

Nekustamā īpašuma – zemes gabala

**Ventspils novada
Puzes pagastā,
“Krikši”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ventspils novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 29. augusts

Ventspils novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemes gabala

Ventspils novada Puzes pagastā, “Krikši”, novērtēšanu

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

Īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	9860 008 0049	Puzes pagasta ZG nodaļējums:	100000943234
Zemes platība:	3.13 ha		
Piezīmes:	Piekļuve īpašumam ir daļēji nodrošināta pa pašvaldībai, juridiskajām personām un fiziskajām personām piederošiem īpašumiem. Servitūta tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā.		

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība
------------	-----------------------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmā norādīto: - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem - 0.2998 ha platībā; - lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam - 0.2998 ha platībā.
-----------------------------------	--

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	29.08.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatītāja:	Marika Galvanovska	Vērtētājas tel.nr.	29644269
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

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

Vērtēšanas pieejas, izmantotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 29. augustā ir
13 500 EUR (trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

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

Ar cieņu:

SIA “Vindeks” valdes loceklis,
sertificēts nekustamo īpašumu vērtētājs

Arvīds Badūns

Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

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

SATURA RĀDĪTĀJS

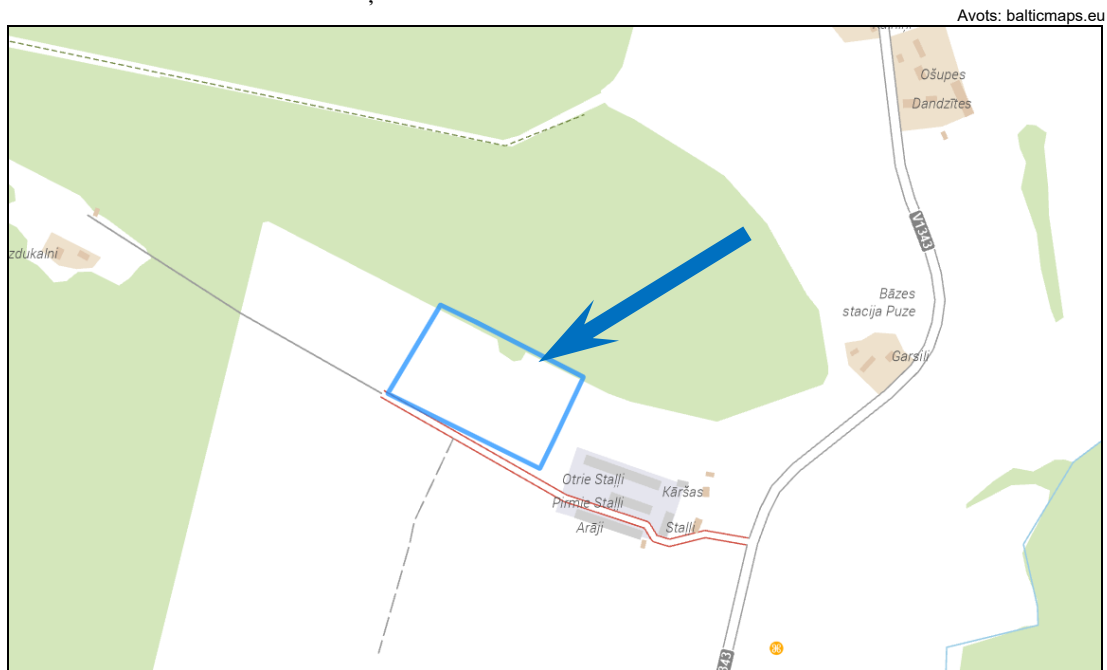
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVĒTOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	5
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA	6
1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	9
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	10
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	10
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	11
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	12
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	12
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	13
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI.....	13
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	13
4. SLĒDZIENS.....	16
5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	17
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	18

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka	- 1 lapa;
2. pielikums	VZD Kadastra informācijas sistēmas izdrukā	- 3 lapas;
3. pielikums	Zemes robežu plāns, situācijas plāns	- 4 lapas;
4. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecinošu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

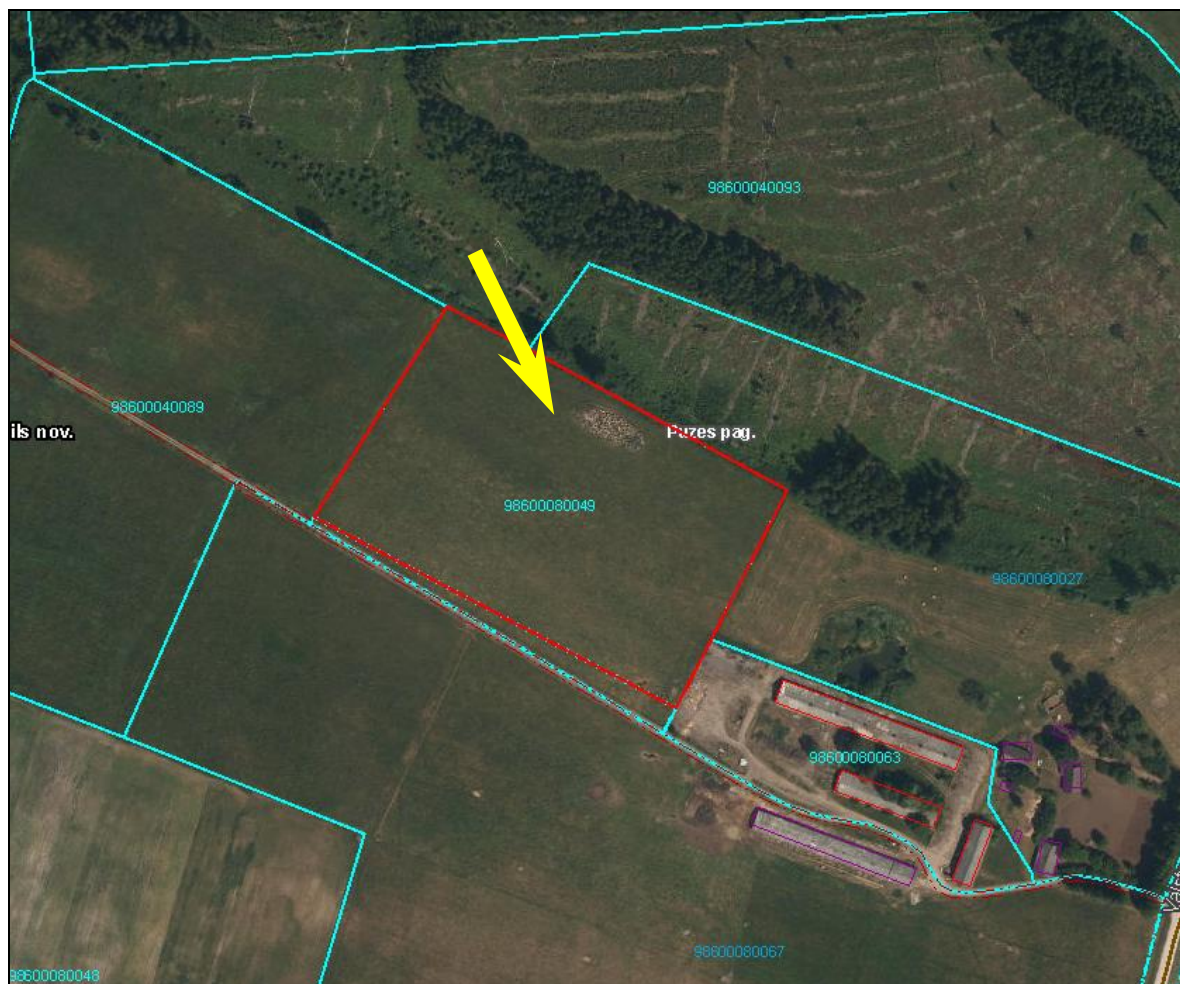
Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Puzes pagastā, kvartālā ko veido Valsts vietējais autoceļš V1343 Dandzītes - Puzeņieki un Valsts vietējais autoceļš V1411 Valdemārpils - Pope. Apkārtnējo apbūvi veido lauksaimniecības zemes un lauksaimniecības saimnieciskās darbības būves, apbūves blīvums kopumā vērtējams kā zems.

Pieguļošās teritorijas labiekārtojums uzskatāms kā apmierinošs. Piekļūšanai pie zemesgabala izmantojamie ceļi ar asfalta segumu labā tehniskā stāvoklī.

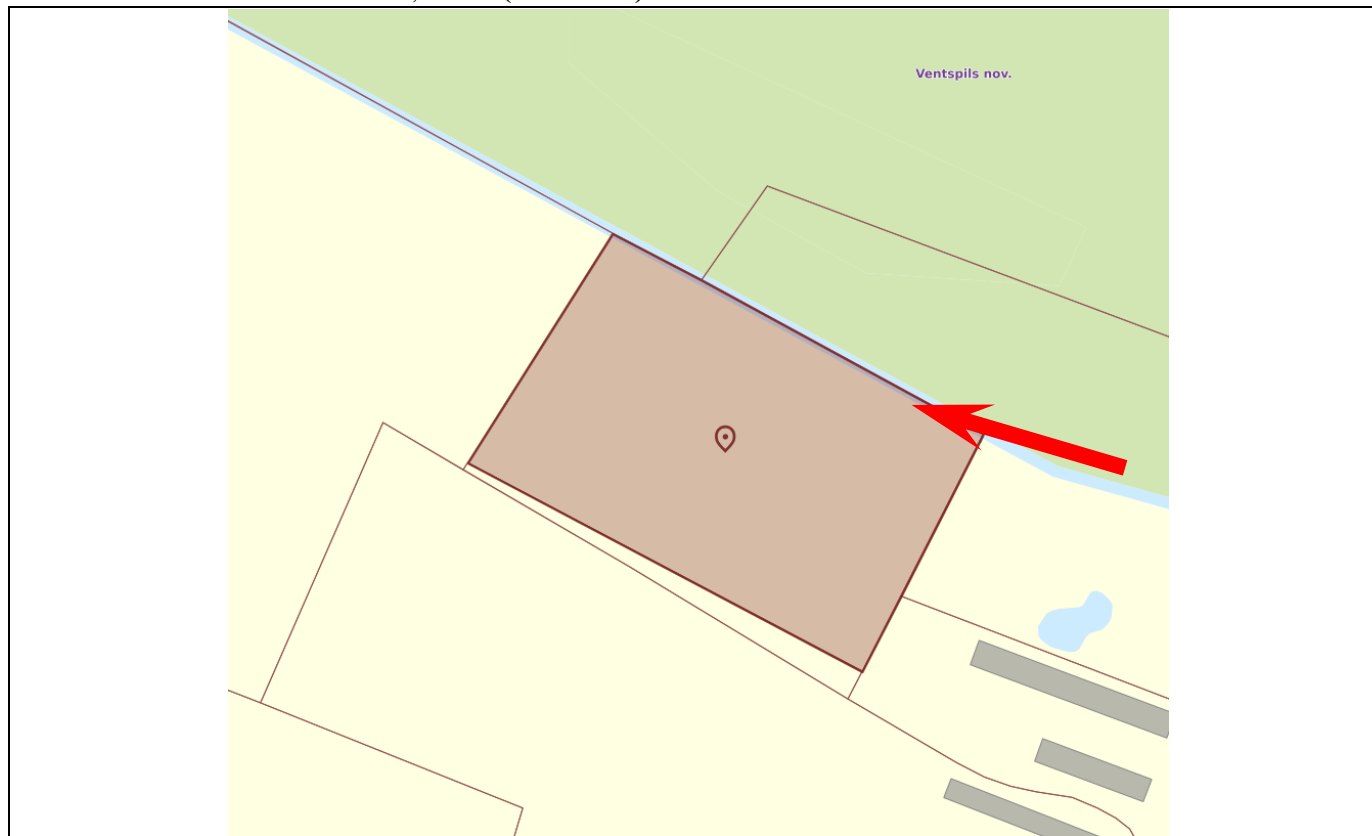
Autotransporta apstāšanās un stāvēšana ir iespējama pie īpašuma, uz ceļa. Kopumā tuvākās apkārtnes sociālās infrastruktūras attīstība vērtējama kā apmierinoša. Pieejams sabiedriskais transports, kura pieturvietas atrodas ~ 1.5 km attālumā (Dandzītes). Sociālās infrastruktūras objekti – tirdzniecības un pakalpojumu uzņēmumi, darījumu iestādes izvietotas ~ 3 km attālumā. Īpašuma atrašanās vieta ir apmierinoša.

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

platība:	3.13 ha;
forma:	taisnstūrveida;
reljefs:	līdzens;
apaugums:	zālājs;
labiekārtojums:	bez īpaša labiekārtojuma;
nožogojums:	nav;
LIZ balle:	45.



1.4. ZEMES GABALA ATĻAUTĀ (PLĀNOTĀ) IZMANTOŠANA



Avots: geol Latvija.lv

Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 98600080049 ([skatīt papildu informāciju](#))

Saskaņā ar Ventspils novada teritorijas plānojumu, īpašums atrodas *Lauksaimniecības teritorijā*.

4.11. LAUKSAIMNIECĪBAS TERITORIJA

4.11.1. Lauksaimniecības teritorija (L)

4.11.1.1. Pamatinformācija

392. Lauksaimniecības teritorija (L) ir funkcionālā zona, ko nosaka, lai nodrošinātu lauksaimniecības zemes kā resursa racionālu un daudzveidīgu izmantošanu visu veidu lauksaimnieciskajai darbībai un ar to saistītajiem pakalpojumiem.

4.11.1.2. Teritorijas galvenie izmantošanas veidi

- 393. Viensētu apbūve (11004).
- 394. Lauksaimnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (13003).
- 395. Lauksaimnieciska izmantošana (22001).
- 396. Labiekārtota publiskā ārtelpa (24001).
- 397. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma (24002).
- 398. Īdens telpas publiskā izmantošana (24003).

4.11.1.3. Teritorijas papildu izmantošanas veidi

- 399. Vasarnīcu apbūve (11002).
- 400. Dārza māju apbūve (11003).
- 401. Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objektu apbūve (12002).
- 402. Tūrisma un atpūtas iestāžu apbūve (12003).
- 403. Kultūras iestāžu apbūve (12004).

404. Sporta ēku un būvju apbūve (12005).
405. Veselības aizsardzības iestāžu apbūve (12008).
406. Sociālās aprūpes iestāžu apbūve (12009).
407. Dzīvnieku aprūpes iestāžu apbūve (12010).
408. Reliģisko organizāciju ēku apbūve (12011).
409. Viegslas rūpniecības uzņēmumu apbūve (13001).
410. Derīgo izrakteņu ieguve (13004).
411. Atkritumu apsaimniekošanas un pārstrādes uzņēmumu apbūve (13005).
412. Inženiertehniskā infrastruktūra (14001).
413. Transporta lineārā infrastruktūra (14002).
414. Transporta apkalpojošā infrastruktūra (14003).
415. Noliktavu apbūve (14004).
416. Lidostu un ostu apbūve (14005).
417. Energoapgādes uzņēmumu apbūve (14006).
418. Mežsaimnieciskā izmantošana (21001): Mežsaimnieciska izmantošana, ievērojot 450. punkta prasības.

4.11.1.4. **Apbūves parametri**

Nr.	Teritorijas izmantošanas veids	Minimālā jaunizveidojamā zemes gabala platība (m ² /ha)		Maksimālais apbūves blīvums (%)		Apbūves augstums (m)			Apbūves augstums (stāvu skaits)		
		Vērtība	Atruna	Vērtība	Atruna	no	līdz	Atruna	no	līdz	Atruna
419	* 24003	20000	*26		*27			*27			*28
420	* 11004	20000	*26	15			9	*29		2	
421	13001	20000	*26		*27			*27			*28
422	12008	20000	*26		*27			*27			*28

Ventspils novada teritorijas plānojums 1.1

Lpp.44 (78)

423	11002	20000	*26	15			9			2	
424	12003	20000	*26		*27			*27			*28
425	14002	20000	*26		*27			*27			*28
426	14003	20000	*26		*27			*27			*28
427	12002	20000	*26		*27			*27			*28
428	12005	20000	*26		*27			*27			*28
429	12009	20000	*26		*27			*27			*28
430	12011	20000	*26		*27			*27			*28
431	* 24002	20000	*26								
432	14004	20000	*26		*27			*27			*28
433	21001	20000	*26		*27			*27			*28
434	14005	20000	*26		*27			*27			*28
435	* 13003	20000	*26		*27			*27			*28
436	* 22001	20000	*26		*27			*27			*28
437	* 24001	20000	*26		*27			*27			*28
438	12004	20000	*26		*27			*27			*28
439	14001	20000	*26		*27			*27			*28
440	14006	20000	*26		*27			*27			*28
441	11003	20000	*26	15			9	*29		2	
442	12010	20000	*26		*27			*27			*28
443	13004	20000	*26		*27			*27			*28

Ventspils novada teritorijas plānojums 1.1

Lpp.45 (78)

444	13005	20000	*26		*27			*27			*28
-----	-------	-------	-----	--	-----	--	--	-----	--	--	-----

* Galvenais teritorijas izmantošanas veids

26. Izņemot Vispārīgajos apbūves noteikumos noteiktos gadījumus. Īpaši aizsargājamās dabas teritorijās - saskaņā ar šo teritoriju vispārējiem vai individuālajiem aizsardzības un izmantošanas noteikumiem

27. pēc funkcionālās nepieciešamības

28. atbilstoši tehnoloģiskajai nepieciešamībai un citu normatīvo aktu prasībām

29. palīgēkai - 6 m

4.11.1.5. Citi noteikumi

445. Maksimālais ēku un būvju skaits zemes vienībā:

445.1. divas galvenās ēkas, ja tiek saglabātas zemes vienības sadales iespējas, ievērojot jaunveidojamās zemes vienības minimālo platību un atļautos apbūves rādītājus;

445.2. pārējās ēkas un būves – ievērojot atļautos apbūves rādītājus.

446. Atļauta mākslīga ūdensobjekta ierīkošana saskaņā ar būvprojektu, detālplānojumu vai lokālplānojumu.

447. Jaunveidojamās zemes vienības minimālā fronte – 30 m. Atsevišķos gadījumos, pamatojot ar detālplānojumu vai zemes ierīcības projektu, zemes vienības minimālo fronti iespējams samazināt.

448. No jauna būvējama rūpnieciskā apbūve atļauta ne tuvāk kā 350 m no esošās dzīvojamās vai publiskās apbūves. Attālumu atļauts samazināt, saskaņojot ar pašvaldību un tieši ietekmēto nekustamo īpašumu īpašniekiem.

449. Papildus noteikumi derīgo izrakteņu ieguvei noteikti 3.6. apakšnodaļā.

450. Lauksaimniecībā izmantojamo zemju apmežošanas atļauta, ja apmežojamā platība robežojas ar meža zemi, izņemot, ja izpildās vismaz viens no kritērijiem:

450.1. apmežošanai paredzētās meliorētās lauksaimniecības platība ir lielāka par 3 ha, vidējā teritorijas zemes auglība ir 40 balles vai augstāka un teritorijā līdz plānotajai apmežošanai tiek veikta lauksaimniecība;

450.2. vismaz 50% no apmežošanai paredzētās teritorijas robežojas ar meliorētām un apsaimniekotām lauksaimniecības zemēm;

450.3. lauksaimniecības zemē noteikti bioloģiski vērtīgi zālāji.

451. Pašvaldība pieteikumu plānotajai zemes lietošanas veida maiņai uz apmežošanu izvērtē atbilstoši 450. punktā noteiktajiem kritērijiem.

452. Īpaši aizsargājamo dabas teritoriju izmantošanu nosaka šo teritoriju vispārējie un individuālie aizsardzības un izmantošanas noteikumi.

453. Paredzot esošu būvju atjaunošanu vai pārbūvi vai jaunu būvniecību Baltijas jūras piekrastes aizsargjoslā, ievērojama 3.8. apakšnodaļā noteiktās prasības tradicionālās apbūves saglabāšanai.

454. Krasta kāpu aizsargjoslā saskaņā ar Aizsargjoslu likumu jauna apbūve atļauta vietās ar iepriekšējo apbūvi.

1.5. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Kā vērtēšanas bāze tika noteikta tirgus vērtība, izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja. Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. 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 zemes gabalu novērtēšanai pilnā apjomā ir izmantojama tikai tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analogiem objektiem un novērtējamā Objekta salīdzināšanu ar tiem.

Vērtējot ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tiek izmantotas vairākas kvalitatīva un kvantitatīva rakstura korekcijas, lai modelētu novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.

Vērtēšanas gaitā korekcijas tiek sagrupētas pēc sekojošām galvenajām pazīmēm:

1. **Darījuma finansēšanas apstākļi.** Ja kādam no salīdzināmajiem objektiem darījumā ir netipiski finansēšanas apstākļi (piem., 100% hipotekārais kredīts, darījumu finansē pārdevējs, samazināta procentu likme, atliktais maksājums u.c.), pārdevuma cena tiek attiecīgi koriģēta.
2. **Pārdošanas apstākļi un laiks.** Salīdzināmo darījumu pārdošanas cenas tiek koriģētas, ņemot vērā to pārdošanas apstākļus (piem., pārdošana piespiedu kārtā izsolē, darījums starp savstarpēji saistītām vai ieinteresētām personām, netipiski īss ekspozīcijas laiks, tirgus cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma tirgus vērtību.
4. **Fiziskie parametri.** Tiek veiktas korekcijas, atkarībā no objektu platības, izmantotajiem būvmateriāliem, nolietojuma un citiem parametriem.

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

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

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

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja ir visobjektīvākā zemes vērtēšanai aktīva nekustamo īpašumu tirgus apstākļos. Vērtēšanas teorija nosaka, ka gan apbūvētu, gan neapbūvētu zemju vērtība aprēķināma, vadoties no zemes (vietas) vislabākā izmantošanas veida. Vērtējamajam un salīdzināmajam zemes gabalam jābūt ar analogu labāko izmantošanas veidu, pēc iespējas līdzīgiem un tuviem pēc atrašanās vietas, platības, konfigurācijas, zonējuma, apgrūtinājumiem un iekšējiem fiziskiem parametriem. Protams, ka salīdzināmo objektu tirgus datiem jābūt pēc iespējas līdzīgiem pārdošanas laika un tirgus apstākļu ziņā. Tā kā apbūvētu teritoriju vērtēšanas gadījumos salīdzināšanai piemērotu apbūvētu zemju pārdošanas gadījumu var būt maz, vērtēšanas praksē salīdzināšanai mēdz izmantot gan nesen pārdotus līdzīgus brīvus zemes gabalus, gan zemes gabalus ar nojaucamu apbūvi, gan pie labākā izmantošanas veida ar analogu apbūvi apbūvētus zemes gabalus, kas pārdoti atsevišķi no apbūves.

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 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 zemes platības, formas, pieejamajām komunikācijām, piebraukšanas apstākļiem 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 zemes gabals izmantošana lauksaimniecībā.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lai noteiktu īpašuma tirgus vērtību, tika izmantota informācija no sekojošiem avotiem: zemesgramata.lv, kadastrs.lv, cenubanka.lv un ss.com. Papildus tika ņemta vērā lielāko Latvijas nekustamo īpašumu darījumu uzņēmumu tirgus apskatos publicētā informācija, citi legāli pieejami un SIA “Vindeks” 23 gadu darbības rezultātā apkopotie tirgus dati.

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

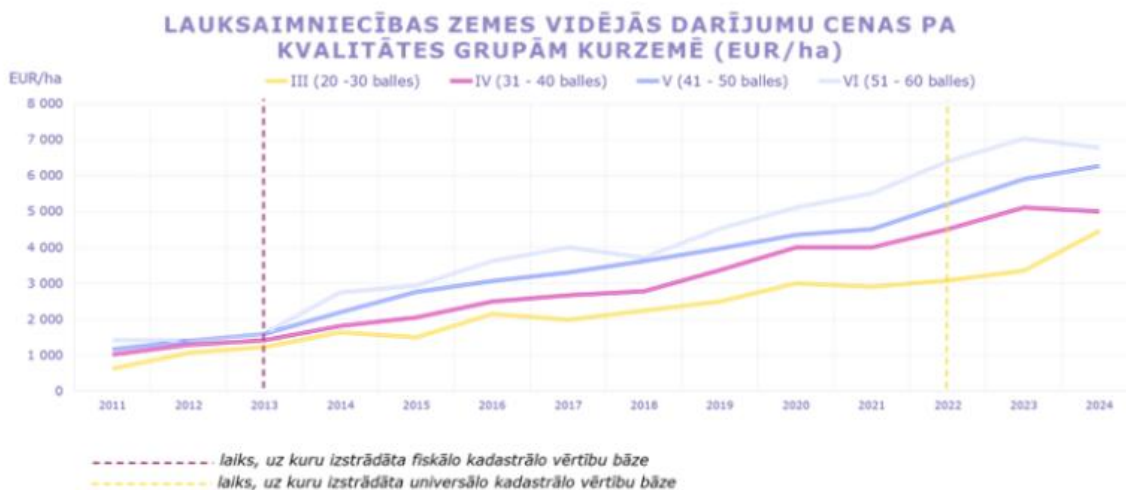
Latvijas komercbankās tiek novērota pakāpeniska un stabila Euribor likmju lejupslīde, kas jau sāk pozitīvi ietekmēt vietējo nekustamo īpašumu tirgu. Vidējās darījumu cenas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi līdzvērtīgās teritorijās Latvijā laika periodā no 2011. līdz 2024. gadam uzrāda konsekventu cenu kāpumu gandrīz visos reģionos. Augstākās vērtības tiek sasniegtas Zemgalē un Rīgas reģionā, kur 2024. gadā darījumu cenas pārsniedz 10000 EUR/ha. Turpretī Latgales teritorijā darījumu cenas saglabājas ievērojami zemākas, nepārsniedzot 5000 EUR/ha. Šīs atšķirības atspoguļo reģionālo augsnes kvalitāti, zemes produktivitāti un tirgus aktivitāti. Straujākais cenu pieaugums novērojams pēc 2020. gada, iespējams, korelēnot ar kopējo inflācijas pieaugumu, ES fondu pieejamību un pieaugošu investoru interesi par lauksaimniecības zemi kā aktīvu.

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 baļļu 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:

Saskaņā ar publiski pieejamo informāciju LIZ darījumu skaits ar katru gadu samazinās. Viens no iemesliem ir tas, ka brīvas lauksaimniecības zemes praktiski nav, tirgus ir diezgan sadalīts un notiek tie darījumi, kur kāds jau esošu zemi pārdod citam vai arī varbūt vēl kādu nekoopto zemi kāds ir gatavs paņemt iekopšanai.

2025. gada pirmajā ceturksnī lauksaimniecības zemes darījumu cenas būtiski variēja starp Latvijas reģioniem. Augstākās vidējās cenas bija vērojamas Zemgalē (7 294 EUR/ha) un Pierīgā (6 718 EUR/ha), kamēr Kurzēmē vidējā cena bija 5 598 EUR/ha. Salīdzinājumā ar šiem rādītājiem, Latgalē un Vidzemē cenas bija ievērojami zemākas – attiecīgi 3 049 EUR/ha un 3 748 EUR/ha. Vidējā lauksaimniecības zemes cena valstī sasniedza 5 550 EUR/ha, savukārt augstākā fiksētā pārdošanas cena – 14 103 EUR/ha.

Vidējās darījumu cenas ar lauksaimniecībā izmantojamo zemi pa kvalitātes grupām Kurzēmē



Avots: Valsts zemes dienests

SIA “Vindeks” novērtējuma atskaite

Ventspils novadā piedāvājumā ir pieci lauksaimniecības zemes gabali ar platību no 2 ha līdz 6 ha. Piedāvājuma cenas svārstās no 25 000 EUR līdz 75 000 EUR, kas atbilst aptuveni 0,50 EUR/m² līdz 3,75 EUR/m².

Darījumos ar līdzīga rakstura lauksaimniecības zemes gabaliem minētajā platību diapazonā pēdējā gada laikā Ventspils novadā ir reģistrēti 11 pirkuma darījumi. Darījumu cenas svārstījušās no 1 900 EUR līdz 44 000 EUR, kas atbilst aptuveni 0,08 EUR/m² līdz 1,76 EUR/m².

Ņemot vērā vispārējo ekonomisko situāciju valstī, nekustamo īpašumu tirgus aktivitāti un kredītiestāžu piesardzīgo pieeju kredītēšanai, vērtētājs prognozē, ka tuvākajā laikā šajā segmentā būtiskas cenu izmaiņas nav sagaidāmas. Raksturīga būs relatīva cenu stagnācija, kas atbilst zemas tirgus aktivitātes apstākļiem.

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- zemes gabals atrodas Puzes pagastā;
- piebraucamais ceļš ar asfalta segumu;
- LIZ balles – 45;
- neliels attālums līdz Ventspilij.

Negatīvie:

- servitūta tiesības nav nostiprinātas zemesgrāmatā

3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIENĒMUMI

Vērtējuma aprēķini tiek veikti, pieņemot, ka:

- ar nekustamo īpašumu nav nodrošināts galvojums;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk. nodokļu maksājumu kavējumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- 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. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieejas pielietošanas priekšnoteikums ir attīstīts zemes gabalu tirgus segments. Galvenie vērtēšanas procesa etapi ir:

- 1) nekustamo īpašumu tirgus izpēte un datu atlase par neseniem līdzīgu objektu pārdošanas gadījumiem un aktuāliem piedāvājumiem;
- 2) iegūtās informācijas pārbaude, analīze un objektu – analoģu salīdzināšana ar vērtējamo īpašumu;
- 3) salīdzināmo objektu pārdošanas cenu korekcija, ņemot vērā atšķirības ar vērtējamo īpašumu;
- 4) koriģēto pārdošanas cenu saskaņošana un vērtējamā nekustamā īpašuma pamatotas tirgus vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar zemes gabaliem līdzvērtīgās Ventspils novada teritorijās. Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

Zemes gabalu *Vecvasnieki, Ugāles pagasts, Ventspils novads*. Zemes gabala kopējā platība 3.0502 ha, t.sk. 3.05 ha lauksaimniecības zeme. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balle – 45. Īpašums pārdots 05.2025. par 15 000 EUR jeb ~ 4 918 EUR/ha.

Īpašuma kadastra nr.
9870 004 0056.



Zemes gabalu *Virsiši, Užava, Užavas pag., Ventspils nov.*. Zemes gabala kopējā platība 3.54 ha, t.sk. 3.44 ha lauksaimniecības zeme. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balle – 50. Īpašums pārdots 12.2024. par 17 000 EUR jeb ~ 4 942 EUR/ha.

Īpašuma kadastra nr.
9878 005 0125.



Zemes gabalu *Laukgaļu lauki, Ugāles pagasts, Ventspils novads.* Zemes gabala kopējā platība 3.77 ha, t.sk. lauksaimniecības zeme. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balle – 45. Īpašums pārdots 02.2024. par 14 000 EUR jeb ~ 3 867 EUR/ha.

Īpašuma kadastra nr.
9870 010 0158.



Zemes gabalu *Īves, Popes pagasts, Ventspils novads.* Zemes gabala kopējā platība 5.57 ha, t.sk. 5.33 ha lauksaimniecības zeme. Zemes gabals atrodas lauksaimniecības teritorijā. LIZ balle – 40. Īpašums pārdots 07.2024. par 22 280 EUR, jeb ~ 4 180 EUR/ha.

Īpašuma kadastra nr.
9856 004 0034.



Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3	Salīdzināmais objekts nr.4				
	Krikši, Puzes pag., Ventspils nov.	Vecvasnieki, Ugāles pagasts, Ventspils nov.	Virsiši, Užava, Užavas pag., Ventspils nov.	Laukgaļu lauki, Ugāles pagasts, Ventspils nov.	Īves, Popes pagasts, Ventspils nov.				
Lauksaimniecības zemes kopējā platība, ha	3.07	3.05	3.44	3.62	5.33				
Zemes auglības novērtējums ballēs (LIZ)	45	45	50	45	40				
Zeme zem ūdeņiem, ha	0.06	0.0	0.1	0.1	0.24				
Pārejā zemes platība, ha	0	0.00	0.0	0.04	5.33				
Meliorācija, ha	3.07	0.0	3.44	3.62	0				
Pārdevuma cena, EUR		15000	17000	14000	22280				
Darījuma laiks		05.2025.	12.2024.	02.2024.	07.2024.				
Nosacītā 1 ha cena, EUR		4917.71	4941.86	3867.40	4180.11				
Zemes gabala lietošanas mērķis	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā	Lauksaimniecības teritorijā				
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu							
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 917.71		EUR 4 941.86		EUR 3 867.40		EUR 4 180.11	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 917.71		EUR 4 941.86		EUR 3 867.40		EUR 4 180.11	
3. Pārdošanas laiks		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 4 917.71		EUR 4 941.86		EUR 3 867.40		EUR 4 180.11	
4. Īpašuma novietojums		labāks	-5%	sliktāks	2%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%
		EUR 4 671.82		EUR 5 040.70		EUR 3 867.40		EUR 4 180.11	
5. Zemes funkcionālie parametri:									
- zemes gabala lielums		mazāks	0%	līdzvērtīgs	0%	līdzvērtīgs	0%	mazāks	-6%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- piekļūšanas apstākļi ir/nav ceļa servitūts, ceļa/kvalitāte		labāki	-5%	labāki	-5%	līdzvērtīgi	0%	labāki	-5%
- iespēja pieslēgties inženiertehnisko komunikāciju tīkliem		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- meliorēts ir/nav		sliktāk	10%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	10%
- apgrūtinājumi (zemesgabala reljefs, izmantošanas iespēja, zemes vienību skaits)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- LIZ kvalitātes novērtējums		līdzvērtīgi	0%	labāk	-5%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	5%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			5%		-10%		0%		4%
		EUR 4 905.42		EUR 4 536.63		EUR 3 867.40		EUR 4 347.32	
Pārreķinu koeficients (starprezultāts)		0%		-8%		0%		4%	
Pārreķinu korekcija		-EUR 12		-EUR 405.2		EUR 0		EUR 167	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m2 koriģētā cena, EUR		4905.42		4536.63		3867.40		4347.32	
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.25		0.25		0.25		0.25	
Salīdzināmo zemju platības 1 ha vidējā koriģētā cena		4414.19							
Zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 13 552							

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā zemes gabala tirgus vērtība ir EUR 13 552
jeb noapaļojot 13 500 EUR.

SIA “Vindeks” novērtējuma atskaite

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemes gabala “Krikši”, Puzes pagasts, Ventspils novads, novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 29. augustā ir
13 500 EUR (trīspadsmit tūkstoši pieci simti eiro).

Augstāk minētā vērtība 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
(personiskais paraksts*)

5. PIENĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

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

1. Vērtētāji pieņem, ka īpašuma tiesības un fiziskos parametrus apliecinošie dokumenti ir patiesi.
2. Vērtības aprēķins pamatojas uz mūsu rīcībā esošās informācijas analīzi, kas ietver informāciju par apskatāmo īpašumu un tā tirgus vērtību ietekmējošiem faktoriem uz vērtēšanas dienu. Tiek uzskatīts, ka šī informācija ir ticama un pareiza.
3. Īpašuma stāvoklis tika noteikts, apskatot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot vērtējuma pasūtītāja un citu personu mutiski sniegto informāciju.
4. Aprēķini pamatojas uz ekonomiskajiem apstākļiem, kas eksistēja novērtēšanas datumā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz tirgus vērtību.
5. Aprēķini un prognozes ir pakļauti nenoteiktībai un variācijām, atkarībā no nākotnes notikumiem, ko nevar precīzi paredzēt. Tādējādi aprēķini netiek pasniegti kā rezultāti, kurus būtu jāsasniedz, faktiski sasniegtie rezultāti varētu būtiski atšķirties no plānotajiem.
6. Ir pieņemts, ka nav īpašu stāvokļu, kas pazemina vai paaugstina īpašuma tirgus vērtību, un kas var tikt atklāti tikai ar speciālām inženiertehniskām izpētes metodēm.
7. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, tas nav paredzēts nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējas novērtētāju un pasūtītāja rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
8. Vērtētāju pienākums nav liecināt tiesas procesā vai būt par lieciniekiem izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo Objektu, ja vien šāda nepieciešamība ar tiem netiek iepriekš īpaši saskaņota.
9. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.
10. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma, vai par kuriem informācija saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti vērtējumā un vērtētāji par tiem neatbild.
11. Noteiktās vērtības ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārlicību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

(personiskais paraksts*)

**Pielikumi
(dokumentu kopijas)**

KURZEMES RAJONA TIESA**Puzes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000943234****Kadastra numurs: 9860 008 0049****Nosaukums: Krikši****Adrese: Puzes pag., Ventpils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 98600080049). <i>Žurn. Nr. 300008287196, lēmums 24.03.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		3.13 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Ventpils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035.	1	
1.2.	Pamats: Ventpils novada pašvaldības 2025.gada 20.marta uzziņa Nr. 1.2-4/IZ 1017. <i>Žurn. Nr. 300008287196, lēmums 24.03.2025, tiesnese Jolanta Āboliņa</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
<i>Nav ierakstu</i>			

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **98600080049**

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Ventspils novada domes 2013.gada 27.decembra sēdes protokolu Nr.19 21.§ "Par zemes vienību izslēgšanu no rezerves zemes fonda, piekritības noteikšanu pašvaldībai".

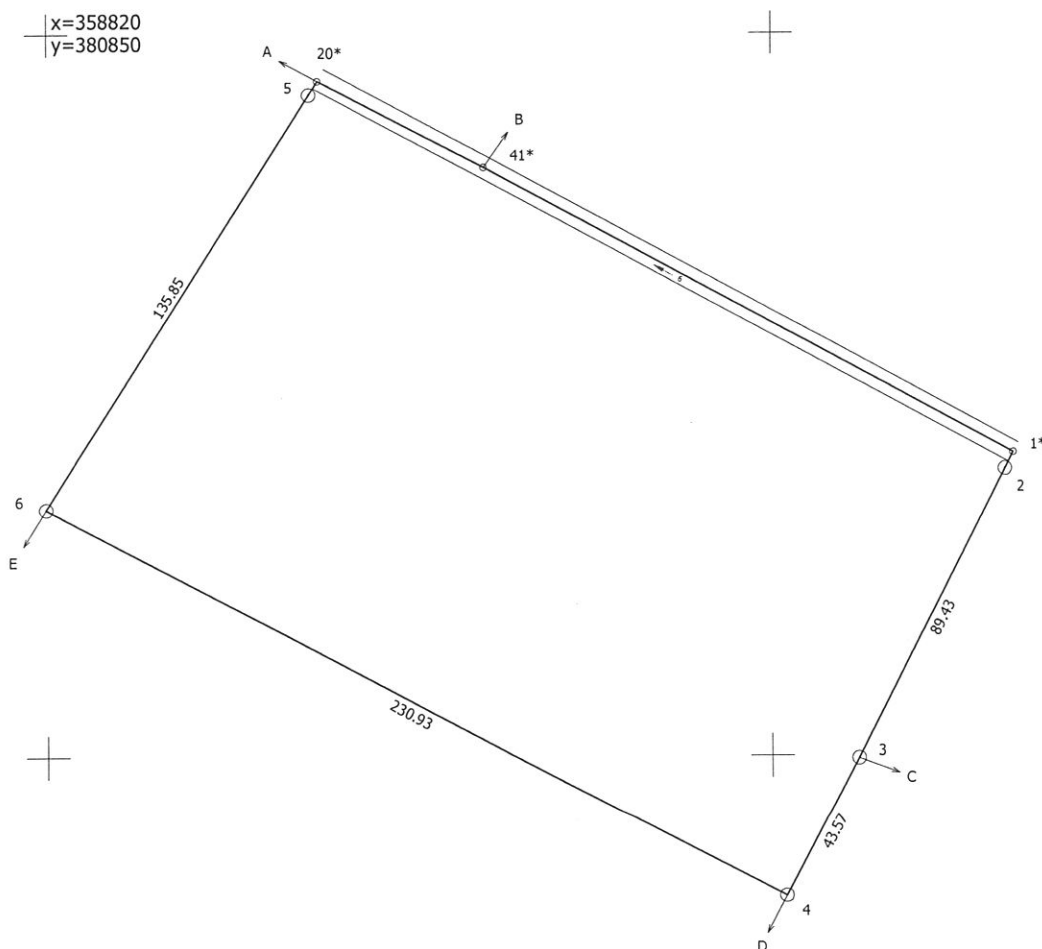
Robežas noteiktas: 2025.gada 25.februārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 3.13 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999773

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežjošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 98600040093;
no B līdz C: 98600080027 - Kāršas;
no C līdz D: 98600080063 - Stalli;
no D līdz E: 98600080112;
no E līdz A: 98600040089

Zemes vienības platība 3.13 ha

Zemes robežu plāns	98600080049	Plāna mērogs 1:2000	2. lapa no 2
Mērnieks Andris Janbergs sertifikāta Nr. AB0015	Plāns sagatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011.gada 27.decembra noteikumiem Nr.1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		

LATVIJAS REPUBLIKA

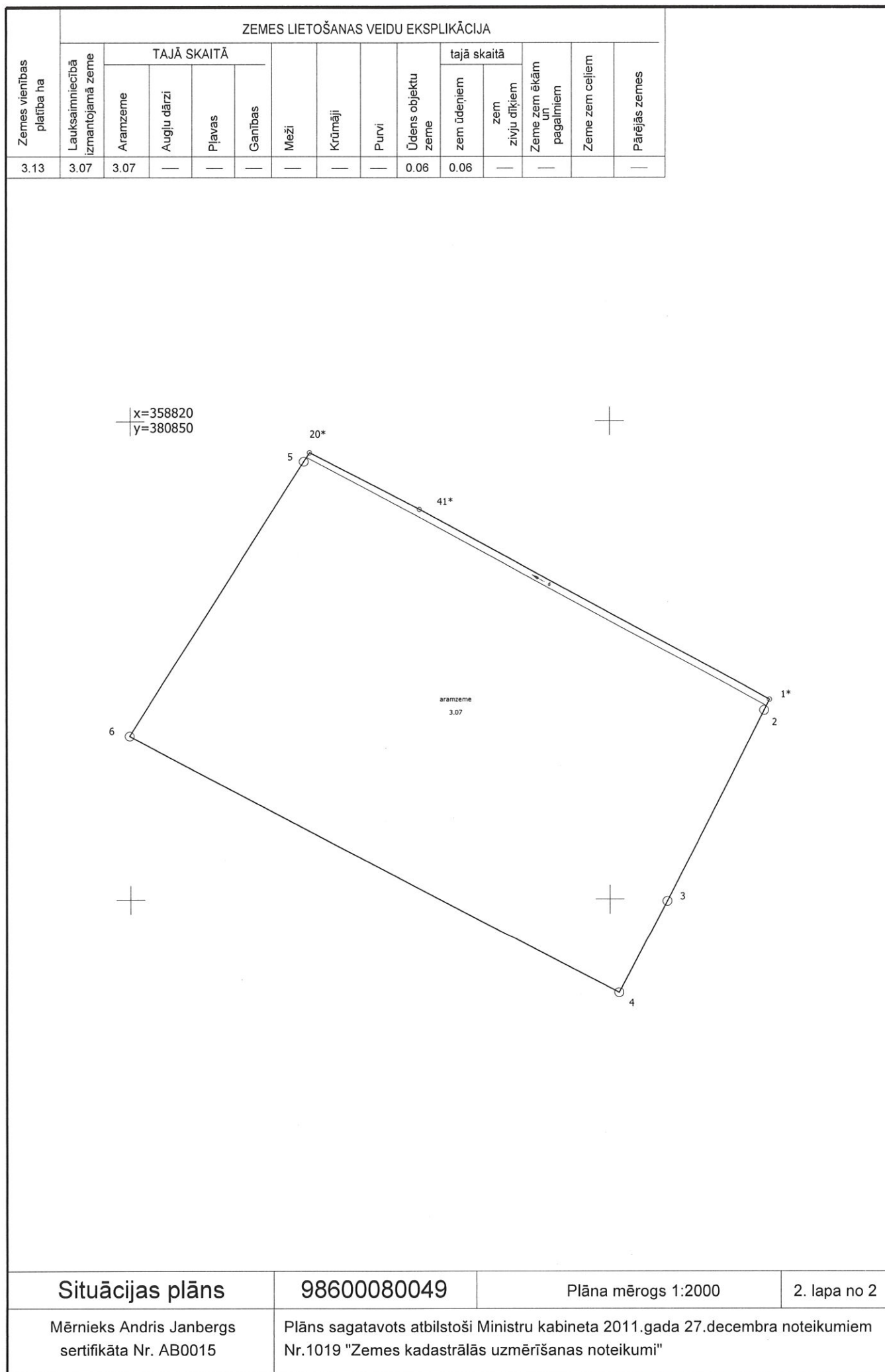
SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: **98600080049**

Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2025.gada 25.februārī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 3.13 ha



Situācijas plāns

98600080049

Plāna mērogs 1:2000

2. lapa no 2

Mērnieks Andris Janbergs
sertifikāta Nr. AB0015

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



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
98600080049	Krikši	3.13 ha	100000943234	-	Puzes pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3301	11.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7317	11.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	3301	11.03.2025	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	7317	11.03.2025	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
98600080049	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	3.1300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	3301	11.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	7317	11.03.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	3.1300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	3.0700
t.sk. Aramzemes platība:	3.0700
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:	0.0600
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0600
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	3.1300	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.2998	ha
-	01.02.2025	8317030100	Lauku zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārklājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2998	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērniecība	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Andris Janbergs	21.02.2025

Īpašnieki

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Puzes pagasta zemesgrāmata	24.03.2025	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējinstāde
Zemes robežu plāns	26.02.2025	-	Janbergs Andris AB0015
Situācijas plāns	25.02.2025	-	Janbergs Andris AB0015
Robežu apsekošanas un atjaunošanas akts	25.02.2025	-	Janbergs Andris AB0015
Iesniegums par kadastra objekta reģistrāciju vai datu aktualizāciju	25.02.2025	-	Ventspils novada pašvaldība; p.p. Andris Janbergs
Robežas noteikšanas akts	25.02.2025	-	Janbergs Andris AB0015
Pašvaldības lēmums par zemes piekritību pašvaldībai	27.12.2013	19	Ventspils novada dome
Lēmums par nomu	29.03.2012	57	Ventspils novada dome
Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	29.07.2010	21	Ventspils novada dome
Lēmums par nekustamā īpašuma nosaukumu	31.07.2008	8	Puzes pagasta padome
Nomas līgums	15.03.2007	-	Puzes pagasta padome

Pašvaldības lēmums par zemes lietošanas tiesību izbeigšanu	22.02.2007	2	Puzes pagasta padome
Lēmums par zemes piešķiršanu lietošanā	09.01.1995	8	Puzes pagasta padome

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



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. *25*

Izsniegts

ITA "Vindeks"

firma

Reģistrācijas Nr. *40003562948*

Darbība sertificēta no

2008. gada 17. decembra
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 21. decembrī
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 20. decembrim
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"