

Nekustamā īpašuma



Sienāži, Ugāles pag., Ventspils nov.

Tirgus vērtības aprēķins

Ventspils novada pašvaldībai

2025.gada 28.februārī

Par nekustamā īpašuma
Sienāži, Ugāles pag., Ventspils nov.
tirgus vērtības aprēķināšanu

Pamatojoties uz Jūsu lūgumu, mēs apskatījām augstāk minēto īpašumu, tā apkārtni un izanalizējām mums pieejamo informāciju, kas varētu ietekmēt nekustamā īpašuma vērtību.

Izpētes nolūks bija noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Nekustamais īpašums sastāv no **zemes gabala** ar kopējo platību **0,97 ha**, kura īpašuma tiesības reģistrētas **Ugāles pagasta** zemesgrāmatas nodalījumā Nr. **100000614856** ar kadastra Nr. **9870 010 0103**.

Veicot informācijas analīzi, tika ņemts vērā, ka novērtējuma mērķis ir **nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai**.

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. (LVS 401:2013, p.2.1.11.)

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 25.februārī**.

Atbilstoši vērtības definīcijai, kā arī balstoties uz informāciju, ko satur šis ziņojums, mūsu zināšanām un pieredzi, mūsu viedoklis ir sekojošs:

Nekustamā īpašuma **tirgus vērtība** apskates datumā noapaļojot ir:

1 900,- EUR
(Viens tūkstotis deviņi simti euro)

Veicot aprēķinus, mēs ņemām vērā tādas vērtību ietekmējošus faktorus kā rajons, apkārtnē, attīstības tendences, līdzīgi pārdošanas darījumi, kā arī citi faktori, kas varētu ietekmēt apskatāmā īpašuma tirgus vērtību. Izmantotās informācijas precizitāte un patiesums iespēju robežās ir pārbaudīta, bet nevar tikt garantēta.

Mēs apliecinām, ka personas, kas parakstījušas ziņojumu, kā arī citi uzņēmuma darbinieki nav finansiāli ieinteresēti vai kādā citādā veidā ieinteresēti neobjektīvi atspoguļot tirgus vērtību, un ka arī mūsu atalgojums nav atkarīgs no novērtējuma summas.

Ar cieņu,

Pēteris Strautmanis
SIA VCG Ekspertu grupa valdes priekšsēdētājs

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

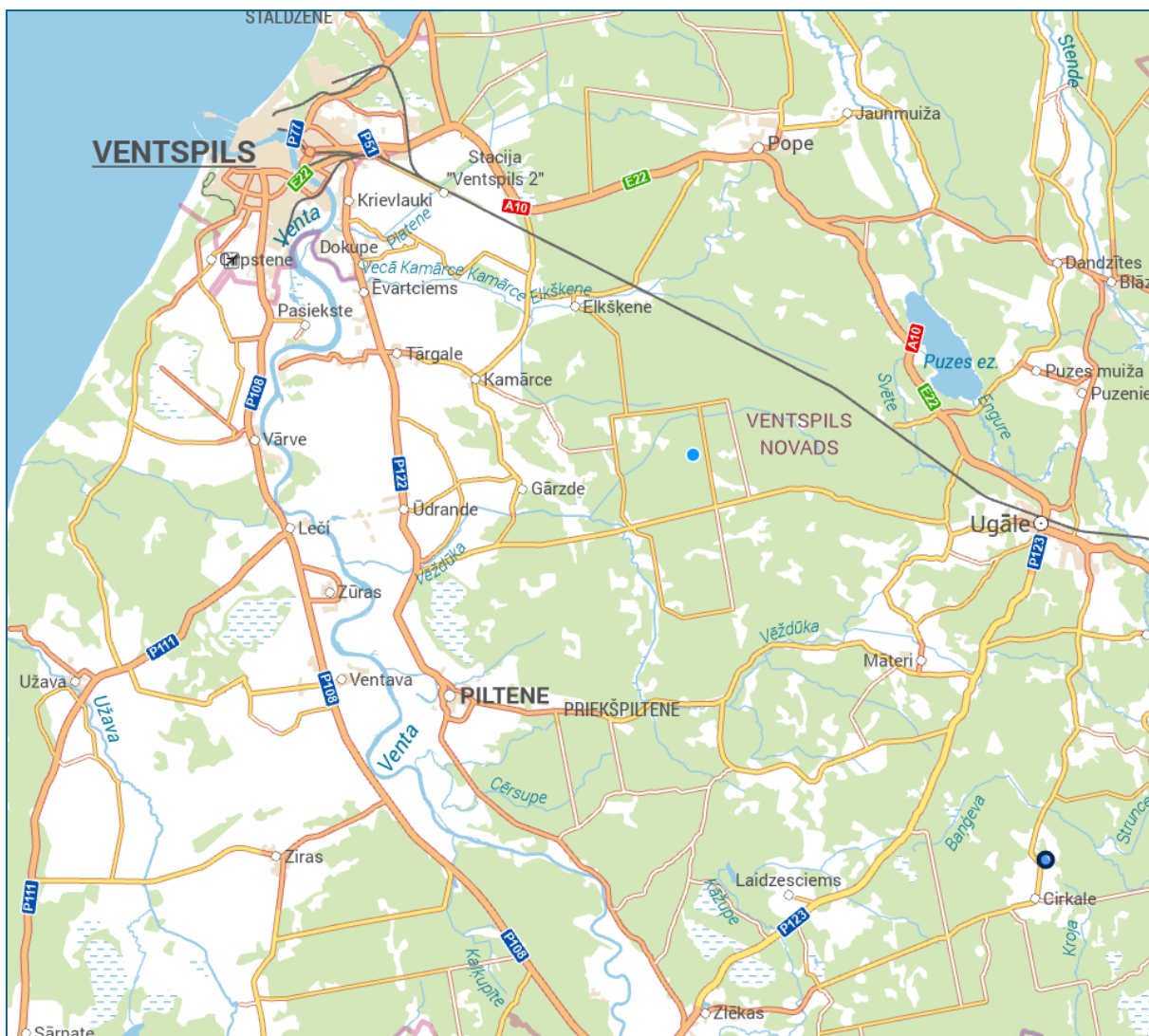
Saturs

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts	4
2. Novietnes plāns	5
3. Situācijas plāns	6
4. Piebraucamais ceļš	7
5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē	8
6. Zemes gabala robežu plāns	9
7. Foto attēli	10
8. Vērtības definīcija	11
9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori	11
10. Tirgus analīze	13
11. Atrašanās vieta	18
12. Zemes gabala īss apraksts	18
13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze	19
14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību	19
15. Novērtēšanas pieejas	20
16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja	20
17. Salīdzināmo objektu īss apraksts	21
18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju	22
19. Iegūtā vērtība	23
20. Neatkarības apliecinājums	23
21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi	24

1. Nozīmīgāko faktu un secinājumu izklāsts

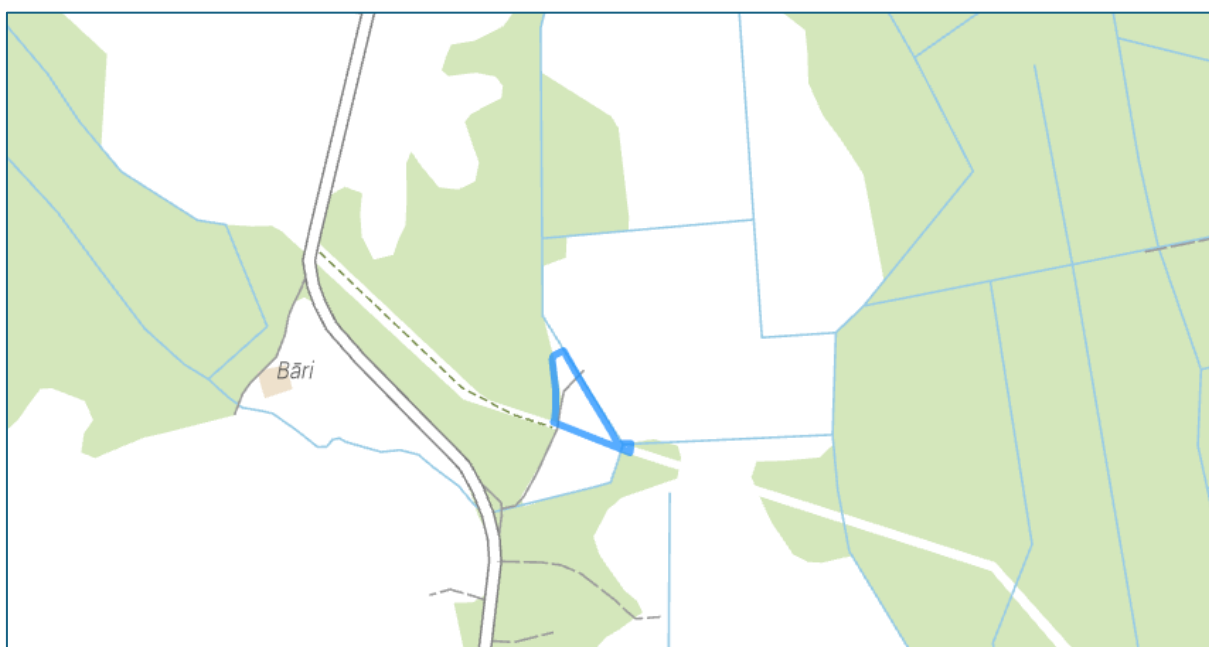
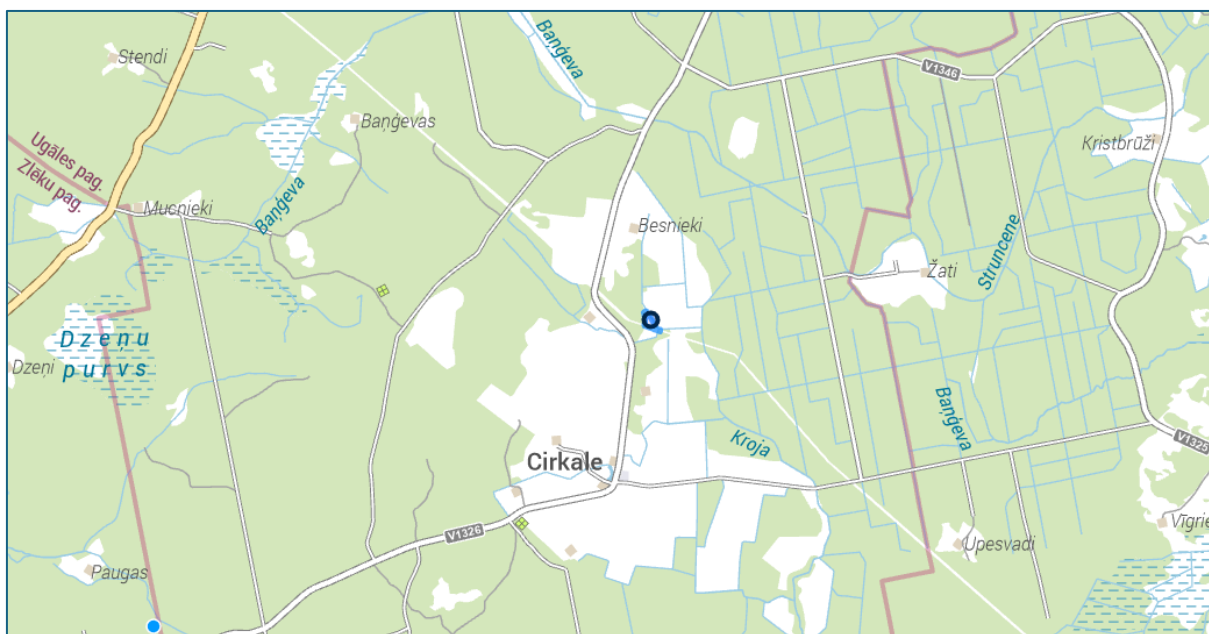
Novērtējamais īpašums:	Sienāži, Ugāles pag., Ventspils nov.
Kadastra Nr.:	9870 010 0103
Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība
Objekta juridiskais apraksts:	Īpašuma tiesības reģistrētas Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 100000614856
Kopējā platība:	0,97 ha
Zemes sadalījums:	0,97 ha, t.sk.: • LIZ – 0,79 ha; • Krūmāji – 0,07 ha; • Zem ūdeņiem – 0,07 ha
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40 balles
Esošais izmantošanas veids:	Starpgabals
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Zemes gabals blakus esošas apbūves uzturēšanai, pievienojot to blakus esošam īpašumam
Vērtējuma pasūtītājs:	Ventspils novada pašvaldība
Vērtējuma mērķis:	Nekustamā īpašuma vērtības noteikšana iespējamai atsavināšanai
Apgrūtinājumi:	Netika konstatēti
Vērtības:	
Tirgus vērtība:	1 900,- EUR (Viens tūkstotis deviņi simti euro)
Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta:	2025.gada 25.februārī
Piezīmes:	Zemes gabals ir starpgabals

2. Novietnes plāns



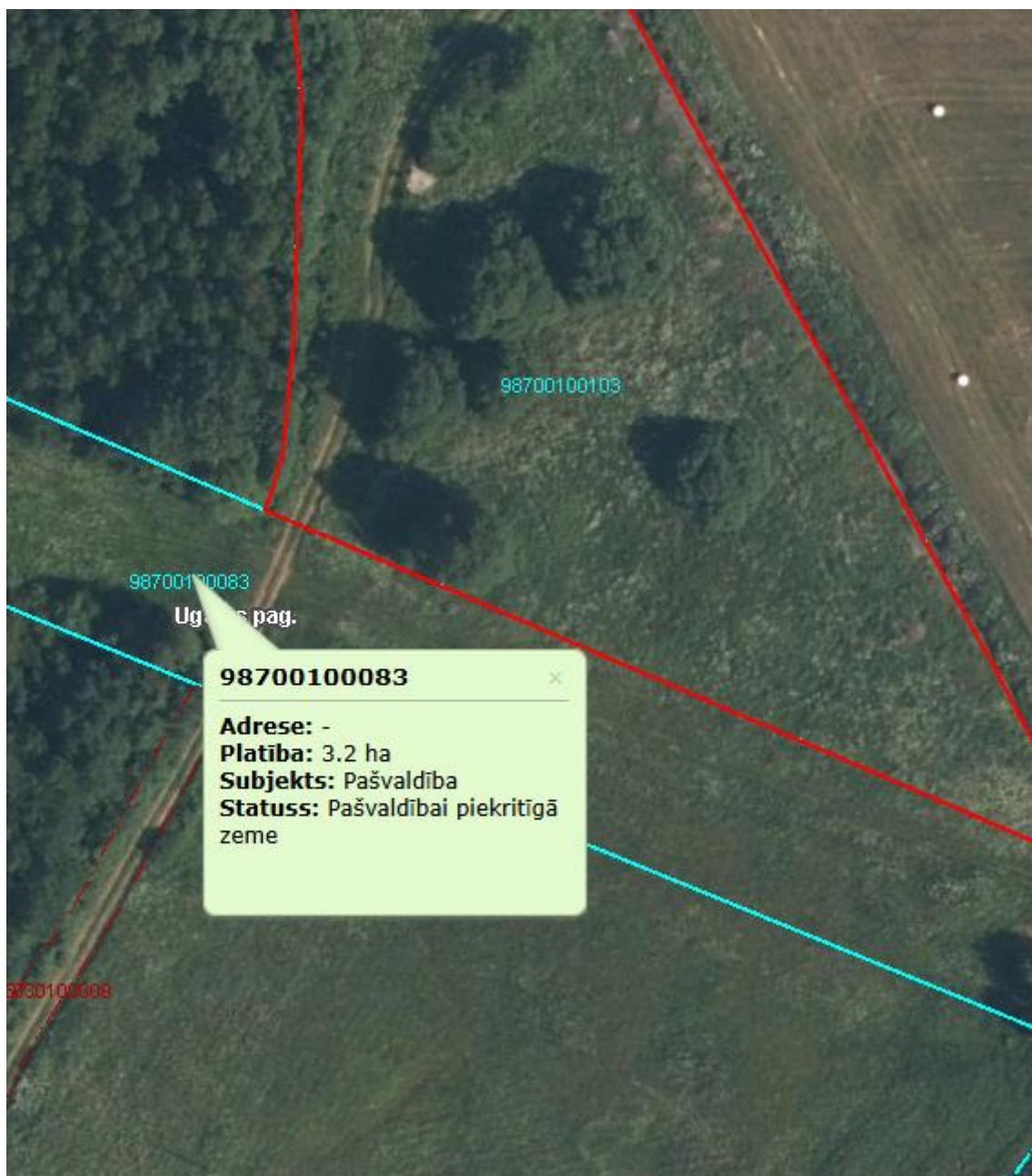
Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

3. Situācijas plāns



Izmantotais avots: Karšu materiāls no www.balticmaps.eu, ©Karšu izdevniecība Jāņa sēta

4. Piebraucamais ceļš



Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

Pieklūšana pie novērtējamā zemes gabala no tuvākā valsts vai pašvaldības ceļa tiek organizēta pa ceļu, kas atrodas uz pašvaldībai piederošas zemes, informācijas avots: LR VZD kadastra informācijas sistēma

5. Zemes gabala izvietojums apkārtnē

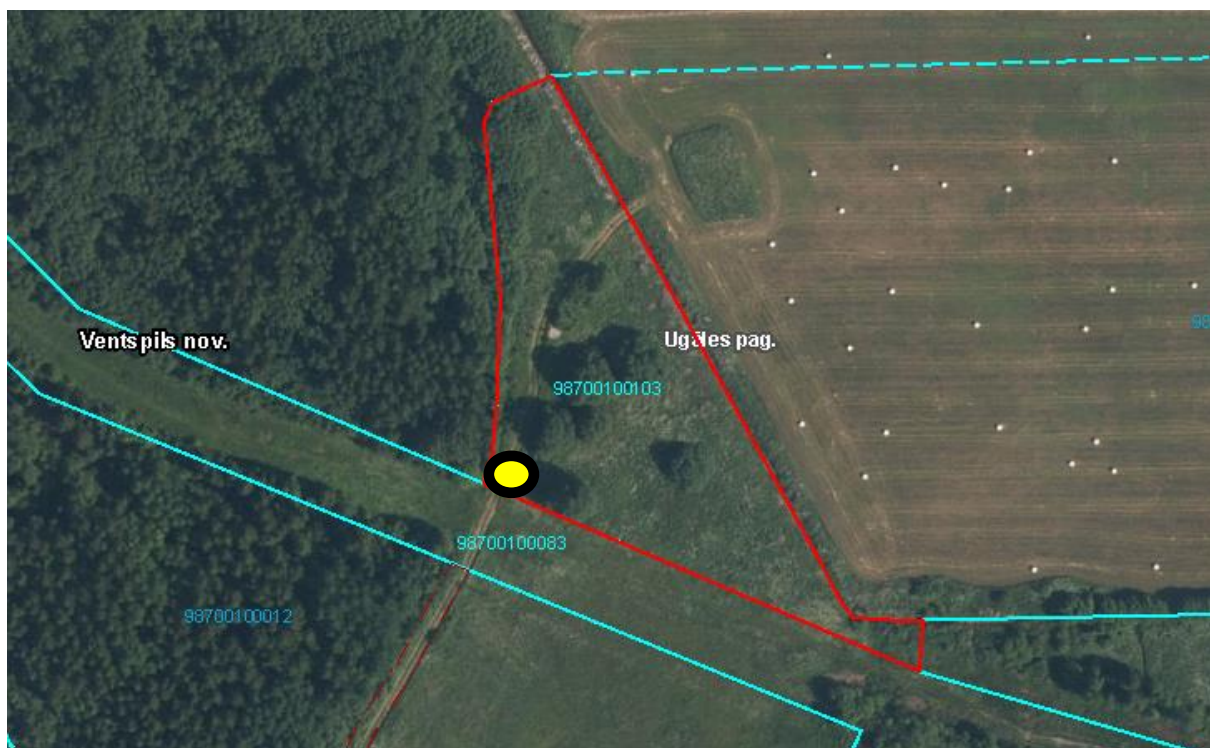
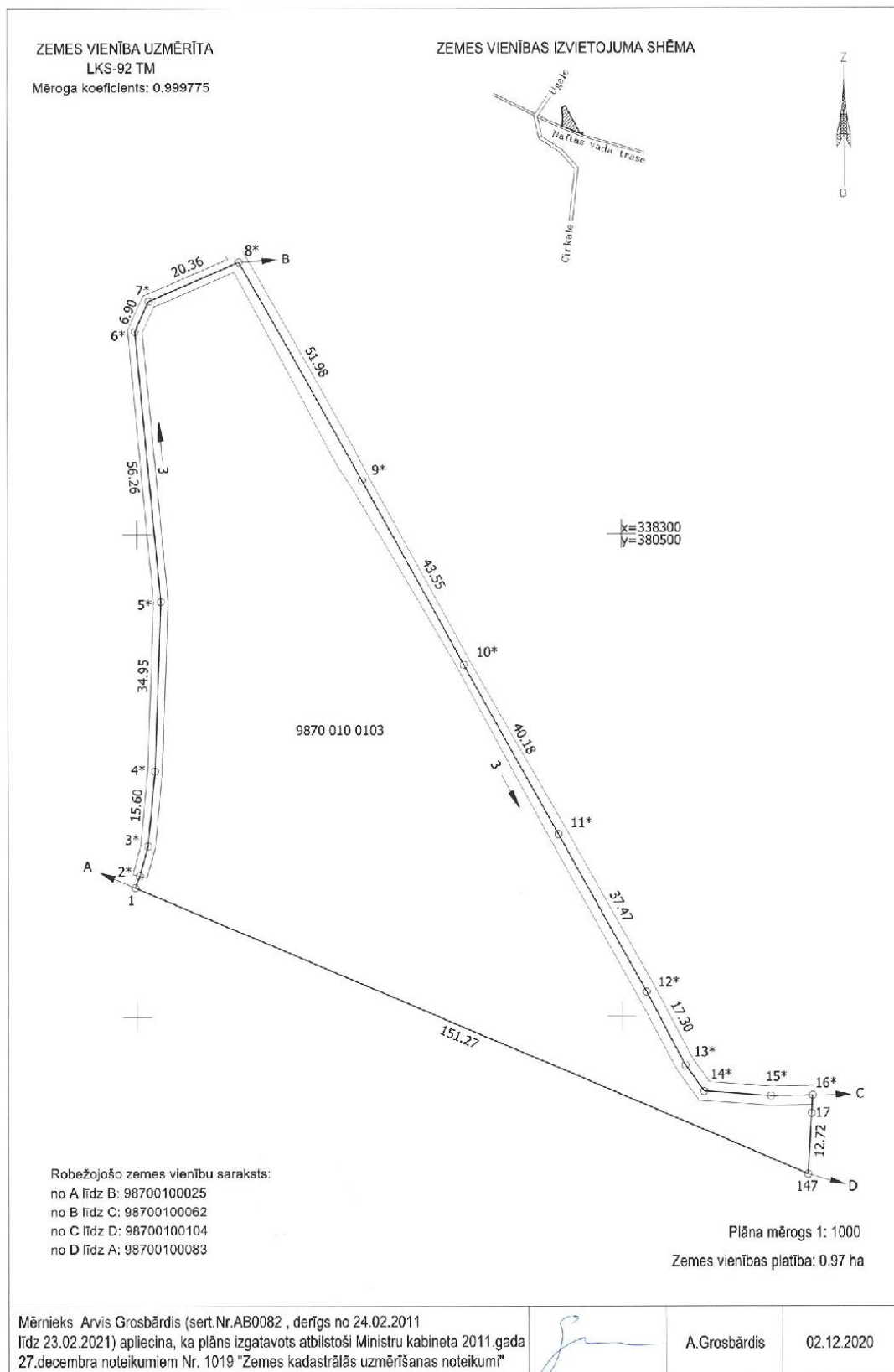


 Foto fiksācijas vietas, attēlus skatīt sadaļā „Foto attēli”

Izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads.

6. Zemes gabala robežu plāns



7. Foto attēli



8. Vērtības definīcija

Saskaņā ar Latvijas Standartam LVS 401:2013, Tirgus vērtība ir 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.

Tirgus vērtība tiek pielīdzināta visiespējamākajai darījuma cenai tirgū vērtēšanas datumā, kas reāli var tikt saņemta. Tā ir augstākā no reāli iespējamās pārdevējam un zemākā no reāli iespējamām pircējam.

Vērtēšanas datums izsaka tirgus vērtības aprēķina piesaisti konkrētam datumam. Tā kā tirgus situācija var mainīties, aprēķinātā vērtība citā laika momentā var izrādīties ar lielāku novirzi no darījuma cenas. Vērtējuma rezultāts parāda tirgus stāvokli tieši vērtēšanas datumā, nevis pagātnē vai nākotnē.

Īpašuma apskate un novērtēšana tika veikta **2025.gada 25.februārī**.

9. Pieņēmumi un ierobežojošie faktori

Tirgus vērtības noteikšanā tiek piemēroti šādi nozīmīgākie pieņēmumi:

- Pasūtītāja iesniegtajā dokumentācijā fiksētās platības un apraksti ir precīzi;
- Iespējamās mājokļu tirgus izmaiņas, kas var notikt līdz darījumam tiek uzskatītas par nebūtiskām, bet vērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanā tiek ņemtas cenas izmaiņas tendences vērtējamā objekta atrašanās vietā.
- Īpašums var tikt pārdots tirgū un nepastāv nekādi apgrūtinājumi darījumam - īpašuma tiesību maiņai;
- Vērtējuma atskaitē tiek iekļauti visi nozīmīgākie aspekti, kas ietekmē vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Vērtējamais objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot tos, kas iekļauti vērtējuma atskaitē;
- Vērtējamais Īpašums tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši tā konstruktīvām un ekspluatācijas īpatnībām, lai saglabātu tā lietošanas vērtību laika periodā, kamēr tas ir izdevīgi īpašniekiem.
- Īpašumam ir pieejamas atskaitē minētās komunikācijas.

Ierobežojošie faktori:

- Vērtējuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- Vērtējuma saturs ir konfidenciāls, izņemot gadījumus, ja to nepieciešams iesniegt attiecīgās organizācijās sertifikāta vai licences iegūšanai, kā arī kvalitātes pārbaudei strīdus jautājumu gadījumos
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atskaitē, attiecināmi tikai uz konkrēto novērtējumu un nav izmantojami atrauti no konteksta;
- Īpašuma tehniskais stāvoklis tika apsekots vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm; Tiek pieņemts, ka nekustamam īpašumam nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļu, kas paaugstina vai pazemina īpašuma vērtību, un var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskās izpētes metodēm;
- Tā kā ģeoloģisko apstākļu izpēte netika iekļauta vērtēšanas uzdevumā, kā arī netika iesniegta nekāda informācija, kas liecinātu par īpašām gruntīm, īpašuma tirgus vērtība ir noteikta, pieņemot, ka nepastāv nekāda objekta vērtību ietekmējošas grunts īpatnība;
- Ir pieņemts, ka vērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām, un nav paredzama ar vides aizsardzību saistītu prasību ietekme uz īpašuma vērtību;
- Vērtētājs nav atbildīgs par datiem - ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, ko ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka, bez novērtējumā apskatītajiem, nav citu rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību;

- Vērtējamā objekta tirgus vērtība tiek noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma un to ietekmi uz vērtējamā objekta tirgus vērtību;
- Nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar īrniekiem, nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja vērtējumā nav atrunāts citādi;
- Vērtējums ir veikts atbilstoši Latvijas Valsts Standartam LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām;
- Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" intelektuālais īpašums. Atskaites teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā. Bez rakstiskas vērtētāja un SIA "VCG Ekspertu grupa" piekrišanas nevienam no atskaites daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu, tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību, kā arī aizliegts izmantot vērtējuma atskaites formas vai to daļas jaunu vērtējumu atskaišu formu radīšanai.

10.Tirgus analīze

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) cenu veido sekojoši faktori:

- lauksaimniecības attīstības līmenis pagastā, novadā un reģionā;
- pagasta, novada un reģiona vispārējais ekonomiskās attīstības līmenis;
- LIZ auglība ;
- LIZ meliorācijas stāvoklis;
- vienlaidus zemes gabala lielums;
- zemes gabala konfigurācija;
- attālums līdz pagastu, novadu un reģionālajiem centriem;
- ES un valsts atbalsta programmas.

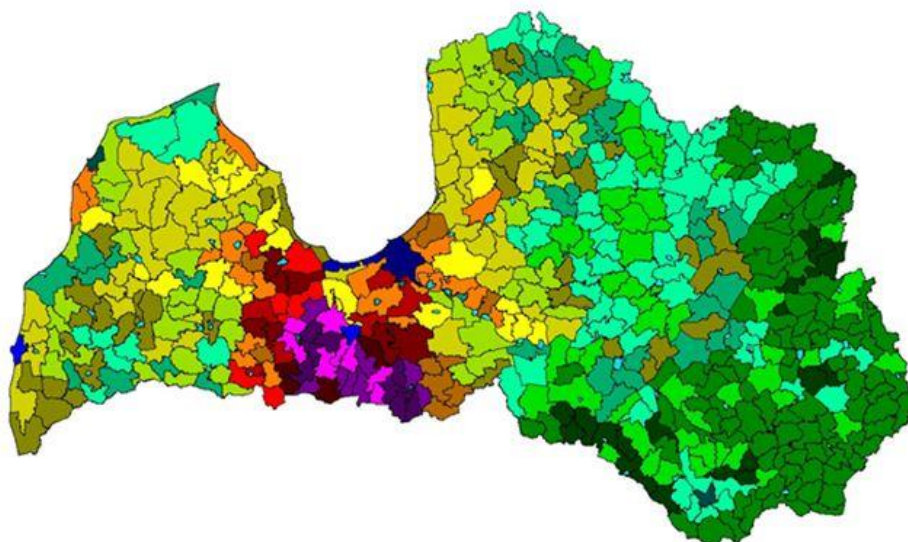
Analizējot piedāvājuma un pieprasījuma attiecību īpatsvaru, jāsecina, ka lauksaimniecībā izmantojamo zemju tirgus segmentā pieprasījums būtiski pārsniedz piedāvājumu. Pieprasītākie ir zemes gabali, kuru platība ir virs 10 ha un zeme ir apstrādāta.

Aramzemes, ganību un pļavu zemes cenu ietekmējošie faktori ir:

<u>paaugstina</u>	<u>samazina</u>
Liels īpašums	Mazs īpašums
Apstrādāts tīrums	Aizaugušas pļavas
Izmomāts īpašums	Apgrūtināta piekļūšana
Ērta piekļūšana	Aplūstošs īpašums
Meliorēta zeme	Nemeliorēta zeme
Tiek sēti graudaugi	Netiek pļauta zāle
Augsta zemes kvalitāte	Zema zemes kvalitāte

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kvalitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu izsaka ballēs un viena zemes vērtības balles ir atbilst 70 kg rudzu, kas naudas izteiksmē sastāda 3,71 Ls. No 2012.gada 1.janvāra lauksaimniecībā izmantojamās zemes atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma iedala septiņās (7) kvalitātes grupās:

I kvalitātes grupa	mazāk par 10 ballēm
II kvalitātes grupa	no 10 līdz 19 ballēm
III kvalitātes grupa	no 20 līdz 30 ballēm
IV kvalitātes grupa	no 31 līdz 40 ballēm
V kvalitātes grupa	no 41 līdz 50 ballēm
VI kvalitātes grupa	no 51 līdz 60 ballēm
VII kvalitātes grupa	vairāk par 60 ballēm



Krāsa	Vērtību līmenis	I. kvalitātes grupa	II. kvalitātes grupa	III. kvalitātes grupa	IV. kvalitātes grupa	V. kvalitātes grupa	VI. kvalitātes grupa	VII. kvalitātes grupa
	18	80	360	420	460	520	600	740
	17	85	410	480	530	600	690	830
	16	90	470	550	600	680	790	940
	15	95	530	620	670	760	890	1050
	14	100	590	690	750	850	990	1160
	13	110	650	760	830	940	1090	1260
	12	115	710	840	910	1030	1190	1370
	11	125	780	910	1000	1130	1290	1490
	10	130	840	980	1100	1230	1390	1590
	9	135	920	1070	1200	1340	1500	1710
	8	140	1000	1160	1300	1450	1610	1820
	7	145	1070	1250	1400	1560	1730	1960
	6	150	1150	1340	1500	1680	1870	2110
	5	155	1230	1430	1600	1790	1990	2240
	4	160	1300	1510	1700	1900	2110	2360
	3	165	1380	1600	1800	2010	2230	2500
	2	170	1450	1690	1900	2130	2360	2640
	1	175	1530	1780	2000	2250	2500	2800

Dati apkopoti par darījumiem ar zemēm, kam Kadastra informācijas sistēmā kā nekustamā īpašuma galvenais lietošanas mērķis ir reģistrēta lauksaimniecības zeme.

Statistikajos aprēķinos izmantoti darījumi, piemērojot šādus atlases kritērijus: zemei noteikts lauku grupas zemes lietošanas mērķis, tirgus datu analīzē darījums atzīts par tipisku, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (LIZ) platība darījumā lielāka/vienāda par 3 ha, LIZ platība no kopplatības lielāka/vienāda par 70%, krūmi, purvi, ūdeņi, zeme zem ceļiem, zeme zem ēkām, pārējās zemes aizņem mazāku platību par 20%, meža zemes platība mazāka par 20%, objekts atrodas lauku teritorijā.

Darījumi, kas atbilst brīvajam tirgum (to darījumu cena nav mākslīgi samazināta vai palielināta, neatspoguļojot reālo tirgus situāciju, piemēram, saistītu personu darījumi, citu zemes lietošanas veidu ietekme, utml.) un izvēlētajiem kritērijiem, tika izmantoti kopējo cenu tendenču novērtēšanai valstī.

Vidējās lauksaimniecības zemes cenas tiek attēlotas EUR/ha, un aprēķināts kā statistiskais rādītājs mediāna (vidējā vērtība sakārtotā skaitļu kopā).

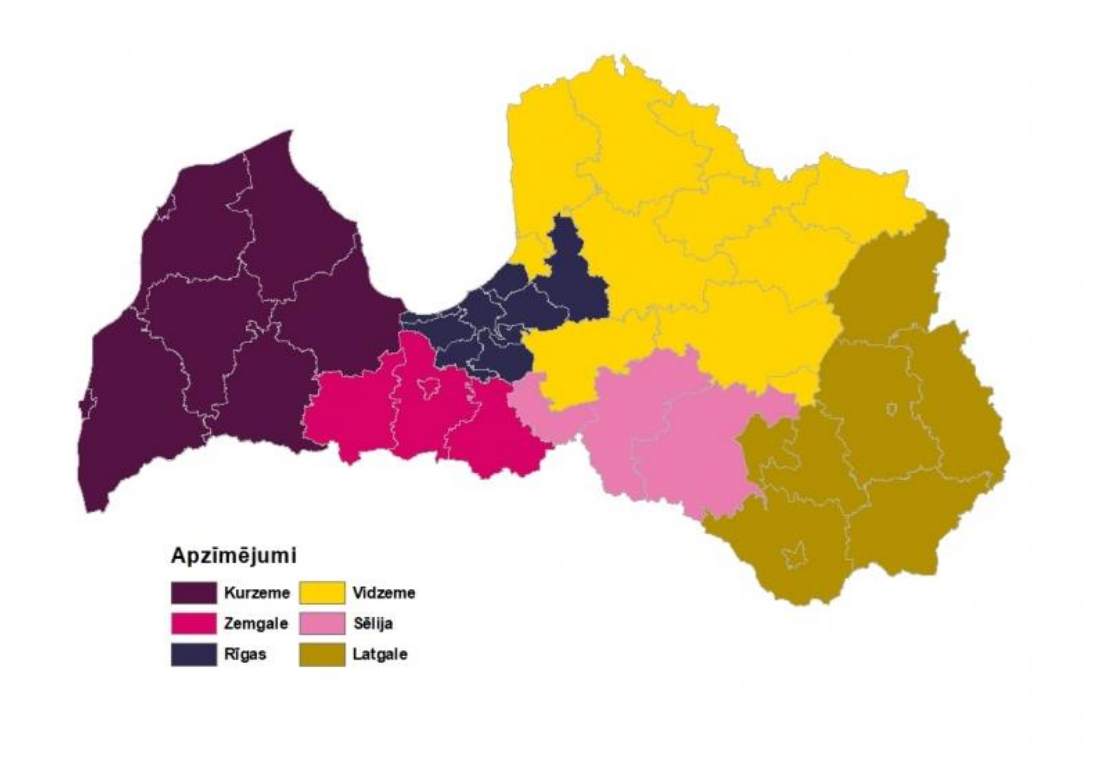
Grafikos parādīts spēkā esošai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās nekustamā īpašuma tirgus informācijas atskaites punkts (vertikāla līnija) – 2013. gads un projektētai kadastrālo vērtību bāzei izmantotās NĪ tirgus informācijas atskaites punkts (vertikāla līnija) – 2019. gada 1. pusgads (1. jūlijs).

Darījuma cenas atspoguļotas plānošanas reģionu griezumā. Izņēmums ir Zemgales plānošanas reģions, kura teritorijā ir atšķirīgas darījumu cenas. Lai precīzāk atspoguļotu darījumu cenu līmeņus un tendences teritorijās, kurās ir atšķirīgas vidējās darījumu cenas un to ietekmējošie faktori, valsts teritorija sadalīta 6 teritoriālajās grupās – pēc ģeogrāfiskā novietojuma un līdzīgām cenu ietekmējošām pazīmēm.

Zemgales plānošanas reģiona teritorija sadalīta divos vērtību līmeņos - pēc attiecīgās teritorijas LIZ kvalitātes:

- Zemgale – vidējais LIZ novērtējums VI, VII un VII kvalitātes grupu līmenī;
- Sēlija – vidējais LIZ novērtējums III un IV kvalitātes grupu līmenī.

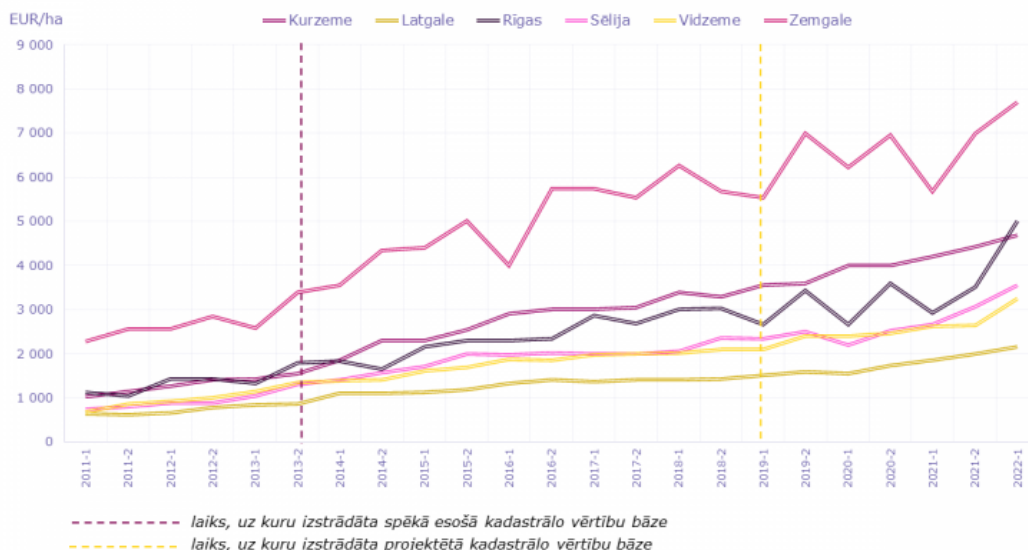
Skaidrojums par izmaiņām lauksaimniecības zemes teritoriju kopās pēc administratīvi teritoriālās reformas



- Kurzeme: Dienvidkurzemes, Kuldīgas, Saldus, Talsu, Tukuma un Ventspils novadi.
- Latgale: Augšdaugavas, Balvu, Krāslavas, Līvānu, Ludzas, Preiļu un Rēzeknes novadi.
- Rīgas: Ādažu, Ķekavas, Mārupes, Olaines, Ropažu, Salaspils un Siguldas novadi.
- Vidzeme: Alūksnes, Cēsu, Gulbenes, Limbažu, Madonas, Ogres, Saulkrastu, Smiltenes, Valkas, Valmieras un Varakļānu novadi.
- Sēlija: Aizkraukles, Bauskas (Bārbeles, Kurmenes, Stelpes, Valles un Vecumnieku pagasti) un Jēkabpils novadi.
- Zemgale: Bauskas (Brunavas, Ceraukstes, Codes, Dāviņu, Gailīšu, Iecavas, Īslīces, Mežotnes, Rundāles, Skaistkalnes, Svitenes, Vecsaules un Viesturu pagasti), Dobeles un Jelgavas novadi.

Vidējās darījumu cenas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi līdzvērtīgās teritorijās

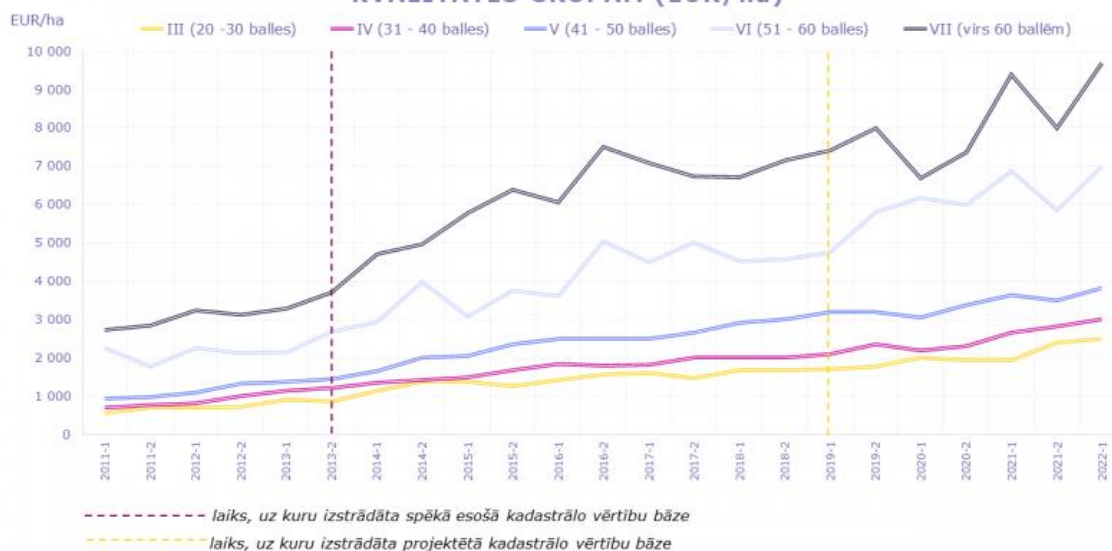
LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS LĪDZVĒRTĪGĀS TERITORIJĀS (EUR/ha)



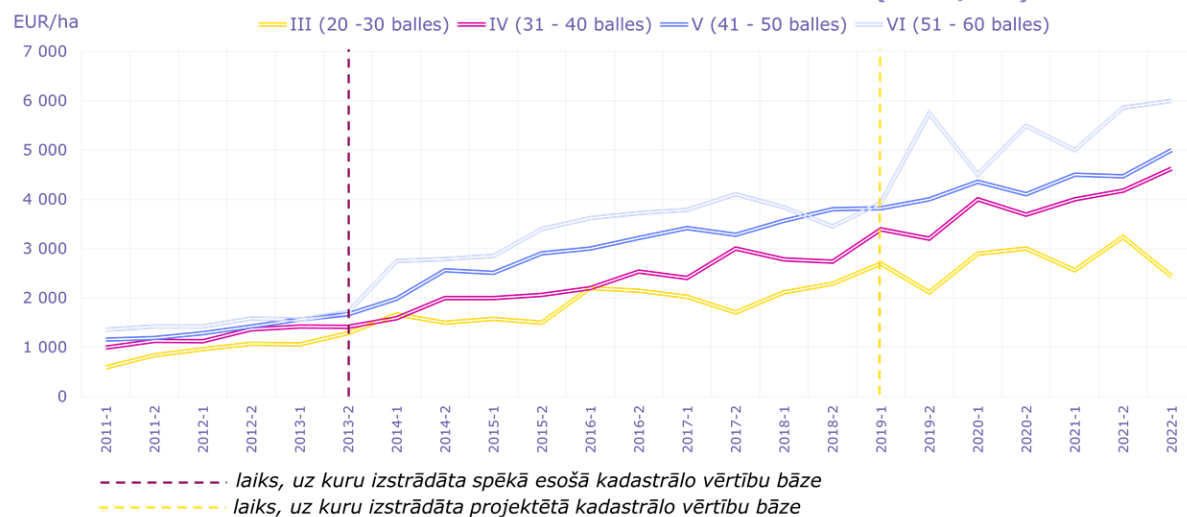
Zemes vērtību ietekmē lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāte, kas tiek izteikta ballēs un reģistrēta Kadastra informācijas sistēmā. Lauksaimniecībā izmantojamās zemes produktivitāti jeb kvalitatīvo novērtējumu nosaka pēc 100 ballu skalas, kur viena zemes vērtības balle atbilst 70 kg rudzu (ražas daudzums, ko augsne var dot īpašniekam, ja tā tiek pareizi apstrādāta un izmantota). Lauksaimniecībā izmantojamās zemes, atkarībā no kvalitatīvā novērtējuma, iedala septiņās kvalitātes grupās:

Kvalitātes grupa	Novērtējums ballēs
I	< 10
II	10 – 19
III	20 – 30
IV	31 – 40
V	41 – 50
VI	51 – 60
VII	60 +

LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM (EUR/ha)



LAUKSAIMNIECĪBAS ZEMES VIDĒJĀS DARĪJUMU CENAS PA KVALITĀTES GRUPĀM KURZEMĒ (EUR/ha)



Avots: https://www.vzd.gov.lv/lv/videjas-darijumu-cenas-lauksaimniecibas-zemei?utm_source=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F

11. Atrašanās vieta

Novietojums:	Novērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Ugāles pagasta teritorijā netālu no apdzīvotas vietas Cirkāle
Pieklūšanas iespējas:	Pie īpašuma var piekļūt no pagasta nozīmēs autoceļa caur citai personai piederošu zemi
Apkārtne, infrastruktūra:	Īpašuma apkārtni veido lauksaimniecībā un mežsaimniecībā izmantojama zeme
Vides tīrība:	Bez būtiskiem piesārņojuma avotiem

12. Zemes gabala īss apraksts

Kopējā platība:	0,97 ha		
Zemes sadalījums:	0,97 ha, t.sk.: LIZ – 0,79 ha; Krūmāji – 0,07 ha; Zem ūdeņiem – 0,07 ha		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2025.		
Zemes kadastrālā vērtība:	Fiskālā kadastrālā vērtība	687	
	Universālā kadastrālā vērtība	1358	
Apgrūtinājumi:	drošības aizsargjoslas teritorija gar naftas produktu cauruļvadu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu cauruļvadu – 0,2406 ha ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0,1617 ha		
Uzlabojumi:	Bez uzlabojumiem		
Pieejamās komunikācijas:	Nav pieejamas.		
Konfigurācija:	Neregulāras formas		
Reljefs:	Līdzens		
Zonējums un tā atbilstība:	Lauku teritorija		
Drenāža un gruntsūdeņi:	Nav informācijas		
Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze:	 Slāņi Slāņi ☒ Latvijas plūdu riska un plūdu draudu kartes ☒ PAVASARA PLŪDU KARTES UPĒM UN EZERIEM AR DAŽĀDIEM PLŪDU SCENĀRIJIEM ☒ Ūdens līmeņa atzīmes ☒ 1/10 gados (10%) plūdi: ☒ 1/100 gados (1%) plūdi: ☐ 1/200 gados (0,5%) plūdi: Avots:https://videscentrs.lv/gmc.lv/iebuve/pludu-riska-un-pludu-draudu-kartes Maz ticams		

13. Labākā un efektīvākā izmantošanas veida analīze

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

Saskaņā ar šā ziņojuma mērķi labākais un efektīvākais izmantošanas veids ir definējams kā nekustamā īpašuma pielietojums, kurš vērtēšanas brīdī radīs lielāko ieguvumu īpašniekam (naudas vai ērtību ziņā).

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. (LVS 401:2013)

Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieks iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. (LVS 401:2013)

Labāko un efektīvāko lietošanas veidu var ierobežot atsevišķu darbību aizliegums.

Līdzsvarots un konsekvents pielietojums ir svarīgs apsvērums, nosakot labāko un efektīvāko izmantošanas veidu.

Labākais un efektīvākais izmantošanas veids dotajā situācijā ir **zemes gabals blakus esošas apbūves uzturēšanai, pievienojot to blakus esošam īpašumam**, jo šis izmantošanas veids ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs un šim īpašuma veidam visatbilstošākais.

Nekustamā īpašuma esošais lietošanas veids **neatbilst** labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam.

Nekustamais īpašums tiek vērtēts atbilstoši tā **labākajam** izmantošanas veidam.

14. Pozitīvie un negatīvie faktori, kas ietekmē īpašuma vērtību

Pozitīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

Negatīvie faktori, kas ietekmē nekustamā īpašuma vērtību:

- Zemes gabals ir starpgabals

15. Novērtēšanas pieejas

LVS 401:2013 p. 3.20. „Vērtēšanas pieejas” apakšpunkts 3.20.1. skan sekojoši: „Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošo vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā ir cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.” Šīs pieejas ir:

- Izmaksu pieeja;
- Ienākumu pieeja;
- Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Šajā gadījumā nekustamā īpašuma vērtības noteikšanai tiek izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja**, jo šī ir vienīgā no metodēm, kas vispatiesāk atspoguļo nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

16. Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja

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. (LVS-401:2013)

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz salīdzināmām cenām tirgū, kuras tiek maksātas par līdzīgiem īpašumiem tirgū, cenas, kuras pieprasa īpašnieki, un piedāvājumi, kurus izsaka iespējamie īpašuma pircēji vai nomnieki tirgū.

Tirgus dati, ja tie tiek rūpīgi izvērtēti un analizēti, ir labs īpašuma vērtības rādītājs, jo tie atspoguļo pārdevēju, lietotāju un investoru darbības. Tirgus datu pieeja balstās uz aizvietošanas principu, tas nozīmē, ka apdomīga persona par īpašuma iegādi vai nomu nemaksās vairāk kā par līdzīga īpašuma iegādi vai nomu.

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturojumi. (LVS-401:2013)

Šī izpēte liek pārskatīt daudzus darījumus, tos analizēt un pielāgot to atšķirības.

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, konfigurācijas, reljefa u.c. parametriem.

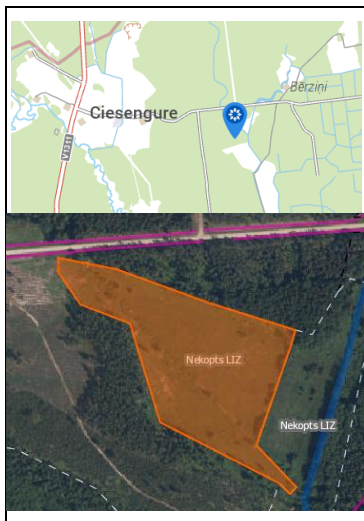
Korekcijas koeficienti parāda katra faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtējamo īpašumu un salīdzināmiem īpašumiem.

Koeficients ir lielāks par 0% (jeb pozitīvs), ja pēc vērtētāja slēdziena novērtējamais Objekts konkrētajā vērtību ietekmējošā faktora ietekmē ir pārsniedz attiecībā pret salīdzināmajiem objektiem, kuru raksturojums ir sekojošs: +5% – nedaudz labāks; +5 15% – labāks, +10 25% – daudz labāks.

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

17. Salīdzināmo objektu īss apraksts

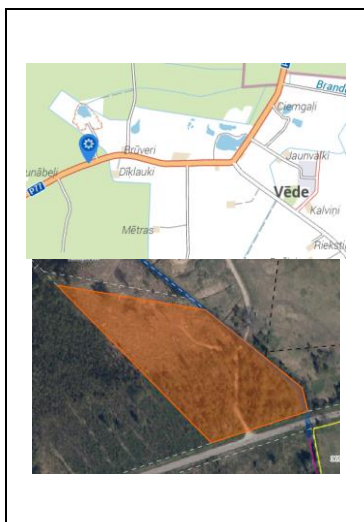
Salīdzināmais objekts Nr. 1

	Atrašanās vieta:	Ugāles pag., Ventspils nov. 98700020072
	Kopējā platība:	4,43 ha
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20 balles
	Pārdošanas datums:	20/11/2024
	Cena:	15000,- EUR
	Piezīmes:	2,54 ha LIZ

Salīdzināmais objekts Nr. 2

	Atrašanās vieta:	Piltene, Ventspils nov. 98130060215
	Kopējā platība:	2,4255 ha
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20 balles
	Pārdošanas datums:	19/09/2024
	Cena:	5 800,- EUR
	Piezīmes:	1,4786 ha LIZ

Salīdzināmais objekts Nr. 3

	Atrašanās vieta:	Popes pag., Ventspils nov. 98560010047
	Kopējā platība:	10,7 ha
	Inženierkomunikācijas:	-
	Konfigurācija:	Neregulāras formas
	Pieklūšanas iespējas:	Labas
	Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	30 balles
	Pārdošanas datums:	12/11/2024
	Cena:	32000,- EUR
	Piezīmes:	3,6 ha LIZ

18. Aprēķins ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju

	Novērtējamais īpašums	1			2			3		
Cena, EUR	---	15000			5800			32000		
Platība, ha	0.97	4.43			2.4255			10.7		
Cena par ha, EUR	---	3386			2391.26			2990.65		
Vērtības korigēšana:	Raksturojums	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR	Raksturojums	%	EUR
Pārdošanas laiks	---	20.11.2024	0%	0	Datums 19/09/2024	0%	0	12.11.2024	0%	0
Koriģējamā vērtība:	---	3386			2391.26			2990.65		
Novietojums rajonā	---	Labāks	-10%	-338.6	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Novietojums apkārtnē	---	Daudz labāks	-15%	-507.9	Daudz labāks	-15%	-358.69	Daudz labāks	-15%	-448.6
Novietojums teritorijā	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Attālums līdz maģistrālajiem ceļiem	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ īpatsvars	---	Atbilst	0%	0	Nedaudz sliktāks	5%	119.56	Atbilst	0%	0
LIZ apsaimniekošanas iespējas	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
LIZ auglība (novērtējums ballēs)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Pieklūšanas iespējas, piebraucamo ceļu kvalitāte	---	Daudz labāks	-15%	-507.9	Daudz labāks	-15%	-358.69	Daudz labāks	-15%	-448.6
Uzlabojumi (meliorācija)	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala konfigurācija	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Zemes gabala lielums	---	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Nedaudz lielāks	-5%	-149.53
Zemes gabala izmantošanas iespējas, apgrūtinājumi		Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0	Atbilst	0%	0
Kopējā korekcija par ha, EUR		2031.6	-40%	-1354.40	1793.44	-25%	-597.82	1943.92	-35%	-1046.73
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība par ha, EUR	1958.76									
Nekustamā īpašuma noteiktā vērtība noapaļota, EUR	1900									

19. Iegūtā vērtība

Vērtības noteikšanā tika izmantota **tirgus (salīdzināmo darījumu)** pieeja:

Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļojot ir:

1 900,- EUR
(Viens tūkstotis deviņi simti euro)

20. Neatkarības apliecinājums

Ar šo apliecinu:

Ka pilnīgā saskaņā ar manām zināšanām un pārlicību šeit izvirzītie apgalvojumi ir patiesi, un informācija, uz kuru balstās šai ziņojumā iekļautie viedokļi, ir adekvāta, ņemot vērā ierobežojumus, kuri šajā ziņojumā ir minēti.

Ka ne mana nodarbošanās, ne atlīdzība par šī novērtējuma ziņojuma izstrādi, nav atkarīga no vērtībām, kuras ziņojumā tiek uzrādītas.

Ka šis ziņojums ir izstrādāts saskaņā ar profesionālo neatkarīgo vērtētāju ētikas un standartu principiem.

Ka man nav ne tieša, ne netieša, pašreizēja vai nākotnē paredzama personīga interese par šo īpašumu, ne arī iespēja gūt labumu no šādi novērtēta īpašuma pārdošanas.

Ka novērtējuma ziņojums izstrādāts atbilstoši Latvijas Vērtētāju Asociācijas apstiprinātiem īpašumu vērtētāju profesionālās prakses standartiem.

Ka es personīgi esmu pārbaudījis novērtēto īpašumu, kā arī veicis novērtējuma ziņojumā izmantoto salīdzināmo datu pārbaudi.

Ka neviena cits kā zemāk parakstījusies persona un tā asistents ir sagatavojusi analīzi, secinājumus un viedokli par nekustamā īpašuma vērtībām, kuras šeit pieminētas

Ka neviena no šī ziņojuma daļām vai atskaiti kopumā, nedrīkst publicēt, publiskot, reproducēt, izplatīt vai kā citādi darīt publiski pieejamu bez rakstiska saskaņojuma ar vērtētāju un SIA "VCG ekspertu grupa", tai skaitā ar reklāmas, sabiedrisko attiecību, informatīvo ziņu, pārdošanas mediju vai citu sabiedriskās saziņas līdzekļu starpniecību. Vērtējumā iekļautā informācija, fotogrāfijas un cita dokumentācija, kuru radījis vērtētājs un ir iekļauta atskaitēs, ir vērtētāja un SIA "VCG ekspertu grupa" intelektuālais īpašums.

Sertificēts vērtētājs: _____

(Guntars Pugejs, LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 79)

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

21. Iesniegtie dokumenti un pielikumi

Iesniegtie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija

Pielikumos iekļautie dokumenti:

- Zemesgrāmatu nodalījuma noraksta kopija
- Zemes robežu plāna kopija
- Informatīvā izdruka no Valsts zemes dienesta Kadastra informācijas sistēmas
- SIA "VCG Ekspertu grupa" reģistrācijas apliecības kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" kompetences sertifikāta Nr. 6 kopija
- SIA "VCG Ekspertu grupa" civiltiesiskās apdrošināšanas polises kopija
- Guntara Pugeja LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāta Nr. 79 kopija



Zemesgrāmatu apliecība

Kurzemes rajona tiesa

Ugāles pagasta zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000614856

Kadastra numurs: 98700100103

Nosaukums: Sienāži

Ugāles pag., Ventspils nov.

I daļas 1.iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1 Zemes vienība (kadastra apzīmējums 98700100103). Žurn. Nr. 300005374857, lēmums 15.06.2021, tiesnese Odeta Turka		0.97 ha

II daļas 1.iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1 Īpašnieks: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035. 1.2 Pamats: Ventspils novada pašvaldības 2021.gada 9.jūnija uzziņa Nr.1.9./IZ1331 par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu, Ventspils novada domes 2020.gada 30.janvāra lēmums par zemes piekrišanu pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā (prot. Nr.58, 10.p.), Ventspils novada domes Projektu, investīciju un būvniecības komisijas 2020.gada 21.maija lēmums par nosaukuma piešķiršanu (prot. Nr.13, 10.p.).	1	

Kancelejas nodeva 35.57 EUR samaksāta

Žurnāla Nr. 300005374857, datums 09.06.2021, lēmuma datums 15.06.2021

Tiesnese

Zemesgrāmatu apliecība satur tiesneša lēmumu un informāciju par īpašuma sastāvu

Odeta Turka



LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9870 010 0103

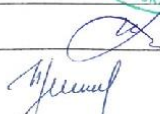
Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils novada domes 2020.gada 30.janvāra sēdes protokolu Nr.58 (10.paragrāfs) "Par zemes vienību ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Ventspils novada pašvaldības vārda".

Robežas uzmērītas: 07.10.2020

Plāna mērogs 1: 1000

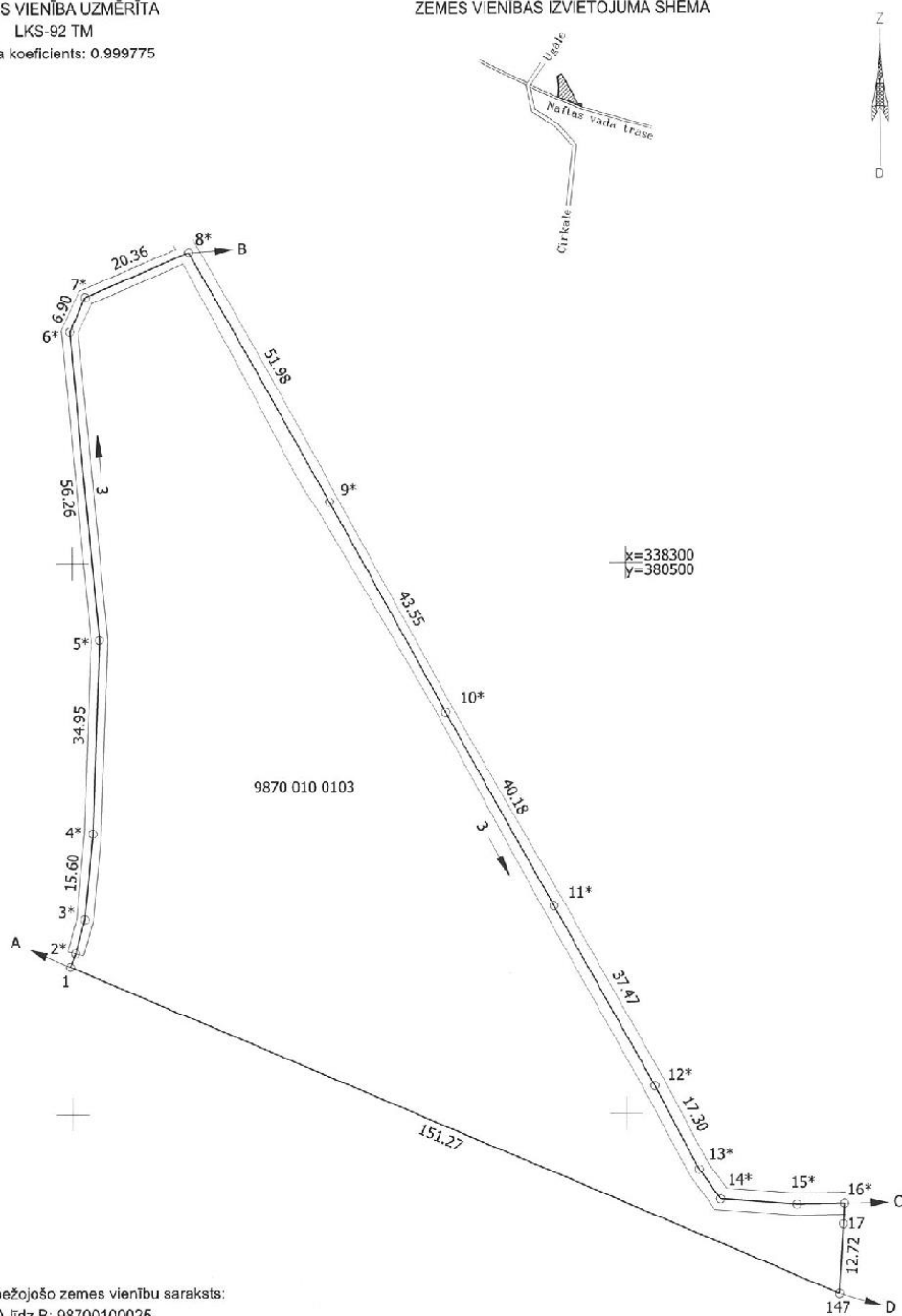
Zemes vienības platība: 0.97 ha



SIA "Latvijasmērnieks.lv" Ziemeļkurzemes biroja vadītāja p.i.		Maira Lepe	02.12.2020
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ugāles pagasta pārvaldes vadītāja Helēna Mendrišora	02.12.2020

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients: 0.999775

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 98700100025
no B līdz C: 98700100062
no C līdz D: 98700100104
no D līdz A: 98700100083

Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.97 ha

Mērnīks Arvis Grosbārdis (sert.Nr.AB0082, derīgs no 24.02.2011
līdz 23.02.2021) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada
27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

[Signature]

A.Grosbārdis

02.12.2020

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9870 010 0103

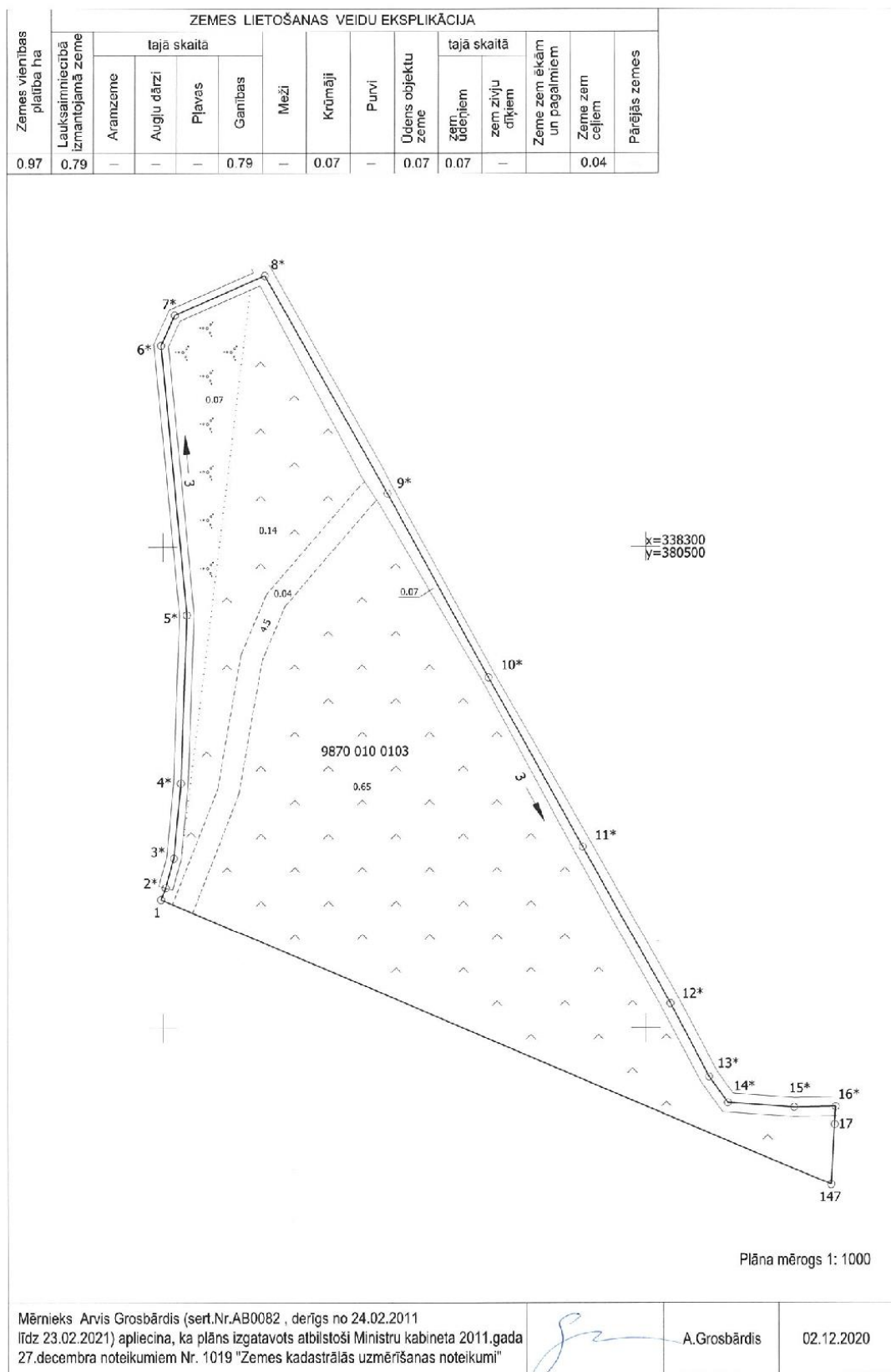
Situācijas elementi uzņemti: 07.10.2020

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.97 ha



SIA "Latvijasmērētājs" Ziemeļkurzemes biroja vadītāja p.i.		Maira Lepe	02.12.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ugāles pagasta pārvaldes vadītāja Helēna Mendrišora	02.12.2020



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

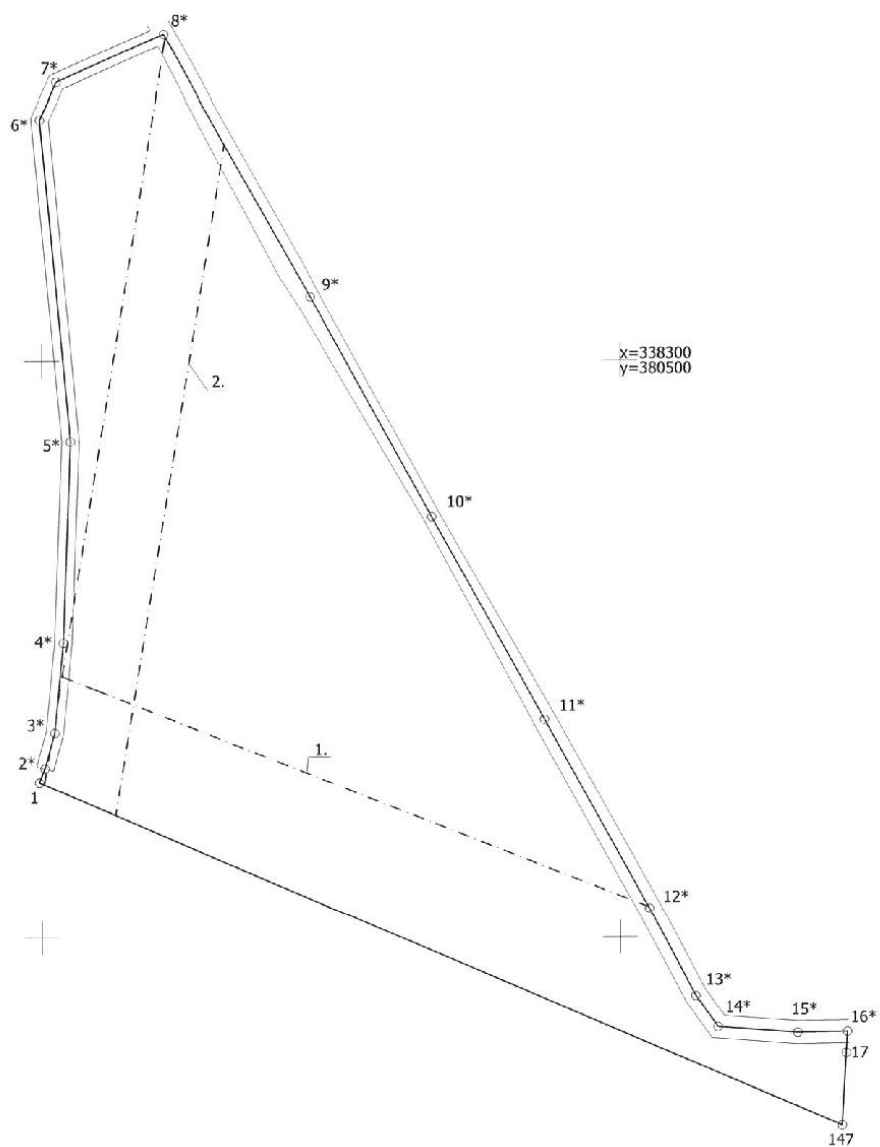
Zemes vienības kadastra apzīmējums: 9870 010 0103

Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7312090100 - drošības aizsargjoslas teritorija gar naftas produktu cauruļvadu - 0.27 ha
2.	7312050101 - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.16 ha

Apgrūtinājumu plāns izgatavots: 02.12.2020
Plāna mērogs 1: 1000
Zemes vienības platība: 0.97 ha

Saskaņoja: Ventspils novada pašvaldības pilnvarotā persona Ugāles pagasta pārvaldes vadītāja	paraksts	Helēna Mendrišora	02.12.2020
SIA "Latvijasmernieks.lv" Ziemeļkurzemes biroja vadītāja p.i.		Maira Lepe	02.12.2020
Ierosinātais ir informēts par kadastrālās uzņemšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		Ugāles pagasta pārvaldes vadītāja Helēna Mendrišora	02.12.2020



Mērnieks Arvis Grosbārdis (sert.Nr.AB0082, derīgs no 24.02.2011 līdz 23.02.2021) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

A.Grosbārdis

02.12.2020



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98700100103	Sienāži	0.97 ha	100000614856	-	Ugāles pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	687	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1358	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	687	01.01.2025	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	1358	01.02.2025	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
98700100103	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		0.9700
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		40

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	687	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1358	01.02.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.9700
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7900
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

t.sk. Ganību platība:	0.7900
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0700
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0700
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0700
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0400
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.9700	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2406	ha
-	01.02.2025	7312090100	drošības aizsargjoslas teritorija gar naftas produktu cauruļvadu, bīstamu ķīmisko vielu un produktu cauruļvadu	0.2406	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.1617	ha
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.1617	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Arvis Grosbārdis	07.10.2020

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
30.01.2020	Starpgabals - 1.0 ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000052035	Ventspils novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	98700100103	Skolas iela 4, Ventspils, LV-3601

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

LATVIJAS REPUBLIKA
VENTSPILS NOVADA DOMESkolas iela 4, Ventspils, LV-3601, reģ.nr. 90000052035, tālr. 63629450, fakss 63622231, e-pasts info@ventspilsnd.lv
www.ventspilsnovads.lv

SĒDES PROTOKOLS

Ventspils novadā

2020.gada 30. janvārī

58

Nr. _____

[..]

10.§

PAR ZEMES VIENĪBU IERAKSTĪŠANU ZEMESGRĀMATĀUZ VENTSPILS NOVADA PAŠVALDĪBAS VĀRDA

(ziņo:G.Landmanis)

[..]

Saskaņā ar Zemes pārvaldības likuma 17.panta piekto daļu valstij un vietējām pašvaldībām pēc zemes reformas pabeigšanas piederošo un piekritošo zemi izvērtē Ministru kabineta noteiktajā kārtībā divu gadu laikā pēc tam, kad Ministru kabinets izdevis rīkojumu par zemes reformas pabeigšanu attiecīgās vietējās pašvaldības administratīvajā teritorijā vai visās novada teritoriālā iedalījuma vienībās. Sakarā ar to, ka Ventspils novada pašvaldība un nozaru ministrijas veikušas izvērtējumu un izdarījušas attiecīgās atzīmes Valsts zemes dienesta (VZD) interneta vietnē publicētajā sarakstā par rezerves zemes fondā (RZF) ieskaitītajām un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojamām zemēm Ventspils novadā, Ministru kabinets 2016.gada 28.janvārī izdeva rīkojumu Nr.105 "Par zemes reformas pabeigšanu Ventspils novada lauku apvidū". Saskaņā ar Zemes pārvaldības likumā 27.09.2018. izdarītajiem grozījumiem, likuma 17.panta sestā daļa nosaka: "(6) Šā panta pirmajā daļā minētie zemes gabali, par kuriem šā panta piektajā daļā noteiktajā termiņā pašvaldības un ministrijas Valsts zemes dienesta publicētajos rezerves zemes fondā ieskaitītās un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantojamās zemes izvērtēšanas sarakstos nav izdarījušas atzīmi par zemes gabalu piederību vai piekritību pašvaldībai vai valstij, piekrīt vietējai pašvaldībai tās administratīvajā teritorijā. Lēmumu par šo zemes gabalu ierakstīšanu zemesgrāmatās pieņem pašvaldība." VZD 05.11.2019. veiktajā datu atlasē par Ventspils novada pašvaldībai piederošajiem, piekritīgajiem zemesgabaliem, ir iekļautas 170 zemes vienības ar statusu "rezerves zemes fonds".

Izvērtējot VZD datu atlasē iekļautās zemes vienības, ievērojot Ventspils novada domes Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un komunālo jautājumu komitejas 2020.gada 23.janvāra atzinumu (protokols Nr.1), un pamatojoties uz likuma „Par pašvaldībām” 21.panta pirmās daļas 27.punktu, Zemes pārvaldības likuma 17.panta sesto daļu, Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktu, **atklāti balsojot: PAR –15** (A.Mucenieks, G.Mačtams, A.Jaunsleinis, I.Cērpa, A.Fetlers, A.Azis, A.Matisons, M.Dadzis, D.Vašuka, I.Apsītis, A.Zariņš, G.Bože, A.Vārpiņš, A.Čaklis, A.Kuģenieks), **PRET** – nav, **ATTURAS** – nav, Ventspils novada dome **n o l e m j**:

1. **Noteikt**, ka rezerves zemes fondā ieskaitītās zemes vienības saskaņā ar šī lēmuma 1.pielikumu **piekrīt pašvaldībai un ir ierakstāmas zemesgrāmatā** uz Ventspils novada pašvaldības vārda.
2. **Uzdot** Nekustamo īpašumu nodaļai (G. Landmanis) šī lēmuma 1.punkta izpildi veikt atbilstoši Ventspils novada pašvaldības budžetā šim nolūkam izdalītajiem līdzekļiem.
3. **Noteikt starpgabala statusu** zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem:
 - 3.1. 9833 002 0157, platība 0,12 ha*,
 - 3.2. 9860 005 0336, platība 0,44 ha,
 - 3.3. 9866 014 0071, platība 0,11 ha,
 - 3.4. 9866 027 0051, platība 0,1 ha,
 - 3.5. 9870 010 0103, platība 1,0 ha,
 - 3.6. 9870 010 0135, platība 2,19 ha,
 - 3.7. 9874 004 0139, platība 0,09 ha,

3.8. 9874 005 0031, platība 8,97 ha.

4. **Uzdot** Kancelejai (L.Zernevica) trīs darba dienu laikā pēc domes sēdes protokola parakstīšanas nodot šī lēmuma izrakstu: Piltenes pilsētas un pagasta pārvaldei, Ances Jūrkalnes, Puzes, Tārgales, Ugāles, Usmas, Užavas, Vārves un Ziru pagasta pārvaldēm;

4.1. Nodot Nekustamo īpašumu nodaļai;

4.2. Nosūtīt Valsts zemes dienesta Kurzemes reģionālās nodaļas Ventspils birojam, adrese: Jūras iela 34, Ventspils, LV-3601.

[..]

Sēdi vadīja
Sēdi protokolēja

(personiskais paraksts)
(personiskais paraksts)

A.Mucenieks
E.Ozoliņa

**IZRAKSTS
PAREIZS**

L.ZERNEVICA
Ventspils novada pašvaldības
sekretāre

Ventspili. 31.01.2020

KOMERCREGISTRA IESTĀDE
LATVIJAS REPUBLIKAS UZŅĒMUMU REĢISTRS

KOMERSANTA REĢISTRĀCIJAS APLIECĪBA

Nosaukums:

Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "VCG Ekspertu grupa"

Veids: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību

Vienotais reģistrācijas numurs: 40003554692

Uzņēmumu reģistra numurs: 000355469

Reģistrācijas datums Uzņēmumu reģistrā: 18.07.2001

Reģistrācijas datums Komercreģistrā: 10.07.2003

Reģistrācijas vieta: Rīgā

Apliecības izdošanas datums: 10.07.2003

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra

Valsts notārs



Stūrmane Sanita



Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrs. Pērses iela 2, Rīga, LV-1011, Latvija Tālr. 7031703. Fakss (371) 7031793, e-pasts: riga@ur.gov.lv, internets: http://www.ur.gov.lv

C 015804



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma un kustamās mantas vērtēšanā

Nr. 6

Izsniegts

SIA «VCG Ekspertu grupa»
firma

Reģistrācijas Nr. 40003554692

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2020. gada 22. oktobrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2025. gada 22. oktobrim
datums


A. Kandeļe

LĪVA Kompetences
uzraudzības biroja vadītāja





V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 28.03.2019. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas
POLISE NR. 860600935**



Līguma darbības periods

No **04.08.2024** plkst. 00:00 līdz **03.08.2025** plkst. 23:59
Noslēgšanas datums: 22.07.2024
Retroaktīvais datums: **04.08.2021**
Pagarinātais zaudējumu pieteikšanas periods: **36** mēneši

Apdrošinājumaņēmējs

Nosaukums: **VCG Ekspertu grupa, SIA**
Reģ. Nr.: **40003554692**
Adrese: **Krišjāņa Barona iela 31, Rīga, LV-1011**

Apmaksas nosacījumi

Kopējā prēmija: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Prēmija apmaksai: 570.00 EUR (Pieci simti septiņdesmit euro un 00 centi)

Apmaksas termiņš: 12.08.2024

Bankas rekviziti:

AS Swedbank	LV13HABA0551008461190
AS SEB Banka	LV60UNLA0050002300708
Luminor Bank AS Latvijas filiāle	LV93RIKO0002013051362
AS Citadele banka	LV03PARX0000231821015
VAS Latvijas Pasts	LV38LPNS0001001855899

**Veicot apmaksu, maksājuma uzdevumā jānorāda
polises vai rēķina numurs!**

Polise stājas spēkā, ja samaksa ir veikta polisē norādītajā termiņā.

Atbildības limits

Kopējais atbildības limits: **500 000 EUR**

Atbildības limits vienam apdrošināšanas gadījumam: **500 000 EUR**

Pašrisks: **1 400 EUR**

Apdrošinātā profesionālā darbība

Nekustamā īpašuma vērtēšanas pakalpojumi;
Sauszemes transportlīdzekļu vērtēšanas pakalpojumi.

Apdrošināšanas teritorija

Latvija.

Apdrošināšanas noteikumi

Visi apdrošināšanas noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir atrodamā arī BALTA mājaslapā www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā. Saglabājiet tos savā datorā vai citā ierīcē. Sazinieties ar mums, ja informāciju nepieciešams nosūtīt uz e-pastu vai pa pastu.

Apdrošināšanas līguma neatņemama sastāvdaļa ir:

Apdrošināšanas līguma vispārējie noteikumi [Nr. 07](#)

Profesionālās civiltiesiskās atbildības apdrošināšanas noteikumi [Nr. 58.03](#)

[Klauzula Nr.FZ1 "Atbildība par finansiāliem zaudējumiem, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas"](#)

[Klauzula Nr.MK1 "Atbildība par nodarīto morālo kaitējumu"](#)

[Klauzula Nr.UD1 "Atbildība par uzticēto dokumentu bojājumu, bojāeju vai nozaudēšanu"](#)

[Klauzula Nr.VR1 "Vērtētāju profesionālā civiltiesiskā atbildība"](#)

**Apdrošināšanas produkta
informācijas dokuments**

[Noteikumu kopsavilkums](#)

Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atļūdzināti

☒ tiek apdrošināts

Tiešie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu

No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi

Zaudējumi sakarā ar trešās personas īpašuma bojājumu vai bojāeju

Finansiālie zaudējumi, kas izriet no trešās personas īpašuma bojājuma vai bojāejas, tajā skaitā atrautā peļņa

Tiesāšanas izdevumi

**Paplašinātais
segums /
Apakšlimits**

☒

☒

☒

☒

☒

☒

Apdrošināšanas akciju sabiedrība BALTA, vienotais reģ. nr. 40003049409
Raunas iela 10, Rīga, LV-1039, Latvija, tālrunis +371 67522275, e-pasts balta@balta.lv, www.balta.lv

Lappuse 1 no 3

	Paplašinātais segums / Apakšlimits
Saskaņā ar apdrošināšanas līguma noteikumiem un nosacījumiem tiek atlīdzināti	
☒ tiek apdrošināts	
Glābšanas izdevumi	☒
Ekspertizes izdevumi	☒
Juridisko pakalpojumu izdevumi	10% no viena gadījuma limita
Izdevumi par tiesas sēdes apmeklējumu Civilprocesā 50 EUR dienā	☒
Morālais kaitējums	30 000
Uzticēto dokumentu bojājums, bojāeja vai nozaudēšana	30 000
Apakšuzņēmēju atbildība ar regresa tiesībām no AAS BALTA puses	☒

Polises īpašie nosacījumi

1. Zaudējumi sakarā ar trešās personas dzīvībai, veselībai nodarīto kaitējumu
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi kas ir saistīti ar ārstēšanu, pārejošu darbnespēju, darbspēju zaudējumu, nāvi.
2. No trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu tiek atlīdzināti arī no trešās personas dzīvībai vai veselībai nodarīta kaitējuma izrietošie finansiālie zaudējumi.
3. Īpašuma bojājums vai bojāeja
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu trešajai personai tiek atlīdzināti arī zaudējumi, kas ir saistīti ar īpašuma bojājumu vai bojāeju.
4. Apakšuzņēmēji ar regresa tiesībām
Saskaņā ar šo apdrošināšanas līgumu apdrošinātājs atlīdzina zaudējumus, kurus ir nodarījis apdrošinājumaņēmēja apakšuzņēmējs, ar kuru apdrošinājumaņēmējs ir noslēdzis līgumu par daļību apdrošinātās profesionālās darbības veikšanas procesā, pie nosacījuma, ka pretenzija tika izvirzīta pret apdrošinājumaņēmēju. Pēc apdrošināšanas atlīdzības izmaksas apdrošinātājs patur tiesības vērst regresa prasību pret vainīgo apakšuzņēmēju.

Vispārējā informācija par apdrošināto risku

Apdrošinātie

Papildu informācija par apdrošināto profesionālo darbību

Apdrošinātā profesionālā darbība ietver t.sk. kustamās mantas vērtēšanas pakalpojumus.

Apgrozījuma / Ieņēmumu prognoze šim gadam EUR: 290 000

Apdrošinājumaņēmējs/Apdrošinātais apstiprina

- ☒ Jā ☐ Nē
- ☒ Apdrošinātais tiek apdrošināts sniedzot pakalpojumus tikai apdrošinājumaņēmēja vārdā
- ☐ Apdrošinātais sniedz pakalpojumus ar apdrošinājumaņēmēju un/vai apdrošināto saistītām personām

Informācija par zaudējumiem, pretenzijām

Iepriekšējo 3 (trīs) gadu laikā pret apdrošinājumaņēmēju/apdrošināto nav izvirzīta neviena prasība/pretenzija par zaudējumiem, kas saistīti ar apdrošināto profesionālo darbību.

Personu datu apstrāde

Apdrošinātājs kā datu pārzinis apstrādā personu datus (tai skaitā īpašu kategoriju personas datus un personas identifikācijas (klasifikācijas) kodus) ar mērķi nodrošināt apdrošināšanas līguma izpildi un apdrošinātāja vai trešās personas legītimo interešu ievērošanai. Uzzināt vairāk par personas datu apstrādi varat apdrošinātāja tīmekļa vietnē www.balta.lv sadaļā par datu apstrādi, apdrošinātāja klientu apkalpošanas centros vai rakstot uz elektroniskā pasta adresi manidati@balta.lv.

Apdrošinājumaņēmējs apstiprina:

- veicot apdrošināšanas prēmijas samaksu, es apliecinu, ka apdrošināšanas līgumā norādītā informācija ir patiesa un pilnīga un pirms apdrošināšanas prēmijas samaksas esmu iepazinies un apspriedis apdrošināšanas polisi norādīto informāciju un noteikumus, un tie pilnībā ir saskaņoti ar mani un atspoguļo manu brīvu gribu,
- esmu saņēmis šajā polisē minētos noteikumus un apdrošināšanas produkta informāciju un/vai esmu informēts, ka noteikumi un apdrošināšanas produkta informācija ir pieejami www.balta.lv vai jebkurā AAS "BALTA" filiālē visā Latvijā,
- man ir izskaidroti Riska/-u īpašie nosacījumi un pašriska būtība.

Polise ir sagatavota elektroniski un ir derīga bez paraksta