pēc platības kvadrātmetros) augstums ir līdz 6 m (ieskaitot)
Uzbūvēšanas gads:	1900
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1999
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	706.3
Lietderīgā platība (kv.m.):	706.3
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	706.3
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	706.3
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.06.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
90960030050023001	-

Nosaukums:	Ražošanas telpa
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	8
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004
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	Cehs	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	584.5	-
2	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	3.1	-
3	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	3.0	-
4	Atpūtas telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	10.5	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	1.6	-
6	Katlu telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	45.2	-
7	Saimniecības telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	44.6	-
8	Priekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.15	3.15	3.15	13.8	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Dokuments
Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Bioloģiskā		Dokuments

Datums:	20.06.2022

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
23.,23a	ražošanas cehs (23a-katlu māja)

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	2293.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	801.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	21.05.2025	ZIPK/1-11.22/25/48.7	Tukuma novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1900
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Monolītais dzelzsbetons, monolītais betons	1900
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1900
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1900
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1900

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Centrālā (apkures katls ar cieto kurināmo, gāzi, elektrību, siltumsūknis)		Dokuments

Citi, iepriekš neklasificēti, labiekārtojumi. Pods / pisuārs / bidē		Dokuments
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments
Kanalizācija. Lokālā		Dokuments
Lokālās, individuālās vai tehnoloģiskās kanalizācijas ūdeņu attīrīšanas iekārta. Bioloģiskā		Dokuments

Datums:	20.06.2022

90960030050025	1/1	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov., LV-3123

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	22.2
Nosaukums:	Noliktava
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	1999
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	22.2
Lietderīgā platība (kv.m.):	22.2
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	22.2
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	22.2
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V2 - Ēka labā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.06.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
90960030050025001	-

Nosaukums:	Noliktava
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004
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	Noliktava	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.7	3.7	3.7	22.2	-

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
25	Noliktava

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Būvtilpums	-	112.0 kub.m.	-	-
Apbūves laukums	-	30.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	21.05.2025	ZIPK/1-11.22/25/48.7	Tukuma novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Vieglbetona bloki	1990
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1990
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1990

Reģistrētie labiekārtojumi

Datums:	20.06.2022

90960030050026	1/1	"Rindzeles Tīrelis", Zentenes pag., Tukuma nov., LV-3123

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	71.7
Nosaukums:	Šķūnis
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1990
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	71.7
Lietderīgā platība (kv.m.):	71.7
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	71.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	71.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	20.06.2022

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
90960030050026001	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	08.04.2004
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums:	20.06.2022

Ēkas vēsture

Ēkas liters	Ēkas vēsturiskais nosaukums
26	Šķūnis

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	78.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	301.0 kub.m.	-	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Lēmums par adreses noteikšanu vai maiņu	21.05.2025	ZIPK/1-11.22/25/48.7	Tukuma novada pašvaldība

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	1990
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā, Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1990
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	1990
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1990

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Dokuments

Datums:	20.06.2022

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Zentenes pagasta zemesgrāmata	13.11.2025	-
Zentenes pagasta zemesgrāmata	05.08.2022	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējiestāde
Nostiprinājuma lūgums	17.10.2025	2/9-3/7298	Latvijas Republikas Veselības ministrija p.p. Valsts nekustamie īpašumi VAS
Situācijas plāns	24.07.2025	-	Inga Rieksta AB0057

Zemes robežu plāns	24.07.2025	-	Inga Rieksta AB0057
Platības neatbilstības akts	22.07.2025	-	Inga Rieksta AB0057
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	02.07.2025	-	Inga Rieksta AB0057
Robežas noteikšanas akts	02.07.2025	-	Inga Rieksta AB0057
Lēmums par zemes ierīcības projekta izstrādi vai apstiprināšanu	21.05.2025	ZIPK/1-11.22/25/48_7_5_7	Tukuma novada pašvaldība
Cits līgums	26.09.2024	-	Valts nekustamie īpašumi VAS; Latvijas Republikas Veselības ministrija

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