

Nekustamā īpašuma
Kooperatīvā sabiedrība “Zemnieks”

**Saldus novada
Zirņu pagastā,
“Zemnieks”, “Sīkzemnieki”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: VA/S “VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI”

Novērtējuma datums: 2025. gada 05. novembris

VA/S "VALSTS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI"

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma Kooperatīvā sabiedrība "Zemnieks"
Saldus novada Zirņu pagastā, "Zemnieks", "Sīkzemnieki", novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Īpašuma kadastra nr.:	84960040184	Zirņu pagasta ZG nodaļums:	100000621019
Pagraba ēkas kadastra apz.:	84960040184001	Zemes kadastra apz.:	84960040706
Transformatoru ēkas kadastra apz.:	84960040342007	Zemes kadastra apz.:	84960040707

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Latvijas valsts Finanšu ministrijas personā
------------	---

Zemes gabalu raksturojums:

Platība:	12 000 m ²	Forma:	Daudzstūris.
Platība:	320 m ²	Forma:	Trapece.
Komunikācijas u.c.:	-		

Apbūves raksturojums:

Ēkas nosaukums:	Uzcelšanas gads:	Stāvu skaits:	Platība m ² :	Fiziskais stāvoklis:
Pagrabs nr. 001	2000.	1	2103,70	Apmierinošs.
Transformatoru ēka 007	2003.	1	27,60	Neapmierinošs.

Transformatoru ēkas platība ir neliela, celtnē ir mazvērtīga, turpmāk vērtējumā atsevišķi netiek aprakstīta un vērtēta.

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

EPL gaisvadu un kabeļu līniju aizsargjoslu teritorijas – tirgus vērtību būtiski neietekmē.
--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	05.11.2025.	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 – 2025. gada 05. novembrī, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā.

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 2025. gada 05. novembrī, ir
23 600 EUR (divdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro);
tai skaitā:

- *zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): 5 900 EUR;*
- *apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): 17 700 EUR.*

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

Vērtējuma derīguma termiņš ir 12 (divpadsmit) mēneši.

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

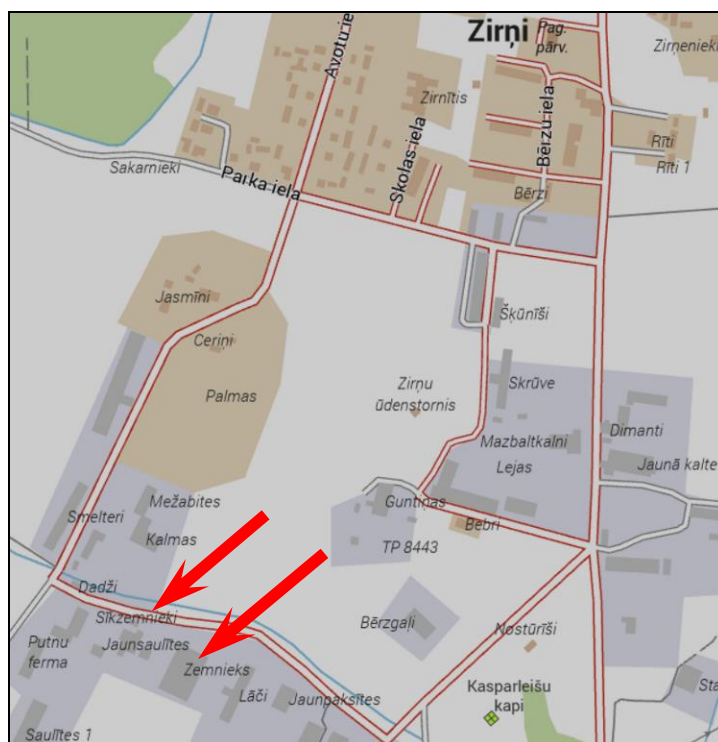
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	5
1.1. VĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS	5
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS	6
1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	7
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	9
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	9
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. CĪTI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	10
3.4. IZMAKSU PIEEJAS IZMANTOŠANAS IESPĒJAS	10
3.5. TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS (SALĪDZINĀMO DARĪJUMU) PIEEJU	11
3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
3.7. ĪPAŠUMA SASTĀVDAĻU (ZEMES UN APBŪVES) TIRGUS VĒRTĪBU SAKARĪBU ANALĪZE	13
4. SLĒDZIENS.....	14
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	15
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	16

PIELIKUMI

- | | | | |
|----|-----------|--|-------------|
| 1. | pielikums | Īpašuma dokumenti | - 48 lapas; |
| 2. | pielikums | Kadastra izdrukas | - 6 lapas; |
| 3. | 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 Saldus novada Zirņu pagastā Zirņos, apdzīvotās vietas nomalē. Attālums līdz Saldus centram, kur izvietoti svarīgākie infrastruktūras objekti, ir aptuveni 16 km. Tuvākajā apkārtnē atrodas lauku nedzīvojamās ēkas, noliktavas, garāžas – bijuši kopsaimniecības rūpnieciskā teritorija.

1.3. ZEMES GABALU RAKSTUROJUMS

84960040706

platība:	12 000 m ² ;
forma:	daudzstūris;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	vietām nelieli krūmāji, zālājs, pļava;
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma, daļējs asfalta segums pie ēkas;
apbūve:	neapdzīvojamā ēka – bijušais pagrabs;
inženierkomunikācijas:	nav pievadītas.

84960040707

platība:	320 m ² ;
forma:	trapece;
reljefs:	viegli viļņots;
apaugums:	-
nožogojums:	teritorija nav nožogota;
labiekārtojums:	bez labiekārtojuma;
apbūve:	neapdzīvojamā – transformatoru ēka;
inženierkomunikācijas:	nav.

Zemes gabali atrodas aptuveni 100 m attālumā viens no otra.

1.4. APBŪVES RAKSTUROJUMS

Vērtējamā Objekta sastāvā ietilpst pagrabs (nr. 001). Vērtētāju rīcībā ir izkopējumi no kadastra un kadastrālās uzmērīšanas lietas, kas pievienotas šai atskaitei. Šeit minētie vērtējamās pamatēkas fiziskie parametri tika izmantoti vērtēšanas gaitā. Tālāk seko sīkaks Objekta sastāvā ietilpstošās, vērtējamās apbūves apraksts.

Pagrabs nr. 001

Kopējā platība:	2103,70 m²
Pamati:	dzelzsbetons;
Ārsienas, karkass:	ķieģeļi;
Pārsegumi un jumts:	dzelzsbetons, segums – azbestcimenta loksnes;
Elektroapgāde:	-
Ūdensapgāde	-
Kanalizācija	-

Celtne būvēta kā pagrabs ar vairākām atsevišķi nodalītām, 22 nedzīvojamām telpām ar betona grīdas segumu. Apskates brīdī ēka tika izmantota garāžu, darbnīcu, noliktavu vajadzībām. Vizuāli apskatot ēku, tika konstatēti ķieģeļu mūra un siltinājuma izdrupumi, daļēji demontētas logu ailes, trupes bojājumi koka transporta vērtiem un durvīm. Celtne kopumā apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī.

VZD un zemesgrāmatā reģistrētā transformatoru ēka ir neliela, sliktā tehniskā stāvoklī, sīkāk netiek aprakstīta un vērtēta.

Nekustamais īpašums tika apskatīts un vērtējuma atskaite sagatavota, balstoties uz tā faktisko stāvokli 2025. gada 05. novembrī. Objektu apmeklēja īpašumu vērtēšanas speciālists Ritvars Bērziņš.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI

Pagrabs





Transformatoru ēka



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Pamatojoties uz ar 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 īpašumu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ņemot vērā īpašuma specifiku, ienākumu pieeja netika izmantota.

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 faktorus. Tā atspoguļo nekustamo īpašumu tirgus dalībnieku spēku samēru, kā arī iezīmē šo samēru izmaiņas tendences. Jebkurš saprātīgs pircējs vai investors tiecas iegūt maksimālu atdevi no ieguldītajiem līdzekļiem, nekustamo īpašumu izmantojot atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam. Šis izmantošanas veids būs atkarīgs no nekustamo īpašumu tirgus stāvokļa, savukārt tirgus vērtība pie minētā izmantošanas veida būs visaugstākā.

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

Analizējot vērtējamā Objekta raksturu, atrašanās vietu un nekustamo īpašumu tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka labākais izmantošanas veids ir darbnīca, ražotne vai noliktava un zemes gabali apbūves uzturēšanai.

Šis vērtējuma atskaites 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

Līdzīgu īpašumu – fermu, garāžu, darbnīcu un noliktavu ēku tirgus pēdējā laikā ir samērā neaktīvs. Tas izskaidrojams ar kopējo ekonomisko situāciju valstī un banku piesardzīgo kreditēšanas politiku. Analizējot kopējo situāciju līdzīgu īpašumu tirgū Kurzemes reģionā, var secināt, ka pēdējos gados ir pārdots salīdzinoši maz līdzīgu objektu. Taču investējot līdzekļus ēku remontā un komunikāciju sakārtošanai, tiek iegūtas mūsdienīgas ražotnes vai noliktavu platības, kas izmaksā ievērojami lētāk, kā jaunu ēku celtniecība. Būtiska loma ir iespējai piesaistīt Eiropas Savienības fondu līdzekļus dažādu, ar lauksaimniecību vai komunālās saimniecības attīstību saistītu projektu ietvaros gan pilsētās, gan lauku reģionos.

Analizējot līdzīgu objektu (garāžu, darbnīcu un noliktavu, lauku saimniecību nedzīvojamo ēku) pārdevumus, var secināt, ka celtnu cenas samērā stabili turās robežās no 10 līdz 50 EUR/m², jeb 3 000 līdz 30 000 EUR.

Apbūves zemju tirgus vērtības izmaiņas līdzīgus īpašumus būtiski neietekmē, jo vairumā gadījumu ar ēkām saistītie zemes gabali ir samērā nelieli.

3.2. CITI FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- pamatēka apmierinošā tehniskā un vizuālā stāvoklī;
- salīdzinoši liela zemes gabalu kopplatība.

Negatīvie:

- līdzīgu objektu pircēju loks ir šaurs, nepieciešams ilgs laiks tā ekspozīcijai tirgū;
- transformatoru ēka ir sliktā tehniskā stāvoklī;
- ēkām nav pieslēguma komunikāciju tīkliem.

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka ēku un zemes 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 jaunas apbūves izveidošanas izmaksas. Pieeja pamatojas uz pieņēmumu, ka potenciālais investors apsvērs zemes gabala iegādes izdevumus un jaunas analogas platības un funkcionālas nozīmes apbūves celtniecības izmaksas, izmantojot modernus celtniecības materiālus, plānojumu un metodes, salīdzinājumā ar vērtējamā īpašuma iegādi un ēku remontu. Tiek pieņemts, ka saprātīgs pircējs par esošo īpašumu nemaksās vairāk par minētajiem izdevumiem celtniecībai un zemes pirkšanai.

Izmaksu pieejas pielietošanas tehnoloģijai ir sekojoši etapi:

1. zemes gabala tirgus vērtības noteikšana;
2. apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības aprēķināšana;
3. fiziskā, funkcionālā un ekonomiskā nolietojuma aprēķināšana;
4. kopējā nolietojuma atņemšana no aprēķinātās apbūves aizvietošanas vai atjaunošanas vērtības;
5. kopējās īpašuma tirgus vērtības noteikšana, summējot aprēķinātās zemes un apbūves vērtības.

Ņemot vērā apbūves ievērojamo hronoloģisko vecumu, kopējo vērtības zudumu un vērtējamā Objekta raksturu, vērtētāji uzskata, ka tirgus vērtības noteikšanai izmaksu pieeja pilnvērtīgi nav izmantojama.

3.5. 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 ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam 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.

Vērtētāji norāda, ka 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:

- īpašumu "Pakalni", Kursišu pagastā, Saldus novadā. Zemes gabala platība 4 019 m², noliktavu / ražošanas ēkas kopējā platība 518,50 m². 1980. gadā būvēta 2-stāvu cita materiāla ēka, fiziskais nolietojums V3. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2025. gada 28. augustā par 5 000 EUR jeb 10 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 84620040229;
- īpašumu "Lidlauks", Lažas pagastā, Dienvidkurzemes novadā. Zemes gabala platība 6 750 m², noliktavu / ražošanas ēkas kopējā platība 511,10 m². 1970. gadā būvēta 1-stāva cita materiāla ēka, fiziskais nolietojums 30%. Ir nenožīmīga palīgēka. Īpašums pārdots 2023. gada 28. novembrī par 3 800 EUR jeb 7 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 64720090003;
- īpašumu "Zeltzoli", Bikstu pagastā, Saldus novadā. Zemes gabala platība 9 600 m², ražošanas / noliktavu ēkas kopējā platība 783,70 m². 1971. gadā būvēta 1-stāva mūra ēka, fiziskais nolietojums V1. Nav palīgēku. Īpašums pārdots 2025. gada 28. februārī par 15 000 EUR jeb 19 EUR/m². Īpašuma kadastra nr. 46540040092.

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 īpašuma sastāvā esošās ēkas kopējā platība atbilstoši kadastrā norādītajai. Sīkāk aprēķinu gaita parādīta sekojošajā tabulā.

Aprēķinu tabula.

Rādītāji	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3				
	ZEMNIEKS, Zirņu p. Saldus n.	Īpašums Saldus nov. Kursišu pag. Pakalni	Īpašums Dienvidkurzemes nov. Lažas pag. Lidlauks	Īpašums Saldus no. Bikstu pag. Zeltzoli				
Salīdzināmā objekta pārdevuma cena, EUR	----	5 000	3 800	15 000				
Darījuma laiks		28.08.2025.	28.11.2023.	28.02.2025.				
Zemes platība, m²	12 320	4 019	6 750	9 600				
Ēkas platība, m²	2103.70	518.50	511.10	783.70				
Ēkas tehniskais stāvoklis	apmierinošs	apmierinošs V3	apmierinošs	labs V1				
Telpu platības 1 m² pārdevuma cena, EUR/m²	----	9.64	7.43	19.14				
Korekcijas:		Salīdzināmais objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu						
1. Darījumu finansēšanas apstākļi	līdzvērtīgi		0%		līdzvērtīgi		0%	
	EUR 10		EUR 7		EUR 19			
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)	līdzvērtīgi		0%		līdzvērtīgi		0%	
	EUR 10		EUR 7		EUR 19			
3. Pārdošanas laiks	līdzvērtīgi		0%		sliktāk		5%	
	EUR 10		EUR 8		EUR 19			
4. Īpašuma novietojums	līdzvērtīgi		0%		līdzvērtīgi		0%	
	EUR 10		EUR 8		EUR 19			

5. Ēkas platība	mazāka	-10%	mazāka	-10%	mazāka	-10%
	EUR 9		EUR 7		EUR 17	
6. Zemes platība	mazāka	15%	mazāka	10%	mazāka	5%
	EUR 10		EUR 8		EUR 18	
7. Ēkas konstruktīvais risinājums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 10		EUR 8		EUR 18	
8. Ēkas tehniskais stāvoklis	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	labāks	-10%
	EUR 10		EUR 8		EUR 16	
9. Nodrošinājums ar komunikācijām	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
	EUR 10		EUR 8		EUR 16	
10. Palīgēkas	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
	EUR 10.0		EUR 7.7		EUR 16.3	
11. Ēkas uzlabojumi:						
- apdares kvalitāte	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- veiktie renovācijas/siltināšanas darbi	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- ekoloģiskie aspekti - dzeramā ūdens, gaisa kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- telpu plānojums	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
- teritorijas labiekārtojums (žogs, bruģis, strūklakas, apstādījumi, apgaismojums)	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apkārtnes ainava, citi subjektīvi faktori	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- kaimiņu īpašumu kvalitāte u.c.	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ mājas uzlabojumi		0%		0%		0%
	EUR 10.0		EUR 7.7		EUR 16.3	
Pārrēķinu koeficients (starp rezultāts)	4%		4%		-15%	
Pārrēķinu korekcija	EUR 0.3		EUR 0.3		-EUR 2.9	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 5 175		EUR 3 950		EUR 12 758	
12. Citi tirgus vērtību ietekmējoši faktori:						
- izdevumi īpašumtiesību nostiprināšanai zemesgrāmatā, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
- citi faktori, EUR	EUR 0		EUR 0		EUR 0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starp rezultāts)	EUR 5 175		EUR 3 950		EUR 12 758	
Koriģētā 1 m² cena	EUR 10.0		EUR 7.7		EUR 16.3	
Salīdzināmā objekta svara koeficients	0.40		0.30		0.30	
Salīdzināmo pamatēku platības 1 m² vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)	EUR 11.2					
Īpašuma tirgus vērtība	EUR 23 550					

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 23 550.

3.6. OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBAS 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 īpašumu nomas tirgus nav pietiekami attīstīts, zināmās maksas svārstās ievērojamās robežās. Arī zināmā informācija nav pietiekami ticama, jo nomas maksa bieži satur maksājumus arī par kustamo mantu. Konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks 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 23 600**.

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

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

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

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

Parasti īpašumiem, kas atbilst to labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam, un pie kādiem ir pieskaitāms arī konkrētais vērtējamais Objekts, zemes gabala īpatsvars īpašuma kopējā tirgus vērtībā ir 10-40%. Konkrētajā gadījumā vērtētāji pieņem, ka zemes gabala tirgus vērtība varētu būt aptuveni 25%.

Tādējādi Objekta sastāvdaļu tirgus vērtības ir šādas:

Objekta atsevišķo sastāvdaļu (zemes un apbūves) tirgus vērtības noteikšana			
	% no kopējās tirgus vērtības	Noteiktā vērtība, EUR	Tirgus vērtība (noapaļojot), EUR
Zemes tirgus vērtība	25,0%	5 900	5 900
Apbūves tirgus vērtība	75,0%	17 700	17 700
Kopā	100%		23 600

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma novērtējumu, ir noteikta:

- tirgus vērtība**, kas 2025. gada 05. novembrī, ir
23 600 EUR (divdesmit trīs tūkstoši seši simti eiro);
tai skaitā:
- zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot): **5 900 EUR**;
 - apbūves tirgus vērtība (noapaļojot): **17 700 EUR**.

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

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

Arvīds Badūns

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām 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 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 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

Zirņu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000621019

Kadastra numurs: 84960040184

Nosaukums: Kooperatīvā sabiedrība "Zemnieks"

"Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.;

"Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84960040184). Žurn. Nr. 300005510257, lēmums 23.12.2021., tiesnese Evika Klēpe Aktualizēts Saistīts ar ierakstiem: I daļas 1.iedaļa 1.1, 2.1 (300005588867)		1.3 ha
1.1. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84960040184). Precizēts 22.04.2022., Žurn. Nr. 300005588867, tiesnese Inga Serafimova Grozīts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 4.1 (300008242235)		1.41 ha
1.2. Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. Žurn. Nr. 300005510257, lēmums 23.12.2021., tiesnese Evika Klēpe Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005588867)		
2.1. Grozīts 1.daļas 1.iedaļas ieraksts Nr.1.1 (žurnāla Nr.300005510257, 23.12.2021), izsakot to jaunā redakcijā.Pamats: Valsts zemes dienesta 2022.gada 21.aprīļa elektronisks paziņojums. Precizēts 22.04.2022., Žurn. Nr. 300005588867, tiesnese Inga Serafimova Aktualizēts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 1.1 (300005588867)		
3.1. Būve (kadastra apzīmējums 84960040184001).		
3.2. Būve (kadastra apzīmējums 84960040342007). Žurn. Nr. 300006846418, lēmums 22.05.2024., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa		
4.1. Grozīts ieraksts Nr. 1.1 (žurnāla Nr. 300005588867, 21.04.2022) un izteikts šādā redakcijā:		
4.2. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84960040706).		1.2 ha
4.3. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84960040707).		0.032 ha
4.4. Zemes vienība (kadastra apzīmējums 84960040708). Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 2.iedaļa 1.3 (300008262671)		0.1783 ha
4.5. Pamats: Valsts zemes dienesta 2025.gada 15.janvāra elektronisks paziņojums un 2024.gada 16.decembra iesniegums par viena nekustamā īpašuma sastāvā esošu zemes vienību sadali. Žurn. Nr. 300008242235, lēmums 22.01.2025., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa		
I daļas 2.iedaļa Atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Atdalīta zemes vienība ar kadastra apzīmējumu: 84960040708.		0.1783 ha
1.2. Tai atvērts jauns zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000942563.		
1.3. Dzēst 1. iedaļas ierakstu Nr. 4.4 (žurnāla Nr. 300008242235, 15.01.2025).		
1.4. Pamats: 2025.gada 13.februāra nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008262671, lēmums 03.03.2025., tiesnese Anželika Drekslere		

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 1.2. Pamats: 2021.gada 3.novembra Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 1125R/21 (valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas), Kurzemes rajona tiesas 2021.gada 28.jūnija spriedums lietā Nr.C69239721. <i>Žurn. Nr. 300005510257, lēmums 23.12.2021., tiesnese Evika Klēpe</i> 2.1. Pamats būvju pievienošanai: Rīgas pilsētas tiesas 2023.gada 27.marta spriedums lietā Nr.C770806323 un 2023.gada 8.augusta Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr. 2989R/23. <i>Žurn. Nr. 300006846418, lēmums 22.05.2024., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>	1	
III daļas 1.iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
1.1. Atzīme - zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa. <i>Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006846418)</i> 1.2. Pamats: Valsts zemes dienesta 2022.gada 21.aprīļa elektronisks paziņojums. <i>Precizēts 22.04.2022., Žurn. Nr. 300005588867, tiesnese Inga Serafimova Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2.iedaļa 1.1 (300006846418)</i>		0.03 ha
III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1. iedaļas atzīme Nr.1.1, 1.2 (žurnāla Nr.300005588867, 21.04.2022).Pamats: Finanšu ministrijas 2024.gada 15.maija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300006846418, lēmums 22.05.2024., tiesnese Baiba Volfa-Riekstiņa</i>		

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 21.10.2025 15:06:40.

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: 84960040706
Adrese: "Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.

Zemes robežu plāns sagatavots pamatojoties uz Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 2024.gada 23.augusta sēdes protokola Nr.18 2.§ "Par zemes ierīcības projektu apstiprināšanu" un atbilstoši zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 84960040184 2024.gada 16.decembrī sagatavotajam Atzinumam par robežu neatbilstību.

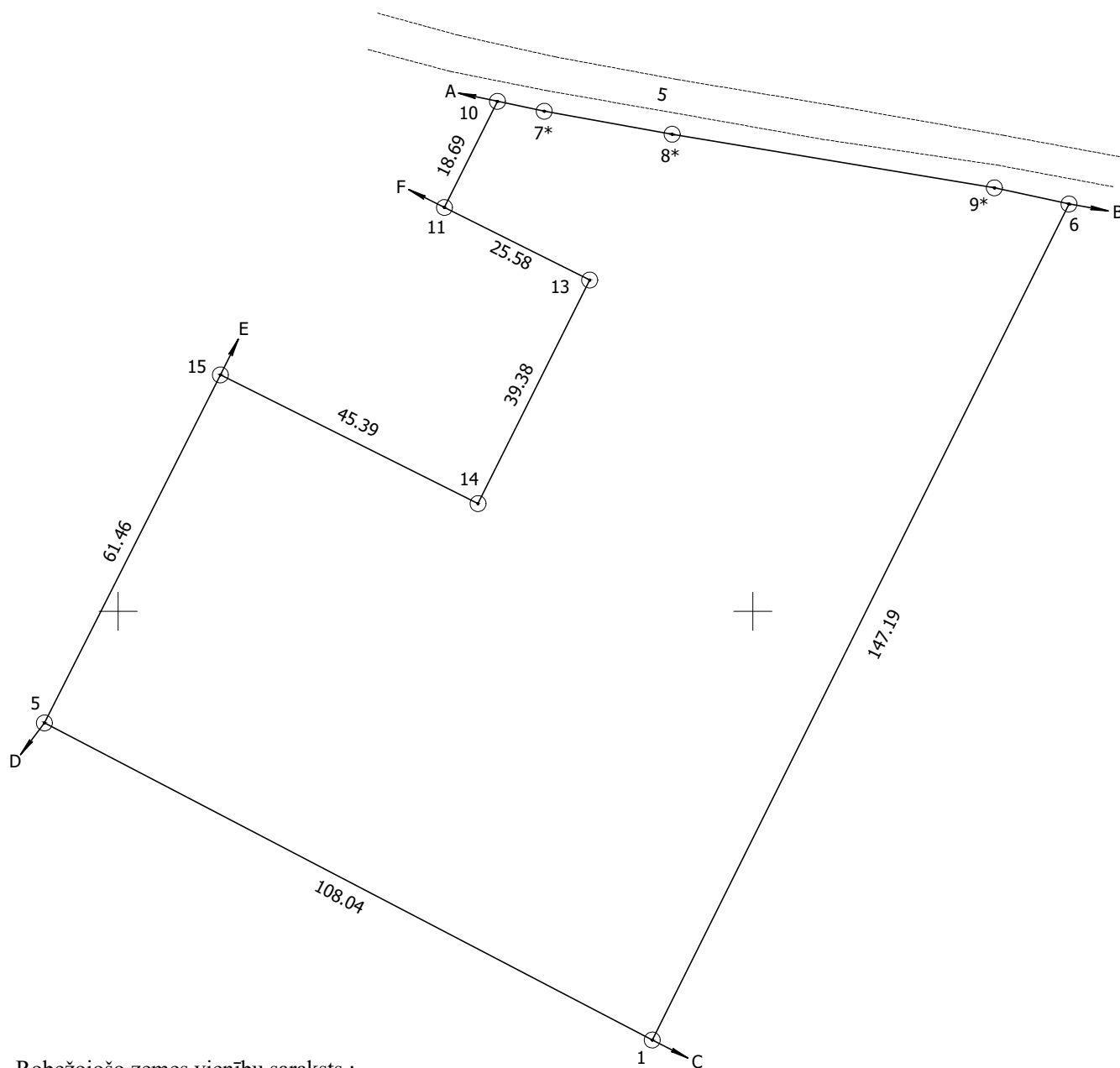
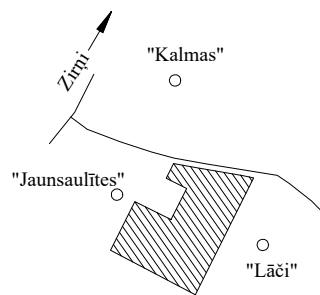
Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 84960040184.

Robežas noteiktas: 2024.gada 16.decembrī
Plāna mērogs 1:1000
Zemes vienības platība: 1.20 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999747

X=282000
Y=390300

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts :

no A līdz B: 84960040697

no B līdz C: 84960040057 - "Lāči", Zirņu pag., Saldus nov.

no C līdz D: 84960040289 - "Straumes", Zirņu pag., Saldus nov.

no D līdz E: 84960040519 - "Jaunsaulītes", Zirņu pag., Saldus nov.

no E līdz F: 84960040708 - "Mednieciņi", Zirņu pag., Saldus nov.

no F līdz A: 84960040707 - "Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov.

Zemes vienības platība: 1.20 ha

Zemes robežu plāns

8496 004 0706

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Ondrups
sertifikāta Nr. AB0114

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 84960040706

Adrese: "Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.

Plānā attēlotā informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 16.decembrī

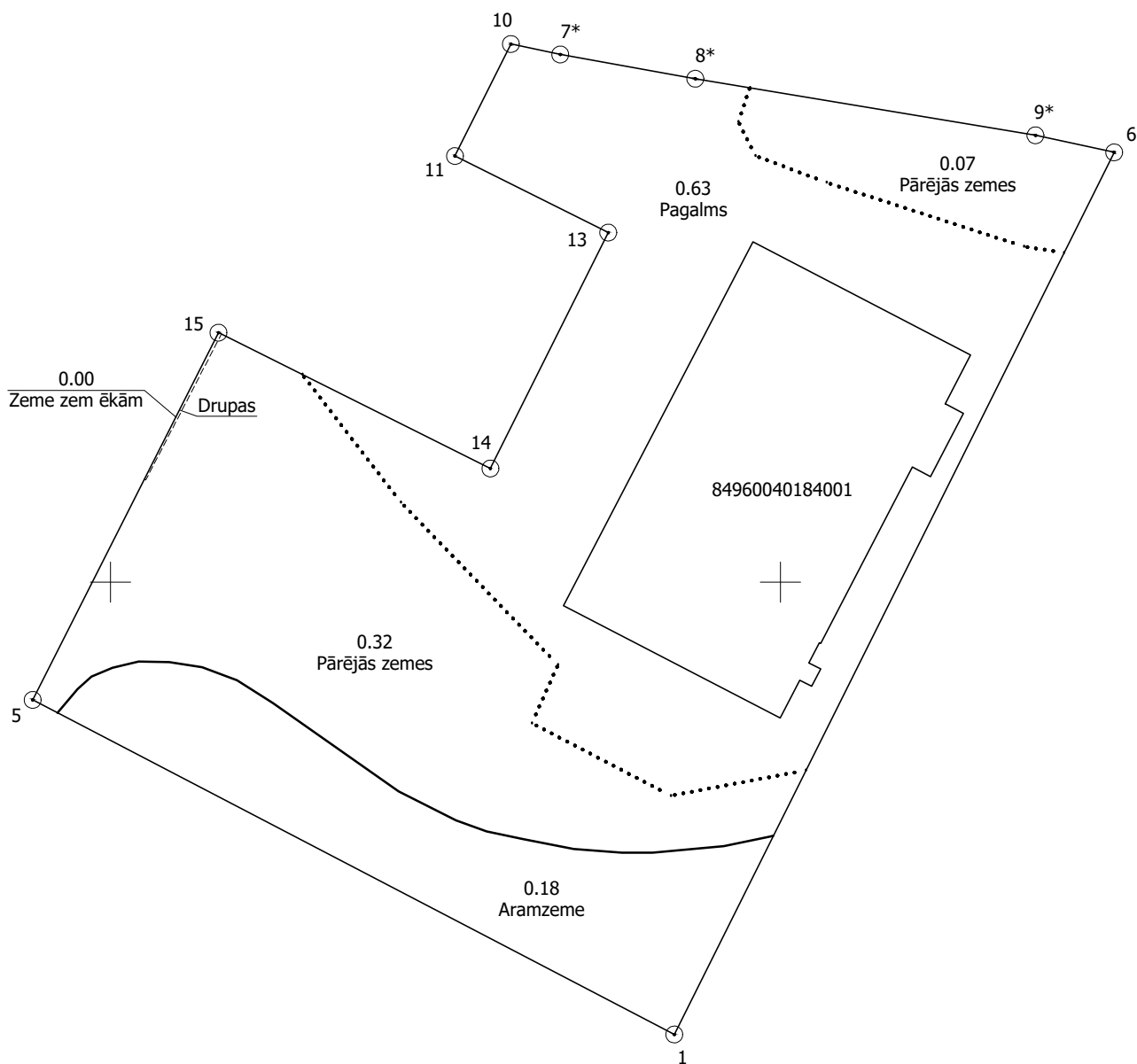
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 1.20 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	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	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
1.20	0.18	0.18	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.63	—	0.39

X=282000
Y=390300



Situācijas plāns

8496 004 0706

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnīeks Jānis Ondrups
sertifikāta Nr. AB0114

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 84960040707
Adrese: "Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov.

Zemes robežu plāns sagatavots pamatojoties uz Saldus novada pašvaldības Nekustamā īpašuma nodaļas 2024.gada 23.augusta sēdes protokola Nr.18 2.§ "Par zemes ierīcības projektu apstiprināšanu" un atbilstoši zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 84960040184 2024.gada 16.decembrī sagatavotajam Atzinumam par robežu neatbilstību.

Zemes vienība izveidota, sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 84960040184.

Robežas noteiktas: 2024.gada 16.decembrī

Plāna mērogs 1:250

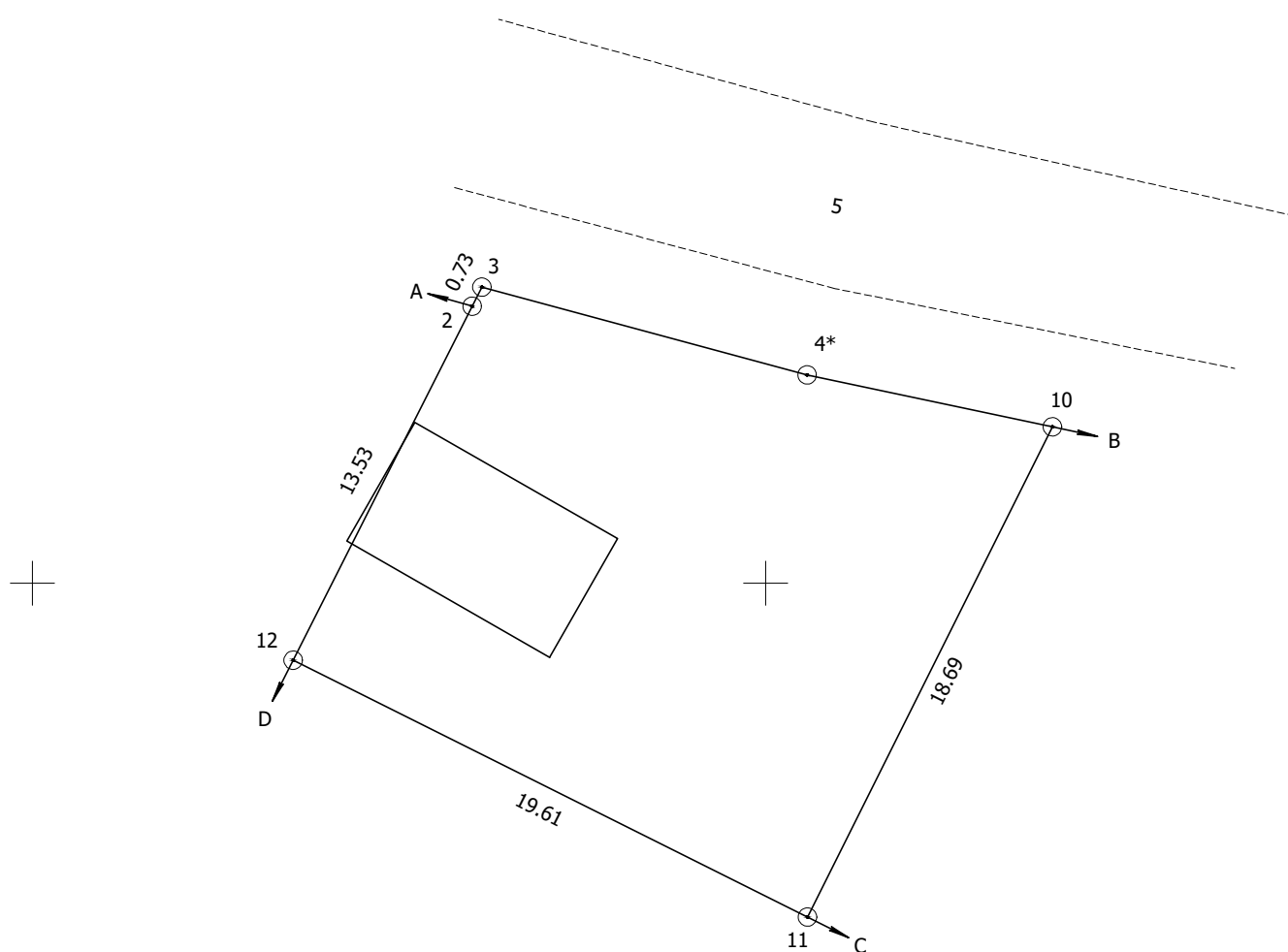
Zemes vienības platība: 0.0320 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999747

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA



X=282000
Y=390325



Robežojošo zemes vienību saraksts :

no A līdz B: 84960040697

no B līdz C: 84960040706 - "Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.

no C līdz D: 84960040708 - "Mednieciņi", Zirņu pag., Saldus nov.

no D līdz A: 84960040519 - "Jaunsaulītes", Zirņu pag., Saldus nov.

Zemes vienības platība: 0.0320 ha

Zemes robežu plāns

8496 004 0707

Plāna mērogs 1:250

2. lapa no 2

Mērnieks Jānis Ondrups
sertifikāta Nr. AB0114

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 84960040707

Adrese: "Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov.

Plānā attēlotā informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024.gada 16.decembrī

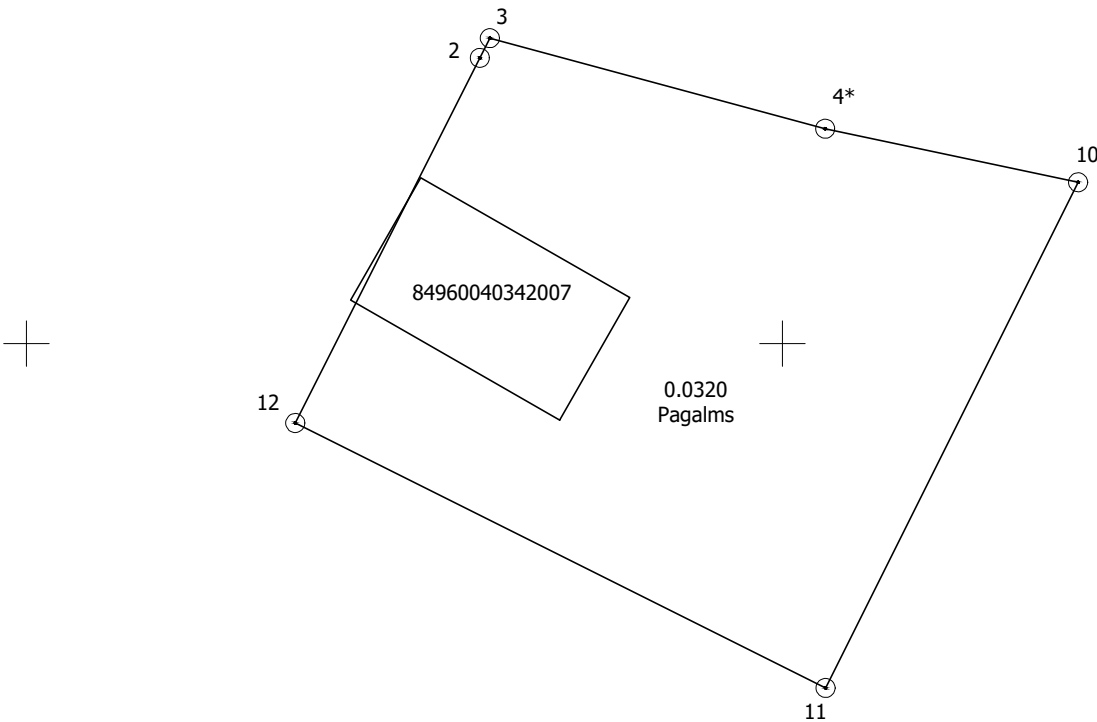
Plāna mērogs 1:250

Zemes vienības platība: 0.0320 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	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	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.0320	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	—	0.0320	—	—

X=282000
Y=390325



Situācijas plāns

8496 004 0707

Plāna mērogs 1:250

2. lapa no 2

Mērnīeks Jānis Ondrups
sertifikāta Nr. AB0114

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

VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....84960040184001
Nosaukums:.....Pagrabs
Adrese:....."Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.03.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040184001

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040184001

10.1.1. Adrese:....."Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Pagrabs

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....2103.7

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....2279

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2000

10.1.11. Nolietojums (%):.....42

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....18.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.03.2024

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
84960040184

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040184001

Tipa kods	Tipa nosaukums
12710101	Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84960040184001 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida), Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2000	31
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	2000	31
Pārsegumi	Nav	Dzelzsbetona paneli, sijas, Koka dēļu klājs virs koka sijām	Nav	2000	31
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Dzelzsbetons	Nav	2000	34
Jumta segums	Nav	Ruberoīds	Nav	2000	100

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84960040184001 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	2279 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	2103.7 kv.m.	Nav	Nav

Izdrukas ID: 390002744327	Izdrukas datums: 18.03.2024	2 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Augstums	Nav	6.2 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	12051 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu	84960040184001
14.1.1. Kopējā platība (m²)	2103.7
14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²)	2103.7
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²)	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²)	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²)	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²)	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²)	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²)	2103.7
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²)	2103.7
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²)	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²)	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²)	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²)	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums	84960040184001001
16.1.1. Adrese	Nav
16.1.2. Nosaukums	Pagrabs
16.1.3. Lietošanas veids	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa	1
16.1.5. Telpu skaits	22
16.1.6. Kopējā platība (m²)	2103.7
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums	06.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu	84960040184001
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu	84960040184

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums	84960040184001001
--	-------------------

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.23	2.23	2.23	4.9	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.59	2.8	50.6	Nav
3	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.59	2.8	12.3	Nav
4	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	322	Nav
5	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.42	5.29	5.55	2.5	Nav
6	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.42	5.29	5.55	2.9	Nav
7	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.94	4.73	5.14	16.6	Nav
8	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	847.5	Nav
9	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.17	4.78	5.55	16.4	Nav
10	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	395.3	Nav
11	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.81	4.66	4.96	32.6	Nav
12	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.79	4.66	4.92	30.1	Nav
13	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.19	2.19	2.19	3.5	Nav
14	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.79	4.66	4.92	4.1	Nav
15	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	2.2	2.2	1.2	Nav
16	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.76	4.63	4.89	6.7	Nav
17	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	2.39	2.39	4.5	Nav
18	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	2.71	2.71	4.5	Nav
19	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.4	Nav
20	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.17	4.78	5.55	310.9	Nav
21	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.53	3.38	8.5	Nav

Izdrukas ID: 390002744327	Izdrukas datums: 18.03.2024	3 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
22	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.53	3.38	23.7	Nav

18. Labiekārtojumi

18.1. Būves kadastra apzīmējums.....84960040184001

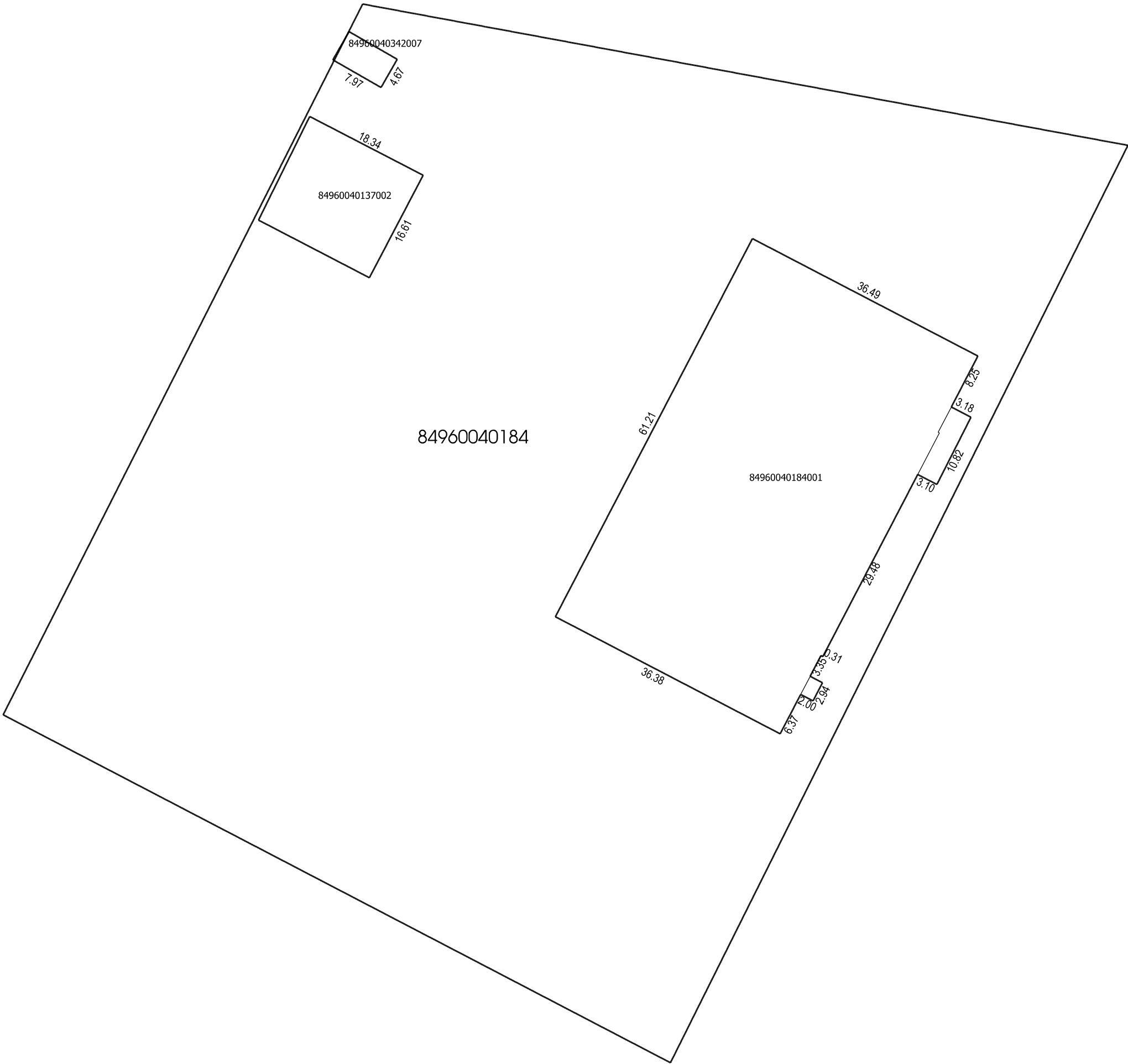
Reģistrētie labiekārtojumi			Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Elektroapgāde. Centralizētā			Apvidū ir konstatēts	
Vēdināšana. Dabiskā			Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:06.03.2024

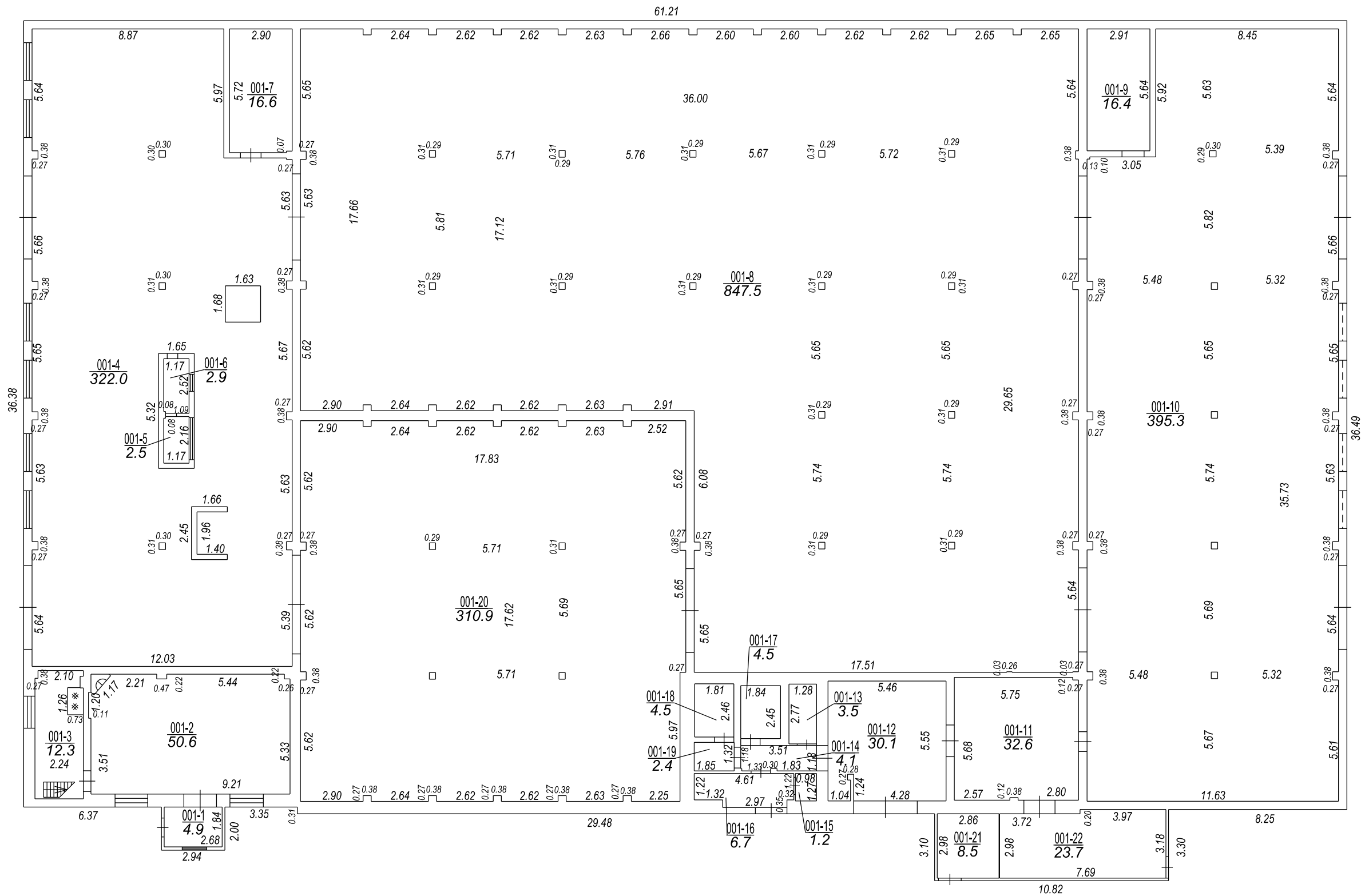
Izdrukas ID: 390002744327	Izdrukas datums: 18.03.2024	4 no 4
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
84960040184	1 : 600	5



STĀVA PLĀNS			
KADASTRA APZĪMĒJUMS	STĀVS	MĒROGS	LPP.
84960040184001	1	1 : 200	6





VALSTS ZEMES DIENESTS

ĒKAS KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:.....84960040342007
Nosaukums:.....Transformatoru ēka
Adrese:....."Putnu ferma", Zirņu pag., Saldus nov.
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.03.2024

Ēkas kadastrālās uzmērīšanas lieta

1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040342007

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040342007

10.1.1. Adrese:....."Putnu ferma", Zirņu pag., Saldus nov.

10.1.2. Nosaukums:.....Transformatoru ēka

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:.....1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas

10.1.4. Kopējā platība (m²):.....27.6

10.1.5. Apbūves laukums (m²):.....37.2

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:.....1

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:.....0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....1

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:.....2003

10.1.11. Nolietojums (%):.....51

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....18.03.2024

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....06.03.2024

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....
84960040184, 84960040519

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

10.1.18. Dati par būves atzīmēm nav reģistrēti.

11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:.....84960040342007

Tipa kods	Tipa nosaukums
12510107	Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas

12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84960040342007 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Pamati	Nav	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	Nav	2003	31
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Nav	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	Nav	2003	31
Jumta nesošā konstrukcija	Nav	Koks	Nav	2003	81
Jumta segums	Nav	Azbestcements loksnes	Nav	2003	81

13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 84960040342007 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Apbūves laukums	Nav	37.2 apbūves laukuma kv.m.	Nav	Nav
Kopējā platība	Nav	27.6 kv.m.	Nav	Nav
Augstums	Nav	3.4 m	Nav	Nav
Būvtilpums	Nav	106 kub.m.	Nav	Nav

14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu.....84960040342007

14.1.1. Kopējā platība (m²).....27.6

Izdrukas ID: 390002744332	Izdrukas datums: 18.03.2024	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

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

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m²).....	27.6
14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m²).....	0
14.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m²).....	27.6
14.1.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m²).....	27.6
14.1.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m²).....	0
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m²).....	0

16. Telpu grupas pamatdati

16.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	84960040342007001
16.1.1. Adrese:.....	Nav
16.1.2. Nosaukums:.....	Transformatoru ēka
16.1.3. Lietošanas veids:.....	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
16.1.4. Stāvs (stāvi), kurā atrodas telpu grupa:.....	1
16.1.5. Telpu skaits:.....	2
16.1.6. Kopējā platība (m²):.....	27.6
16.1.7. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....	06.03.2024
16.1.8. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....	Nav
16.1.9. Telpu grupa ietilpst dzīvokļa īpašumā ar kadastra numuru:.....	Nav
16.1.10. Telpu grupa ietilpst būvē ar kadastra apzīmējumu:.....	84960040342007
16.1.11. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....	84960040184, 84960040519

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

17.1. Telpu grupas kadastra apzīmējums:.....	84960040342007001
--	-------------------

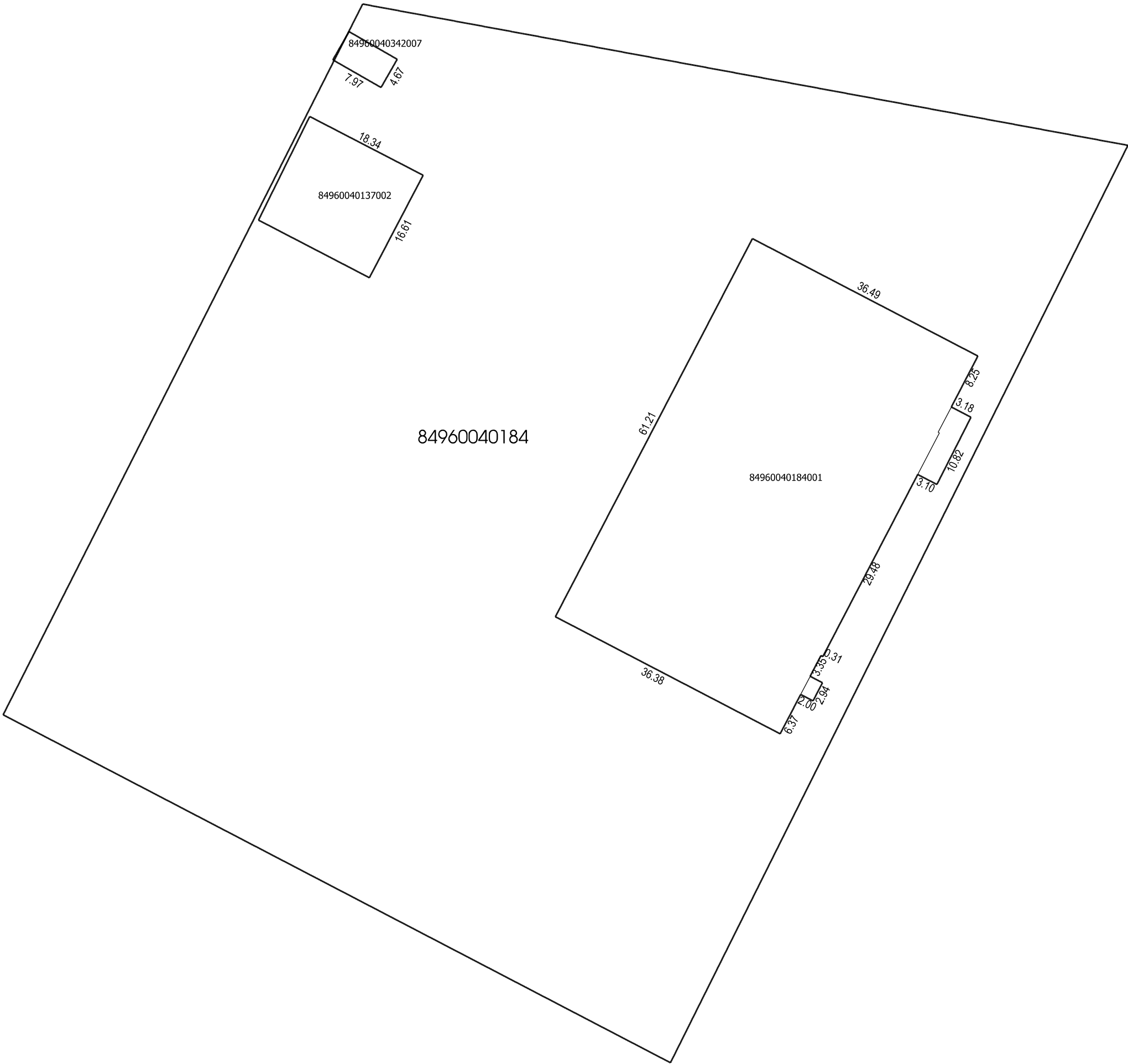
Numurs	Nosaukums	Veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (m²)	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.74	2.39	3.09	15.7	Nav
2	Iekštelpa	4 - Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.74	2.39	3.09	11.9	Nav

18. Labiekārtojumi

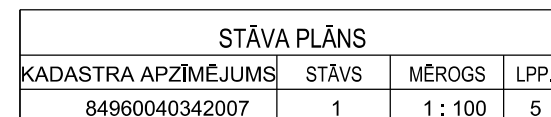
18.1. Būves kadastra apzīmējums.....	84960040342007
--------------------------------------	----------------

Reģistrētie labiekārtojumi	Noteikšanas veids (ja ir)	Apjoms (ja ir)
Vēdināšana. Dabiskā	Apvidū ir konstatēts	

18.1.1. Labiekārtojumu datums:	06.03.2024
--------------------------------------	------------



APBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
84960040184	1 : 600	4







Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01026

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Kooperatīvā sabiedrība "Zemnieks", Zemnieks, Zirņu pagasts, Saldus novads, Latvija, LV3853

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 12.05.2025. 13:38

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 12.05.2025. 13:48

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Zirņu pagasts Sīkzemnieki, Saldus novads, Latvija, Transformatoru ēka (84960040342007)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Silikāta ķieģeļu mūra izdrupumi, plaisas. Sienas deformācija jumta pārkares savienojuma vietā.
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē
Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	nav iespējams novērtēt Komentārs: Nav tādu.
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	Nav
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav

10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	Nav tādu
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušas, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējis, apsūnējis, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogruvumi u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Ķieģeļu izdrupumi, sienas deformācija jumta pieslēguma vietā. 
18. Vizuāli novērtēt karnīžu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	Nav tādu
21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	avārijas (61% - 80%) Komentārs: Trupes bojājumi, daļēji bez aizpildījuma.
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Durvju aile bez aizpildījuma.
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Pārkare lokāli bez seguma.
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	Nav tādu
26. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	

27. Pagrabs	Nav
28. Būves iekštelpas	Nav
29. Vizuāli novērtēt nesošo sienu, starpsienu un kolonnu stāvokli (plaisas, apdares bojājumi, apdares elementu iztrūkumi u.c.)	Labs/defekti nav konstatēti
30. Vizuāli novērtēt kāpņu telpu, vestibulu, halles, vējtveru stāvokli (apdares bojājumi, nodrupumi, izdīlumi u.c.)	Nav tādu
31. Vizuāli novērtēt grīdas segumu stāvokli (bojājumi, nodilums u.c.)	Nav tādu
32. Vizuāli novērtēt pārsegumu un griestu stāvokli (plaisas, apmetuma izdrupumi, elementu iztrūkums u.c.)	Neapmierinošs/nepieciešams remonts Komentārs: Griestu apdares materiāls ieliecies.
33. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
34. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
35. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
36. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
37. Elektroapgāde	Nav
38. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
39. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
40. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
41. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

12.05.2025



Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



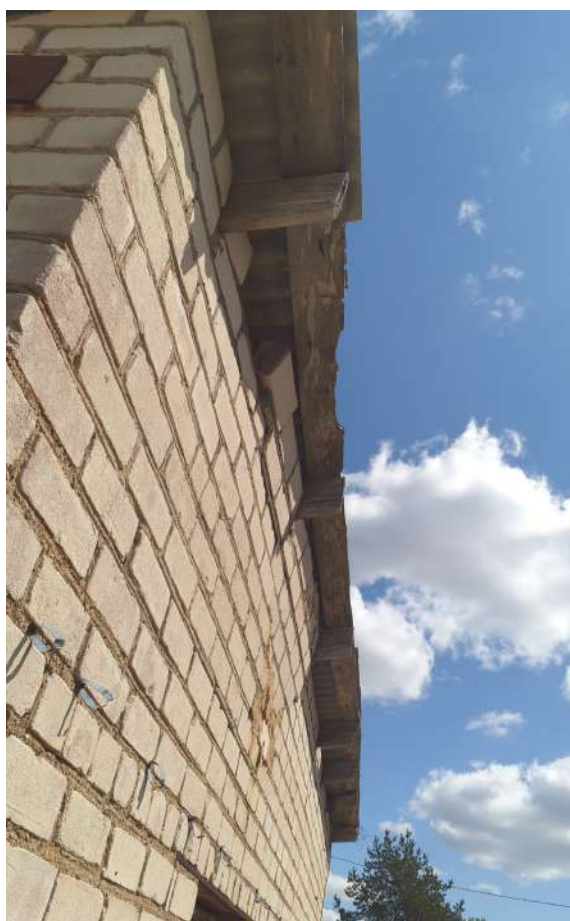
Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 17

Būvju vizuālās pārbaudes akts Nr. BVA-2025-01027

Vizuālās pārbaudes nodrošinātājs:

VAS "Valsts nekustamie īpašumi"
Reģistrācijas numurs: 40003294758
Adrese: Talejas iela 1, Rīga, LV-1026
Talrunis: 80002000

VAS “Valsts nekustamie īpašumi” vārdā būves vizuālo pārbaudi veica: - (turpmāk tekstā-Pārbaudes veicējs)

Adrese: Kooperatīvā sabiedrība "Zemnieks", Zemnieks, Zirņu pagasts, Saldus novads, Latvija, LV3853

Kvalitātes novērtējums uzsākts: 12.05.2025. 12:57

Kvalitātes novērtējums pabeigts: 12.05.2025. 13:36

Akts stājas spēkā pēc tā iesniegšanas VNĪ sistēmā un Pārbaudes veicēja akta parakstīšanas

BŪVE: Zemnieks , Zirņu pagasts, Saldus novads, Latvija, Pagrabs (84960040184001)

Būves kopskats	
1. Būves/ēkas kopskata foto fiksācija.	
Būves novērtēšana	
2. Vizuāli novērtēt būves tehnisko nolietojumu (ja nav TAA)	neapmierinošs (41% - 60%) Komentārs: Silikāta ķieģeļu mūra izdrupumi, erozija.
Nelikumīga būvniecība	
3. Konstatētas nelikumīgas telpu plānojuma un/vai telpu lietošanas veida izmaiņas	Nē

Būvei piesaistītais zemesgabals	
4. Būvei piesaistītais zemesgabals	Ir
5. Vizuāli novērtēt seguma (ietves, brauktuves, laukumu un ceļu) stāvokli	labs (0% - 20%); Komentārs: . 
6. Vizuāli novērtēt apstādījumu stāvokli (koki, krūmi, citi augi un zāliens)	nav iespējams novērtēt Komentārs: Nav apstādījumu, teritorija daļēji aizaugusi ar krūmiem. 
7. Vizuāli novērtēt virszemes lietus ūdens noteku stāvokli (nav sasēdušās, aizsērējušās, mehāniski bojātas)	Nav
8. Vizuāli novērtēt vides elementu stāvokli (tiltu, laipu, lapeņu, soliņu, atpūtas/bērnu laukumu, terases u.c.)	Nav
9. Vizuāli novērtēt sētu, žogu, vārtu, stabu, atbalsta sienu un karogu mastu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, deformācijas u.c.)	Nav
10. Vizuāli novērtēt atkritumu konteineru un to laukumu stāvokli (tīrība, mehāniski bojājumi u.c.)	Nav
11. Vizuāli novērtēt norāžu, luksaforu, barjeru, ceļazīmju un ceļa marķējumu stāvokli	Nav
12. Āra apgaismojums	Nav
13. Vizuāli novērtēt teritorijas apgaismojuma un ārējā apgaismojuma tīklu stāvokli (bojāti elementi, krāsojums, sensori u.c.)	Nav tādu
14. Konstatēt, vai teritorija ir attīrīta no degtspējīgiem priekšmetiem, teritorija apkārt ēkām 10m platā joslā attīrīta no sausas zāles	Ir
15. Konstatēt, vai teritorija ir tīra no bīstamiem atkritumiem vai būvniecības atkritumiem (riepas, dzelzsbetons, luminiscentās spuldzes utt.)	Ir
Ēka/ būves galvenie elementi (no ārpuses)	
16. Vizuāli novērtēt lietus ūdens noteku stāvokli (aizsērējušās, stāvvadu posmu nostirpinājumi un hermētiski savienoti)	Nav tādu
17. Vizuāli novērtēt fasādes un tās apdares stāvokli (nomelnējies, apsūnējies, notecējumi, krāsu atslāņošanās, plaisas, trupes pazīmes, nogrurvumi u.c.)	Nav tādu Komentārs: Lokāli ķieģeļu mūra izdrupumi. ZR Stūrī aizmūrētas logu ailes mūrējums bīstami izvirzījies. 
18. Vizuāli novērtēt karnīzu, balkonu, izvirzījumu un citus dekoratīvo elementu stāvokli (mitruma un korozijas pazīmes, apmetuma atdalīšanās vai atslāņošanās u.c.)	Nav tādu
19. Vizuāli novērtēt kāpņu, lieveņu un pandusu stāvokli (plaisas, nodilumi, deformēti elementi, atslāņošanās u.c.)	Nav tādu

20. Vizuāli novērtēt cokola, pamatu un to apdares stāvokli (apmetuma bojājumi, mitruma ietekme, plaisas u. c.)	Nav tādu
21. Vizuāli novērtēt vai ir apstādījumu sakņu vai lapotņu ietekme uz ēkas (būves) konstrukcijām (pamatiem, sienām, jumtu, inženierkomunikācijām)	Nav tādu
22. Vizuāli novērtēt logu, stiklojumu un rāmju stāvokli (sadauzīts, ieplaisājis u.c.)	Nav tādu Komentārs: Logu ailes daļēji bez aizpildījuma. Skārda un koka dēļu aizdare. Logu ailes bez apdares. 
23. Vizuāli novērtēt ārdurvju, slēdzeņu un rāmju stāvokli (bojājumi, mitruma ietekme, darba kārtība u.c.)	Nav tādu Komentārs: Metāla durvīm korozijas bojājumi, koka durvīm trupes bojājumi.
24. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt jumta, jumta pārkares, nesošo konstrukciju, seguma, savienojumu, lūku un vēja malu stāvokli	Nav tādu Komentārs: Lokāli ķieģeļu mūra izdrupumi pārsedes galos.
25. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt skursteņa (dūmgāzes, ventilācijas u.c.) stāvokli no ārpuses	Nav tādu
26. Stāvēt uz zemes (vai, ja redzams caur kādas telpas logu) vizuāli novērtēt sniega barjeras (deformējušās, salauztas, vietām iztrūkst u.c.)	Nav tādu
Ēka/ būves galvenie elementi (iekšpusē)	
27. Pagrabs	Nav
28. Būves iekštelpas	Nav
29. Bēniņi	Nav
Siltumapgāde	
30. Siltumapgāde	Nav
Ventilācija, dzesēšana	
31. Ventilācija, dzesēšana	Nav
Ūdensapgāde, kanalizācija	
32. Ūdensapgāde, kanalizācija	Nav
Elektroapgāde	
33. Elektroapgāde	Nav
34. Nepārtrauktas elektroapgādes sistēma (UPS), dīzelģenerators	Nav
Vājstrāvas	
35. Vājstrāvas	Nav
Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	
36. Ugunsdrošībai nozīmīgas sistēmas	Nav
Specifiskas, bīstamas iekārtas	
37. Specifiskas, bīstamas iekārtas	Nav

Pārbaudes veicējs

-

E-pasts: -

Paraksts:

12.05.2025

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'S' shape with a small dot in the center.

Būves vizuālās pārbaudes aktam pievienotie attēli



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 1



Attēls pievienots jautājumam Nr. 2



Attēls pievienots jautājumam Nr. 2



Attēls pievienots jautājumam Nr. 5



Attēls pievienots jautājumam Nr. 6



Attēls pievienots jautājumam Nr. 17



Attēls pievienots jautājumam Nr. 22



Attēls pievienots jautājumam Nr. 22



Attēls pievienots jautājumam Nr. 22

Pielikums

pie Valstij piekritīgās mantas aprakstes un novērtējuma akts Nr.2989R/23
(valstij piekritīgās mantas realizācijai un nodošanai bez maksas)
(VNĪ Akta Nr. A/2023/4760)

Informācija par nekustamo īpašumu –
būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 8496 004 0184 001 un 8496 004 0342 007),
kuras atrodas uz zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8496 004 0184)
“Zemnieks”, Zirņu pagastā, Saldus novadā (turpmāk – Nekustamais īpašums),
tā pieņemšanu valsts īpašumā Finanšu ministrijas valdījumā un
valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā

1. Nekustamais īpašums, pamatojoties uz Ministru kabineta 2013. gada 26. novembra noteikumu Nr. 1354 “Kārtība, kādā veicama valstij piekritīgās mantas uzskaitē, novērtēšana, realizācija, nodošana bez maksas, iznīcināšana un realizācijas ieņēmumu ieskaitīšana valsts budžetā” 32.3. apakšpunktu, Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 27. marta spriedumu civillietā Nr.C770806323, Finanšu ministrijas 2020. gada 18. marta pilnvaru Nr. 1.6-13/12-8/1 un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” 2021. gada 14. janvāra pilnvaru Nr. PILNV/2021/6, tiek pieņemts valsts īpašumā Finanšu ministrijas (reģistrācijas Nr. 90000014724) valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā.
2. Informācija par Nekustamo īpašumu:
 - 2.1. Nekustamais īpašums sastāv no:
 - 2.1.1. būves – pagrabs (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0184 001), “Zemnieks”, Zirņu pagastā, Saldus novadā;
 - 2.1.2. būves – transformatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007), “Putnu ferma”, Zirņu pagastā, Saldus novadā.
 - 2.2. Informācija par būvēm (būvju kadastra apzīmējumi 8496 004 0184 001 un 8496 004 0342 007) saskaņā ar Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (turpmāk – NĪVKIS) datiem un vizuālo apsekojumu dabā:

Nr. p.k.	Rādītājs	Būve (pagrabs), būves kadastra apzīmējums 8496 004 0184 001	Būve (Transformatoru ēka), būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007
1.	Apkures sistēma	Nav	Nav
2.	Ūdens apgādes sistēma	Nav	Nav
3.	Kanalizācijas sistēma	Nav	Nav
4.	Elektroapgāde	Nav	Nav
5.	Gazifikācijas sistēma	Nav	Nav
6.	Signalizācijas sistēmas: apsardzes	Nav	Nav
7.	Dzīvokļu skaits	Nav	Nav
8.	Liftu skaits	Nav	Nav
9.	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1975	1975
10.	Ekspluatācijas pieņemšanas gads	-	-
11.	Kopējā platība (m²)	2096,0	30,2
12.	Apbūves laukums (m²)	2234,0	33,5
13.	Virszemes stāvu skaits	1	1
14.	Pazemes stāvu skaits	0	0
15.	Lietošanas veids	1271 – Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	1251 – Rūpnieciskās ražošanas ēkas

16.	Būves tips	12710101 – Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas	12510107 – Slēgto transformatoru apakštaciju ēkas
17.	Telpu grupu skaits	-	-
18.	Telpu skaits	-	-
19.	Ārsienu materiāls	Silikātķieģeļi	Silikātķieģeļi
20.	Pārsegumi	Dzelzsbetona paneļi	Kokmateriāli
21.	Jumts (segums)	Elastīgie ruļļveida materiāli	Viļņotās azbestcimenta loksnes
22.	Pamati	Monolītais betons	Monolītais betons
23.	Fiziskais stāvoklis (nolietojums %)	pēc kadastra datiem 60%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 65%	pēc kadastra datiem 60%; pēc vizuālās apsekošanas dabā 69%
24.	Nolietojuma aprēķina datums	19.07.2000.	19.07.2000.
25.	Kadastrālā vērtība uz 01.01.2023., EUR	13 498	322
26.	Kadastrālās uzmērīšanas datums	19.07.2000.	25.09.2003.

2.3. Saskaņā ar valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” veikto aprēķinu:

Nr. p.k.	Būve, būves kadastra apzīmējums	Atjaunošanas vērtība (ar PVN)	Faktiskais nolietojums pēc vizuālās apsekošanas dabā (%)	Faktiskā esošā vērtība (ar PVN)	Priekšlikums Apdrošināšanai (Jā/Nē)
1.	Pagrabs 8496 004 0184 001	1 014 464	65	355 062	Jā
2.	Transformatoru ēka 8496 004 0342 007	14 617	69	4 531	Nē

2.4. Nekustamais īpašums nav ierakstīts zemesgrāmatā un īpašuma tiesības nav nostiprinātas. Saskaņā ar NĪVKIS datiem īpašumtiesības nav reģistrētas.

2.5. Nekustamā īpašuma apgrūtinājumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī saskaņā ar NĪVKIS datiem: nav noteikti.

3. Nekustamā īpašuma kadastrālā vērtība saskaņā ar NĪVKIS datiem uz 2023. gada 1. janvāri noteikta EUR 13 820,00 (trīspadsmit tūkstoši astoņi simti divdesmit eiro, 00 centi), t.sk.:
 - 3.1. būvei – pagrabs (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0184 001) EUR 13 498,00 (trīspadsmit tūkstoši četri simti deviņdesmit astoņi eiro, 00 centi);
 - 3.2. būvei – transformatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007) EUR 322,00 (trīs simti divdesmit divi eiro, 00 centi).
4. Projektētā kadastrālā vērtība (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023.) noteikta EUR 8 575,00 (astoņi tūkstoši pieci simti septiņdesmit pieci eiro, 00 centi), t.sk.:
 - 4.1. būvei – pagrabs (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0184 001) EUR 7 546,00 (septiņi tūkstoši pieci simti četrdesmit seši eiro, 00 centi);
 - 4.2. būvei – transformatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007) EUR 1 029,00 (viens tūkstotis divdesmit deviņi eiro, 00 centi).
5. Līgumi, kas pastāv pieņemšanas brīdī: nav uzrādīti.
6. Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas tiesības pieņemtas ar akta parakstīšanas dienu.
7. Piezīmes:
 - 7.1. Nekustamais īpašums saistīts/atrodas uz nekustamā īpašuma “Zemnieks” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8496 004 0184) – zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8496 004 0184) 1,4100 ha platībā – Zirņu pagastā, Saldus novadā. Īpašuma tiesības Kurzemes rajona tiesas Zirņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000621019 nostiprinātas uz Latvijas valsts vārda Finanšu ministrijas personā;

- 7.2. būve – transformatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007) fiziski atrodas arī nelielā daļā uz nekustamā īpašuma “Jaunsaulītes” (nekustamā īpašuma kadastra Nr. 8496 004 0658) sastāvā esošās zemes vienības (zemes vienības kadastra apzīmējums 8496 004 0519) 0,6188 ha platībā – Zirņu pagastā, Saldus novadā. Tā īpašuma tiesības Kurzemes rajona tiesas Zirņu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000614223 nostiprinātas uz fiziskas personas vārda – Laimonis Birzītis;
- 7.3. Nekustamā īpašuma tehniskais stāvoklis saskaņā ar veikto apsekošanu dabā kopumā raksturojams kā avārijas;
- 7.4. būvi – pagrabs (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0184 001) bez tiesiska pamatojuma lieto un to apsaimnieko vairāki lietotāji – gan fiziskas personas, gan biedrība “Mednieku klubs Zirņi”, tā tiek izmantota traktortehnikas un dažādu priekšmetu uzglabāšanai;
- 7.5. būve – transformatoru ēka (būves kadastra apzīmējums 8496 004 0342 007) netiek lietota un apsaimniekota, tajā brīvi var iekļūt nepiederošas personas. Iekštelpas piesārņotas ar sadzīves un lielpabūvniecības atkritumiem.
8. Ar Nekustamo īpašumu nodoto dokumentu saraksts:

Nr. p.k.	Dokumenta nosaukums	Dokumenta datums	Oriģināls vai kopija	Lapu skaits
1.	Rīgas pilsētas tiesas spriedums civillietā Nr. C770806323	2023. gada 27. marts	Oriģināls (edoc formātā)	4
2.	Atzīme par Rīgas pilsētas tiesas 2023. gada 27. marta sprieduma lietā Nr. C770806323 stāšanos likumīgā spēkā	2023. gada 19. aprīlis	Oriģināls (edoc formātā)	1

9. Nekustamais īpašums pieņemts Finanšu ministrijas valdījumā un grāmatvedības uzskaitē, un valsts akciju sabiedrības “Valsts nekustamie īpašumi” pārvaldīšanā ar akta parakstīšanas dienu (pēdējā pievienotā droša elektroniskā paraksta laika zīmoga datums).

Akta pielikums sagatavots uz 3 (trīs) lapām elektroniska dokumenta veidā.

Pielikumu sagatavoja:
 Valsts akciju sabiedrība
 “Valsts nekustamie īpašumi”
 Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas daļas
 NĪ pārvaldnieks
 Guntars Strautmanis
 E-pasts: Guntars.Strautmanis@vni.lv



Latvijas Republika
Saldus novada pašvaldība
NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA NODAĻA

Reģ. Nr. 90009114646, Striķu ielā 3, Saldū, Saldus nov., LV- 3801, tālr. 63807280,

e-pasts: ni@saldus.lv, www.saldus.lv

Saldū

Dokumenta datums
ir tā elektroniskās
parakstīšanas datums

Nr. 11-19.1/203

VAS „Valsts nekustamie īpašumi”
nosūtīšanai e-Adresē

Par informācijas sniegšanu

Saldus novada pašvaldība, atbildot uz Valsts akciju sabiedrības „Valsts nekustamie īpašumi” 06.03.2025. vēstuli Nr. 2/9-3/1694 (pašvaldības reģistrācijas Nr.1255/4-24) par nekustamo īpašumu “Kooperatīvā sabiedrība “Zemnieks””, Zirņu pagastā, Saldus novadā, kadastra numurs 8496 004 0184(turpmāk - nekustamais īpašums), sastāvā esošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 84960040706 un 84960040707, sniedz sekojošu informāciju:

1) kāda atļautā izmantošana Zemes vienībām ir noteikta spēkā esošajā pašvaldības teritorijas plānojumā:

Saskaņā ar 2013.gada 25.aprīļa Saldus novada domes lēmumu “Par Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.-2025.gadam un vides pārskata apstiprināšanu un saistošo noteikumu izdošanu” (protokola Nr.5., 10.§) apstiprināto Saldus novada teritorijas plānojumu 2013.-2025.gadam un izdotajiem saistošajiem noteikumiem Nr.14 “Saldus novada teritorijas plānojuma 2013.–2025.gadam Teritorijas izmantošanas un apbūves noteikumi un Grafiskā daļa”, nekustamā īpašuma zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 8496 004 0706, 8496 004 0707 plānotā(atļautā)izmantošana ir rūpnieciskās apbūves teritorijas /R/.

2) vai uz Zemes vienību atsavināšanu attiecas likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 29.panta otrajā daļā minētie ierobežojumi darījumiem ar zemes īpašumiem:

Minētais normatīvais regulējums neattiecas uz nekustamā īpašuma sastāvā esošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 84960040706 un 84960040707.

3) vai Zemes vienības atrodas vai neatrodas degradētā teritorijā;

Nekustamā īpašuma “Kooperatīvā sabiedrība “Zemnieks””, Zirņu pagastā, Saldus novadā, kadastra numurs 8496 004 0184(turpmāk - nekustamais īpašums), sastāvā esošās zemes vienības ar kadastra apzīmējumiem 84960040706 un 84960040707 nav noteiktas kā degradētas teritorijas, kā arī nav reģistrētas Piesārņoto vietu pārvaldības sistēmā.

4) vai Zemes vienībām ir nodrošināta piekļūšana:

Piekļuve nekustamā īpašumā sastāvā esošajām zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 84960040706 un 84960040707 nodrošināta no pašvaldības autoceļa Avotu iela-Bebri.

Nekustamā īpašuma
nodaļas vadītāja

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

A.Grigute

Laura Zariņa-Skapste, galvenā teritorijas plānošanas un vides speciāliste
25479824, laura.zarina-skapste@saldus.lv
Zane Štencele, vides pārvaldības speciāliste.
25725244, zane.stencele@saldus.lv



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
84960040184	Kooperatīvā sabiedrība "Zemnieks"	1.232 ha	100000621019	-	Zirņu pagasts, Saldus novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	23192	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	21356	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	23192	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu, Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	21356	28.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8), Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
84960040706	1/1	"Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov., LV-3853

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2000
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	924	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	5760	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2000
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.1800
t.sk. Aramzemes platība:	0.1800
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000

no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.6300
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.3900

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Lauksaimnieciska rakstura uzņēmumu apbūve	1003	1.2000	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0013	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1412	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1412	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērišanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Ondrups	16.12.2024

84960040707	1/1	"Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov., LV-3853
-------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.0320
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	12	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	90	21.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.0320
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0320
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Ar maģistrālajām elektropārvades un sakaru līnijām un maģistrālajiem naftas, naftas produktu, ķīmisko produktu, gāzes un ūdens cauruļvadiem saistīto būvju, ūdens ņemšanas un notekūdeņu attīrīšanas būvju apbūve	1201	0.0320	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Jānis Ondrups	16.12.2024

Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
84960040184001	1/1	"Zemnieks", Zirņu pag., Saldus nov., LV-3853
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	2103.7	
Nosaukums:	Pagrabs	
Galvenais lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas	
Būves tips:	12710101 - Lauksaimniecības produkcijas noliktavas un apstrādes ēkas	
Uzbūvēšanas gads:	2000	
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-	
Ēkas apsekošanas datums:	06.03.2024	

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	18.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84960040184001001	-
Nosaukums:	Pagrabs
Lietošanas veids:	1271 - Lauksaimniecības nedzīvojamās ēkas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	22
Ēkas apsekošanas datums:	06.03.2024
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.23	2.23	2.23	4.9	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.59	2.8	50.6	-
3	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.59	2.8	12.3	-
4	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	322.0	-
5	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.42	5.29	5.55	2.5	-
6	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.42	5.29	5.55	2.9	-
7	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.94	4.73	5.14	16.6	-
8	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	847.5	-
9	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.17	4.78	5.55	16.4	-
10	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.14	4.73	5.55	395.3	-
11	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.81	4.66	4.96	32.6	-
12	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.79	4.66	4.92	30.1	-
13	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.19	2.19	2.19	3.5	-
14	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.79	4.66	4.92	4.1	-
15	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.2	2.2	2.2	1.2	-
16	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	4.76	4.63	4.89	6.7	-
17	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.39	2.39	2.39	4.5	-
18	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.71	2.71	2.71	4.5	-
19	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.7	2.7	2.7	2.4	-
20	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	5.17	4.78	5.55	310.9	-
21	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.53	3.38	8.5	-
22	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.96	2.53	3.38	23.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	2279.0 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	12051.0 kub.m.	-	-
Augstums	-	6.2 m	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona bloki, monolītais dzelzsbetons (stabveida), Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2000

Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	2000
Pārsegumi	Dzelzsbetona paneli, sijas, Koka dēļu klājs virs koka sijām	2000
Jumta nesošā konstrukcija	Dzelzsbetons	2000
Jumta segums	Ruberoīds	2000

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Elektroapgāde. Centralizētā		Apvidū ir konstatēts
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 06.03.2024

84960040342007	1/1	"Sīkzemnieki", Zirņu pag., Saldus nov., LV-3853
----------------	-----	---

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	27.6
Nosaukums:	Transformatoru ēka
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510107 - Slēgto transformatoru apakšstaciju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	2003
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	06.03.2024

Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	1
Virszemes stāvu skaits:	1
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums:	V3 - Ēka apmierinošā tehniskā stāvoklī
Nolietojuma noteikšanas datums:	18.03.2024

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
84960040342007001	-

Nosaukums:	Transformatoru ēka
Lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	06.03.2024
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	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.74	2.39	3.09	15.7	-
2	Iekštelpa	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.74	2.39	3.09	11.9	-

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Vēdināšana. Dabiskā		Apvidū ir konstatēts

Datums: 06.03.2024

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Monolītais dzelzsbetons, betons (plātne, lentveida)	2003
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 1,5 līdz 2,5 ķieģeļu biezumā	2003
Jumta nesošā konstrukcija	Koks	2003
Jumta segums	Azbestcements loksnes	2003

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