

Nekustamā īpašuma – zemes gabala
**Ventspils novada Užavas pagastā,
“Purkalni”**



novērtējums

Novērtējuma pasūtītājs: Ventspils novada pašvaldība

Novērtējuma datums: 2025. gada 15. augusts

Ventspils novada pašvaldībai

Rīgā,

Dokumenta datums ir tā elektroniskās parakstīšanas datums

Par nekustamā īpašuma – zemesgabala (starpgabals)
Ventspils novada, Užavas pagasta “Purkalni”, novērtēšanu

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

Vērtējamā īpašuma identifikācijas pazīmes:

Kadastra nr.:	98780010136	Užavas pagasta ZG nodaļējums:	100000646116
Zemes platība:	2 652 m ²	Citi būtiski apstākļi:	<u>zemesgabals ir starpgabals</u>

Īpašumtiesības:

Īpašnieks:	Ventspils novada pašvaldība	Reģistrācijas numurs:	90000052035
------------	-----------------------------	-----------------------	-------------

Apgrūtinājumi, aizliegumi, kļūdas tiesības:

Tirgus vērtību ietekmē negatīvi:	-
Tirgus vērtību būtiski neietekmē:	<i>Saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu:</i> - ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām – 2652 m² platībā; - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija – 2652 m² platībā; - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona – 2652m² platībā.

Īpašuma apskates un novērtēšanas apstākļi:

Apskates un vērtēšanas datums:	15.08.2025.	Vērtējuma sagatavošanas datums:	Tā elektroniskās parakstīšanas datums.
Īpašumu apskatīja:	Ritvars Bērziņš	Vērtētāja tel.nr.	29186338
Apskates apstākļi:	Bez ierobežojumiem.		

Vērtējuma uzdevums un mērķis:

Noteikt Objekta tirgus vērtību tā apskates brīdī – 2025. gada 15. augustā, ņemot vērā situāciju nekustamo īpašumu tirgū šajā datumā. Vērtējums paredzēts, lai noteikto vērtību izmantotu zemes atsavināšanas vajadzībām.

Vērtēšanas pieejas, pielietotie standarti:

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

Slēdziens:

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

tirgus vērtība, kas 2025. gada 15. augustā ir
840 EUR (astoņi simti četrdesmit 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
Pateicamies par sadarbību! 29235485; info@vindeks.lv

Arvīds Badūns

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

SATURA RĀDĪTĀJS

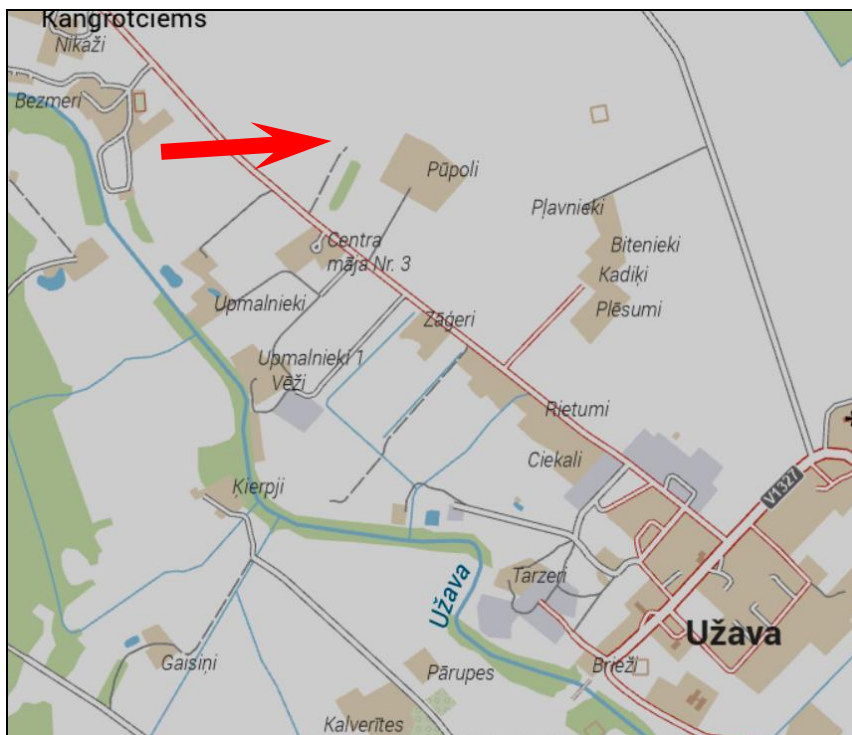
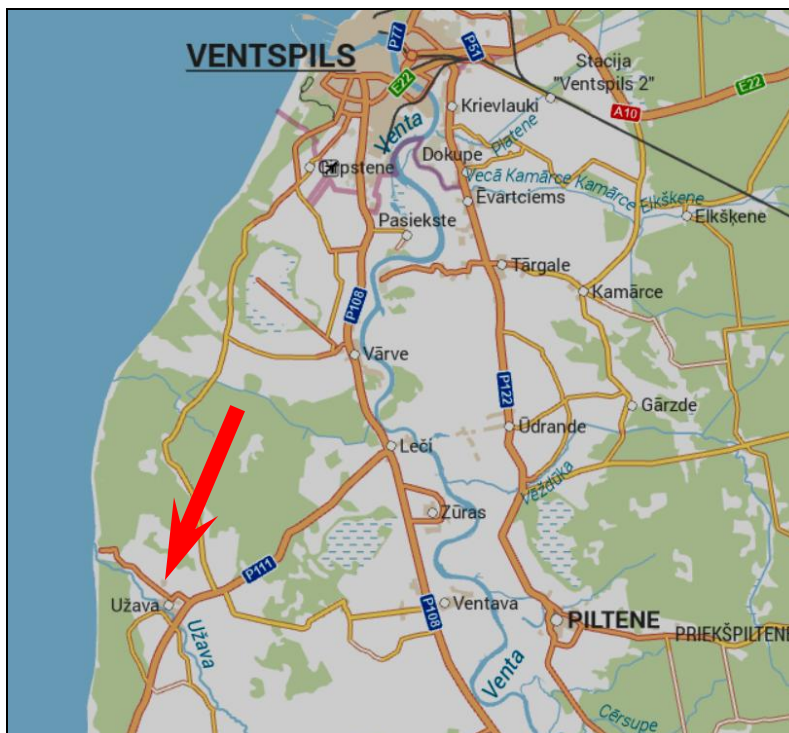
1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS	4
1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS.....	4
1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA	4
1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS	5
1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI	6
2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS	7
2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE	7
2.2. LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS.....	9
3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS	10
3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE	10
3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU	10
3.3. VĒRTĒJUMĀ IZMANTOTIE PIEŅĒMUMI.....	10
3.4. ZEMES TIRGUS VĒRTĪBAS NOTEIKŠANA AR TIRGUS PIEEJU	10
3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA	12
4. SLĒDZIENS.....	13
5. PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI	14
6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS.....	15

PIELIKUMI

1. pielikums	Zemesgrāmatas nodalījuma noraksts	- 1 lapa;
2. pielikums	Zemes plāni	- 6 lapas;
3. pielikums	VZD Kadastra izdruka	- 2 lapas;
4. pielikums	Lēmuma kopija	- 2 lapas;
5. pielikums	Profesionālo kvalifikāciju apliecināšanu dokumentu kopijas	- 2 lapas.

1. ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

1.1. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA ĢEOGRĀFISKAIS NOVIETOJUMS



1.2. OBJEKTA ATRAŠANĀS VIETA

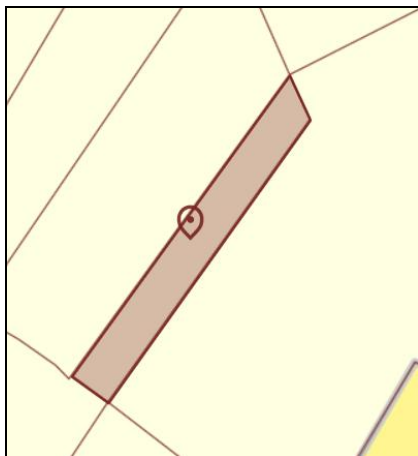
Vērtējamais īpašums atrodas Ventspils novada Užavas pagastā, aptuveni 150 m attālumā Z virzienā no autoceļa Užava - Kangrotciems. Attālums līdz Užavas centram ir aptuveni 1,5 km. Apkārtojo apbūvi veido viensēta “Pūpoli” un “Centra māja Nr. 3”, blakus ir neapbūvētas teritorijas – lauksaimniecības zemes. Piekļūšana pie īpašuma iespējama, šķērsojot blakus esošos īpašumus (par ceļa servitūtu esamību nav informācijas) no iepriekš minētā autoceļa puses. Iebrauktuve piekļuvei zemes gabalam nav izbūvēta – zemes gabals ir starpgabals.

SIA “Vindeks” novērtējuma atskaite

1.3. ZEMES GABALA RAKSTUROJUMS

Vērtējamais īpašums sastāv no viena zemes gabala - **starpgabala** 0,2652 ha kopplatībā. Saskaņā ar VZD Kadastra izdruku (kopija atskaites pielikumā), lauksaimniecības zemes un zemes zem infrastruktūras objektiem, kas nepieciešamas īpašuma uzturēšanai, aizņem 0,2652 ha. Zeme nav meliorēta, tās auglība 45 balles, apskates datumā visu platību aizņēma nekoptas pļavas. Zemes gabals robežojas ar brīviem zemesgabaliem – lauksaimniecības zemēm. Gruntsūdens līmenis ir zems, neierobežo zemes gabala racionālu izmantošanu.

Saskaņā ar Užavas pagasta teritorijas plānojumu, zemesgabals atrodas *Lauksaimniecības teritorijā 0101 (geolativija.lv)*.



Funkcionālais zonējums

- Lauksaimniecības teritorija (L3)

Apgrūtinātās teritorijas

- Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija

Papildu informācija

- Zemes vienība: 98780010136 (skatīt papildu informāciju)
- Ciems "null"



1.4. NOVĒRTĒJAMĀ OBJEKTA FOTOATTĒLI



2. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

2.1. VĒRTĒŠANAS BĀZE UN VĒRTĒŠANAS PIEEJU IZVĒLE

Vērtējums ir paredzēts neapbūvēta zemes gabala atsavināšanas vajadzībām. Pamatojoties uz vērtēšanas uzdevumu, tiek noteikta īpašuma tirgus vērtība.

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.

***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 kompetēti, ar aprēķinu un bez piespiedības.*

* Definīcija no Latvijas Īpašuma vērtēšanas standarta LVS 401: 2013.

Zemes gabalu vērtēšanas teorijas pamatprincipi.

Klasiskā zemes ekonomikas teorija nosaka, ka uz zemi attiecināmam ieņēmumam piemīt atlikuma raksturs. Zemes vērtību nosaka šis atlikuma ieņēmums, kas tiek saukts par zemes atlikuma produktivitāti.

***Atlikuma produktivitāte** ir tas uz zemi attiecināms tūrais ieņēmums, kas veidojas, kad apmaksātas darba, kapitāla un uzņēmējdarbības izmaksas.* Atlikuma produktivitāte var veidoties, jo zeme dod iespēju maksimizēt ieņēmumus, minimizēt izdevumus, apmierināt cilvēku vēlmes pēc tiem nozīmīgām ērtībām.

Nekustamo īpašumu vērtēšana un tai skaitā - zemes vērtēšana, balstās uz sekojošiem pamatprincipiem:

Labākās un efektīvākās izmantošanas princips. Zemes (kā īpašuma un ražošanas pamatlīdzekļa) pasīvā daba, uz ko var attiecināt tikai atlikuma ieņēmumu, par vissvarīgāko izvirza principu, lai zeme tiktu izmantota labākā un ekonomiski visefektīvākā veidā. Tikai pie labākā izmantošanas veida zeme var sniegt maksimālu ieņēmumu un iegūt augstāko vērtību.

Labākā un efektīvākā ir visiespējamākā zemes izmantošana, kas ir fiziski iespējama, saprātīgi pamatojama, juridiski atļauta un ekonomiski izdevīga.

Zemes labākā izmantošanas veida noteikšana ir visa nekustamā īpašuma vērtēšanas procesa sākuma etaps, kam turpmākajā vērtēšanas gaitā ir izšķiroša nozīme. Gan brīvas, gan apbūvētas zemes vērtība nosakāma, vadoties no tās zemes vērtības, kas izriet no labākā un efektīvākā izmantošanas veida.

Tieši no labākās izmantošanas principa izrietošs ir **atbilstošās lietošanas princips** (angl. – *consistent use*), kas nosaka, ka zemei un apbūvei jāpiemēro viens un tas pats izmantošanas veids, kaut arī tas neatbilstu pašreizējam īpašuma izmantošanas veidam. Vērtēšanas teorija nosaka, ka vērtētājam jāapsver zemes labākais izmantošanas veids, ņemot vērā arī apkārtējās vides mainīgo dabu.

Sabalansētības princips (angl. – *balance*) nosaka, ka apbūvei uz zemes gabala ir jābūt optimālai, tādai, kas piedod zemei visefektīvāko izmantošanu, respektīvi – augstāko zemes vērtību. Šis princips nosaka arī to, ka noteiktā vietā nedrīkst būt pārāk daudz savstarpēji konkurējošas apbūves.

Aizvietošanas princips (angl. – *substitution*) nosaka, ka zemes gabala vērtība nedrīkst pārsniegt cita līdzvērtīga zemes gabala iegādes izmaksas.

Piedāvājuma un pieprasījuma princips nosaka, ka cena ir atkarīga no piedāvājuma un pieprasījuma savstarpējas mijiedarbības.

Paredzēšanas princips (angl. – *anticipation*) nosaka, ka zemes vērtība var celties vai kristies, atkarībā no sagaidāmiem notikumiem, nākotnes labumiem vai zaudējumiem.

Atbilstības princips (angl. – *conformity*) nosaka, ka zeme sasniedz savu maksimālo vērtību tad, kad tās lietošana atbilst pastāvošajiem ekonomiskajiem un sociālajiem standartiem, kas valda konkrētajā apkaimē.

Sociālekonomisko standartu izmaiņu princips nosaka, ka praktiski nekas nav mūžīgs un nemainīgs tehnoloģiskā progresa apstākļos. Vērtētājam jāprot novērtēt gaidāmo izmaiņu pakāpi, kas var izraisīt funkcionālā un pat ārējā nolietojuma rašanos.

Zemes vērtēšanas pieejas.

Zemes vērtība vienmēr jāaplūko no labākā un efektīvākā izmantošanas veida viedokļa. Pat ja vieta ir apbūvēta, zemes vērtība tiek pamatota ar tās labāko un efektīvāko izmantošanu. Būtiskākais apbūvētas zemes vērtības noteikšanas procesā ir tas, ka jānoskaidro, vai pie labākā zemes izmantošanas variantā uz zemes gabala esošā apbūve palielina nekustamā īpašuma kopējo vērtību, vai pazemina par apbūves nojaukšanas izmaksu apjomu.

Zemes vērtēšana kā process ietver sevī trīs etapus:

- 1) *zemes labākā izmantošanas veida noteikšanu;*
- 2) *zemes vērtības aprēķināšanu ar piemērotākām vērtēšanas pieejām;*
- 3) *rezultātu izlīdzināšanu un galīgās zemes gabala vērtības noteikšanu.*

Ir trīs standarta pieejas nekustamo īpašumu un, tai skaitā – zemes vērtības noteikšanai, kas veido mūsdienu vērtēšanas teorijas pamatus. Tās ir:

- 1) *tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja;*
- 2) *izmaksu pieeja;*
- 3) *ienākumu pieeja.*

No šīm trim vērtēšanas pamatpieejām, pielietojot tās gan tieši, gan atvasinot no tām jaunus variantus, kopumā izveidotas sešas zemes vērtības noteikšanas procedūras (tehnoloģijas):

- 1) *salīdzināmo darījumu metode (Sales comparison),*
- 2) *zemes rentes kapitalizācija (Ground rent capitalization),*
- 3) *zemes atlikuma metode (Land residual technique),*
- 4) *sadalījuma metode (Allocation),*
- 5) *izdalīšanas/nošķiršanas metode (Extraction/Abstraction),*
- 6) *pārdales un attīstības analīzes metode (Subdivision development analysis).*

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 analoģu 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.

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja balstās uz informāciju par neseniem darījumiem ar analoģiem 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 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, cenu līmeņa izmaiņas kopš darījuma veikšanas u.c.).
3. **Novietojums.** Nepieciešams korekcijas faktors, jo novietojums būtiski ietekmē novērtējamā īpašuma 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 pārkāps 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 pārkāps 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 gabala pievienošana blakus esošajiem īpašumiem un tā izmantošana lauksaimniecībai atbilstoši pagasta teritorijas plānojumam.

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

3. TIRGUS VĒRTĪBAS APRĒĶINS

3.1. TIRGUS SITUĀCIJAS ANALĪZE

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes gabali ir likvidi objekti nekustamo īpašumu tirgū. Neskatoties uz ekonomisko stāvokli valstī, pieprasījums pēc iekoptas lauksaimniecības zemes bez ierobežojumiem ir saglabāties samērā stabils. Cenu līmenis Ventspils novada pagastos ir aptuveni 4 000 līdz 8 500 EUR/ha robežās un pieprasījums pārsniedz kvalitatīvu piedāvājumu.

Vērtējamo nekustamo īpašumu piesaista konkrētā pagasta cenu līmenim. Līdz ar to nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins tiek veikts, salīdzinot funkcionāli līdzvērtīgu nekustamo īpašumu pirkšanas – pārdošanas darījumu datus un koriģējot īpašuma kopējo tirgus vērtību. Vērtējumā tiek analizēti ticami notikuši līdzvērtīgu īpašumu pirkšanas – pārdošanas gadījumi. Aktuāla piedāvājuma ir maz.

Vērtētāji ir apkopojuši pietiekami plašu informāciju par darījumiem ar vērtējamam Objektam līdzīgiem īpašumiem Ventspils novadā. Jāsecina, ka vērtējamam līdzīgu īpašumu iegādē bieži dominējošie ir subjektīvie, nevis racionālie un loģiski pamatotie faktori. Novērojams, ka attiecīgā darījuma cena bieži atspoguļo konkrētā pircēja īpašo vērtību, ko viņš piedēvē īpašumam. Tas izskaidro salīdzinoši plašo darījumu cenu amplitūdu. **Būtisks cenu ierobežojošs faktors ir īpašuma statuss – starpgabals, kas ierobežo īpašuma iespēju tikt pārdotam atklātā, konkurējošā izsolē.**

3.2. GALVENIE FAKTORI, KAS IETEKMĒ OBJEKTA TIRGUS VĒRTĪBU

Pozitīvie:

- Objekta izmantošanas iespējas atbilstoši teritorijas plānojumam.

Negatīvie:

- **zemes gabals ir starpgabals ar salīdzinoši nelielu platību intensīvai lauksaimniecībai;**
- nav izbūvēta iebrauktuve īpašumā;
- zemes gabals ilgstoši netiek apsaimniekots.

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;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar patapinājuma līgumiem;
- nekustamajā īpašumā nav veikti neatdalāmi ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz ko varētu pretendēt trešās personas;
- tika uzskatīts, ka zemes platība atbilst kadastrā fiksētajam lielumam;
- bez novērtējuma atskaitē aprakstītājiem nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma 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 vērtības noteikšana.

Zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai vērtētāji izmantoja pieejamo informāciju par notikušajiem darījumiem ar **līdzīga izmantošanas veida** zemes gabaliem Ventspils novada lauku apvidos, **ņemot vērā īpašuma statusu – starpgabals (pārdošana iespējama ierobežotā tirgū).**

Izanalizējot pieejamo informāciju, kā salīdzināmos objektus vērtētāji ir izvēlējušies:

- īpašums *Ventspils novada Tārgales pagastā, "Baltirbes", kadastra nr. 98660240165*; viena lauksaimniecības zemes gabala (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu - **starpgabals**) platība 8 160 m². Īpašums pārdots 2024. gada 03. septembrī par 2 400 EUR vai 0,29 EUR/m²;
- īpašums *Ventspils novada Tārgales pagastā, "Ventvēji", kadastra nr. 98660240246*; viena lauksaimniecības zemes gabala (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu **starpgabals**) platība 4 782 m². Īpašums pārdots 2024. gada 29. septembrī par 1 550 EUR vai 0,32 EUR/m²;

- īpašums Ventspils novada Zlēku pagastā, “Silabedres”, kadastra nr. 9894 003 0026 viena lauksaimniecības zemes gabala (saskaņā ar VZD Kadastra informācijas sistēmu **starpgabals**) platība 2712 m². Īpašums pārdots 2023. gada 11. aprīlī par 700 EUR vai 0,26 EUR/m².

Konkrēti darījumu dalībnieki netiek minēti, lai bez saskaņošanas ar tiem neizpaustu konfidencialu informāciju. Aprēķinu gaitā tika izdarītas korekcijas, atkarībā no darījumu finansēšanas apstākļiem, īpašumu sastāva, tirgus apstākļiem darījumu laikā, īpašumu novietojuma un citiem faktoriem.

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1		Salīdzināmais objekts nr.2		Salīdzināmais objekts nr.3	
	Ventspils nov. Užavas pag. "Purkalni"	Ventspils nov. Tārgales pag. "Baltirbes"		Ventspils nov. Tārgales pag., "Ventvēji"		Ventspils nov., Zlēku pag., "Silabedres"	
Zemes gabala platība, m²	2652	8 160		4 782		2712	
Pārdevuma cena, EUR		2400		1550		700	
Darījuma laiks		03.09.2024.		20.09.2024.		11.04.2023.	
Nosacītā 1 m² cena, EUR		0.29		0.32		0.26	
		Salīdzināmie objekti attiecībā pret vērtējamo Objektu					
1. Darījuma finansēšanas apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.29		EUR 0.32		EUR 0.26	
2. Darījuma apstākļi (tipisks pirkšanas darījums vai piespiedu pārdošana, darījums starp saistītām personām u.c.)		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
		EUR 0.29		EUR 0.32		EUR 0.26	
3. Pārdošanas laiks, piedāvājums		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	sliktāk	2%
		EUR 0.29		EUR 0.32		EUR 0.26	
4. Īpašuma novietojums		sliktāks	5%	sliktāks	5%	sliktāks	5%
		EUR 0.31		EUR 0.34		EUR 0.28	
5. Zemes funkcionālie parametri:							
- zemes gabala lielums		mazāks	7%	mazāks	5%	līdzvērtīgs	0%
- izmantošanas veids, atbilstība labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes auglība		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
meliorācijas sistēmas		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- zemes gabala konfigurācija, skaits		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- apvidus ekoloģiskie apstākļi - gaisa, ūdens kvalitāte u.c.		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- grunts apstākļi		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- blakus īpašumu ietekme		līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%	līdzvērtīgi	0%
- KOPĀ funkcionālie parametri:			7%		5%		0%
		EUR 0.33		EUR 0.36		EUR 0.28	
Pārrēķinu koeficients (starprezultāts)		EUR 0.12		EUR 0.10		EUR 0.07	
Pārrēķinu korekcija		EUR 0.04		EUR 0.03		EUR 0.02	
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m² koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 0.33		EUR 0.36		EUR 0.28	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 696		EUR 1 709		EUR 750	
6. Citi faktori:							
liegumi, esošā apbūve, u.c.		EUR 0.0		EUR 0.0		EUR 0.0	
Salīdzināmo objektu koriģētā cena (starprezultāts)		EUR 2 696		EUR 1 709		EUR 750	

Aprēķinu tabula.

	Vērtējamais Objekts	Salīdzināmais objekts nr.1	Salīdzināmais objekts nr.2	Salīdzināmais objekts nr.3
Salīdzināmo objektu kopējās platības 1 m ² koriģētā cena, EUR		0.33	0.36	0.28
Salīdzināmā objekta svara koeficients		0.3	0.3	0.4
Salīdzināmo zemju platības 1m ² . vidējā koriģētā cena (tirgus vērtība)		EUR 0.32		
Vērtējamā zemes gabala tirgus vērtība, EUR		EUR 840		

Tādējādi ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju noteiktā īpašuma tirgus vērtība ir EUR 840.

3.5. APRĒĶINU REZULTĀTU IZLĪDZINĀŠANA

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

Ienākumu pieeja netika izmantota, jo zemes gabali apbūvei biežāk tiek pirkti, nevis nomāti. Attiecīgi konkrētajā gadījumā ir grūti prognozēt nomas maksu apmēru, kādu būtu gatavs maksāt potenciālais īpašuma nomnieks brīvā nekustamo īpašuma tirgū.

Ņemot vērā to, ka zemes gabala tirgus vērtības noteikšanai par izmantojamu atzīstama tikai viena pieeja, nav nepieciešams veikt atsevišķu iegūto aprēķinu rezultātu izlīdzināšanu un par galīgo Objekta tirgus vērtību atzīstams ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju iegūtais rezultāts.

Attiecīgi galīgā noteiktā zemes gabala (starpgabala) ar kopējo platību 2 652 m² tirgus vērtība (aprēķinu rezultātus noapaļojot) ir **EUR 840**.

4. SLĒDZIENS

Veicot nekustamā īpašuma – zemesgabala (starpgabals) Ventspils novadā Užavas pagasta “Purkalni” novērtējumu, ir noteikta:

tīrgus vērtība, kas 2025. gada 15. augustā ir
840 EUR (astoņi simti četrdesmit 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

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. Noteiktā vērtība ir spēkā pie esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņu gadījumā noteiktā vērtība var mainīties.

6. VĒRTĒTĀJA NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka pamatojoties uz manu pārliecību un zināšanām:

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

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

Arvīds Badūns

Pielikumi (dokumentu kopijas)

KURZEMES RAJONA TIESA**Užavas pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000646116****Kadastra numurs: 9878 001 0136****Nosaukums: Purkalni****Adrese: Užavas pag., Ventspils nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 98780010136). Žurn. Nr. 300005788351, lēmums 23.01.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa		0.2652 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: Ventspils novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000052035.	1	
1.2.	Pamats: Ventspils novada pašvaldības 2023.gada 19.janvāra uzziņa Nr. 1.9./IZ164. Žurn. Nr. 300005788351, lēmums 23.01.2023, tiesnese Jolanta Āboliņa		
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: 98780010136

Plāns izgatavots pamatojoties uz Ventspils novada domes 2008.gada 25.septembra sēdes protokolu Nr.9, 4. "Par lauku apvidus zemes piekritību un nodošanu zemes reformas pabeigšanai".

Robežas noteiktas: 2022.gada 4.oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

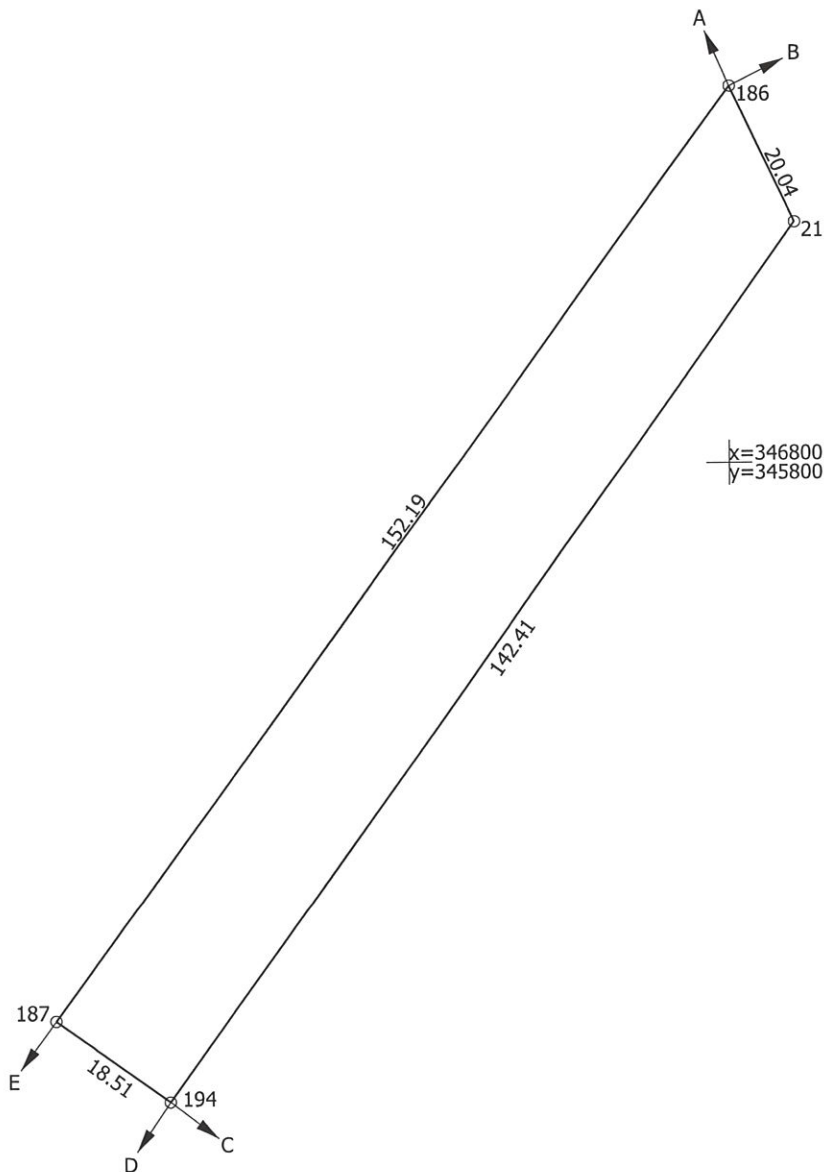
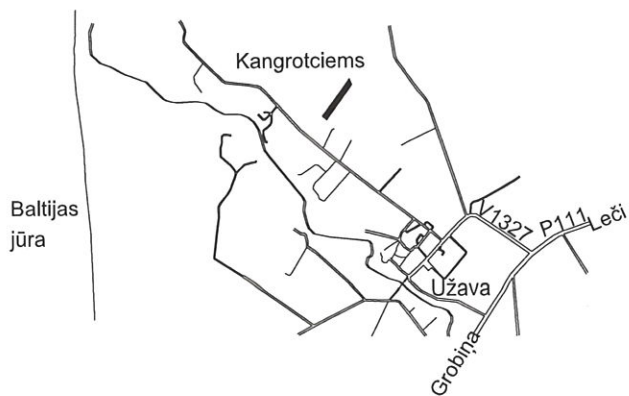
Zemes vienības platība: 0.2652 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA

LKS-92 TM

Mēroga koeficients: 0.999891

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



Robežojošo zemes vienību saraksts:

no A līdz B: 98780010120 - Norīši;

no B līdz C: 98780010126 - Pūpoli;

no C līdz D: 98780010063 - Cīruļi;

no D līdz E: 98780010119 - Vīcas;

no E līdz A: 98780010064 - Kastaņi.

Zemes vienības platība: 0.2652 ha

Zemes robežu plāns

98780010136

Plāna mērogs 1: 1000

2.lapa no 2

Mērnieks Aigars Zutis
sertifikāta Nr. AB0116

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

LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 98780010136

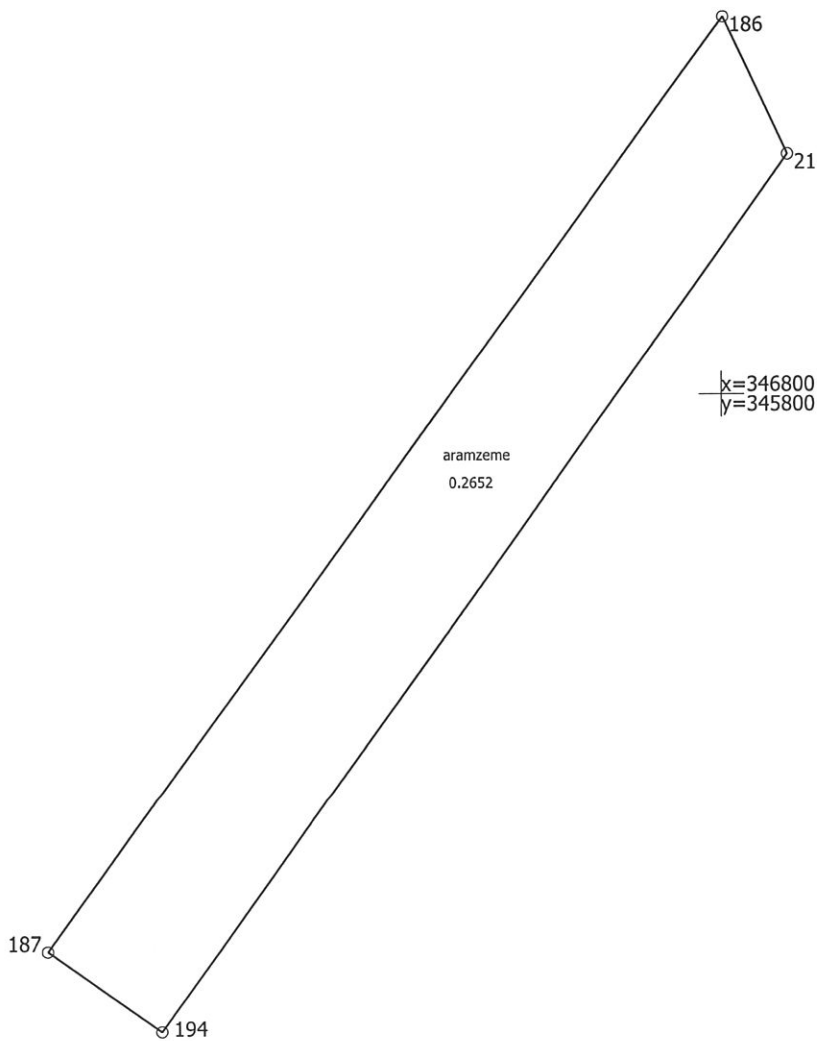
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2022.gada 4.oktobrī

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2652 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Arauzeme	Augļu dārzi	Plāvas	Ganības					zem ūdeņiem	zem zivju dīķiem			
0.2652	0.2652	0.2652	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-



Situācijas plāns

98780010136

Plāna mērogs 1: 1000

2.lapa no 2

Mērnieks Aigars Zutis
sertifikāta Nr. AB0116

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

LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 98780010136

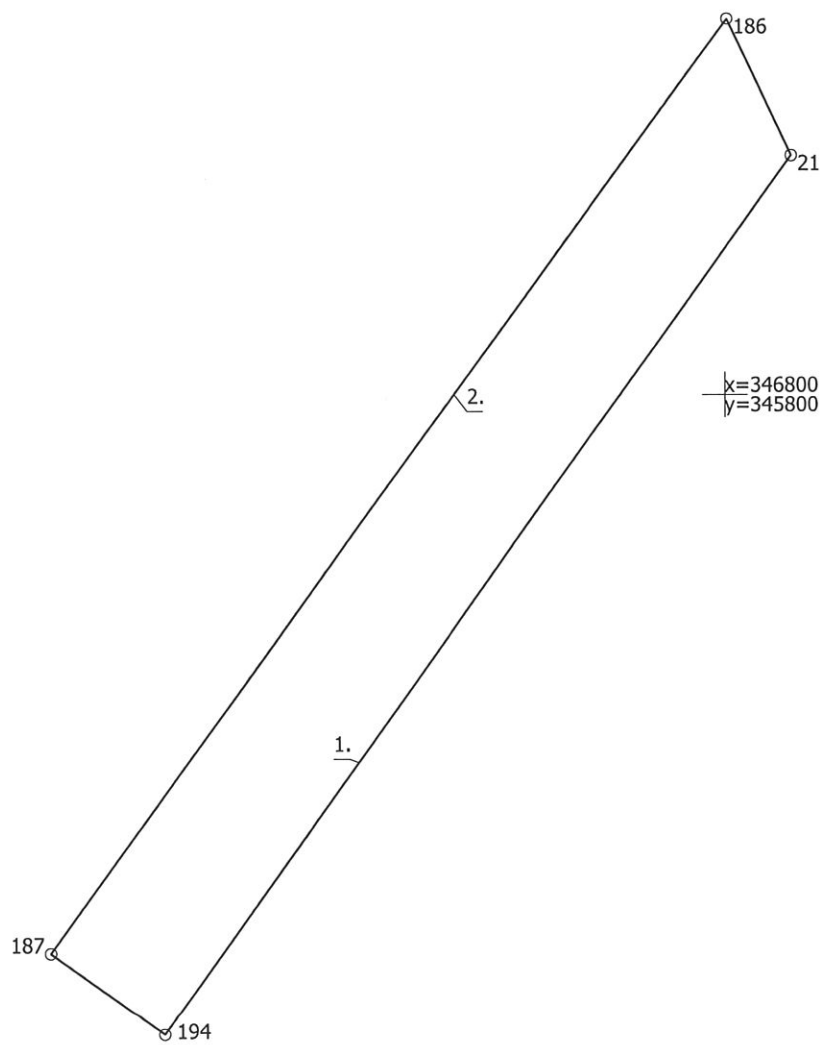
Apgrūtinājumu saraksts:

1.	7311010300 - Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija - 0.2652 ha
2.	7312070202 - navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona - 0.2652 ha

Plānā attēlota informācija par apgrūtinājumiem 2022.gada 14.oktobrī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.2652 ha



Apgrūtinājumu plāns

98780010136

Plāna mērogs 1: 1000

2.lapa no 2

Mērnieks Aigars Zutis
sertifikāta Nr. AB0116

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
98780010136	Purkalni	0.2652 ha	100000646116	-	Užavas pagasts, Ventspils novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	249	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	1061	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	249	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	1061	01.01.2025	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
98780010136	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2652
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2652
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.2652
t.sk. Aramzemes platība:	0.2652
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000

t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
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	0.2652	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	7312070301	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap navigācijas tehnisko līdzekli, kas paredzēts valsts aizsardzības vajadzībām	0.2652	ha
-	01.02.2025	7311010300	Baltijas jūras un Rīgas jūras līča ierobežotas saimnieciskās darbības joslas teritorija	0.2652	ha
-	01.02.2025	7312070202	navigācijas tehniskā līdzekļa aviācijas gaisa kuģu lidojumu drošības nodrošināšanai tālās ietekmes zona	0.2652	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
uzmērīts LKS-92TM	Aigars Zutis	06.09.2022

Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
24.04.2025	Starpgabals

Šai 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, e-pasts info@ventspilsnd.lv
www.ventspilsnovads.lv

SĒDES PROTOKOLS

Ventspils novadā

2025.gada 24.aprīlī

69

Nr. _____

[..]

26.§

**PAR PAŠVALDĪBAI PIEKRITĪGO ZEMES VIENĪBU NOTEIKŠANU PAR STARPGABALIEM
UŽAVAS PAGASTĀ**
(ziņo: G.Landmanis)

[..]

Ventspils novada pašvaldībā 17.01.2025. ir saņemts Užavas pagasta un Jūrkalnes pagasta apvienības pārvaldes vadītāja Guntara Reķa iesniegums, reģistrēts Nr. IN267, ar priekšlikumu piešķirt starpgabala statusu Užavas pagastā zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0090, platībā 0,2 ha.

Izskatot G.Reķa ierosinājumu, datus Valsts zemes dienesta (VZD) Nekustamo īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas (NĪVKIS), Ventspils novada domes konstatē:

Atbilstoši VZD kadastra datiem, - pašvaldībai piekritīgajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0090, platība 0,2 ha, Užavas pagastā, ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – *Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība*, kods 0101. Zemesgabals atrodas lauku apvidū starp citiem trīs fiziskām personām piederošiem nekustamiem īpašumiem, zemes vienību kadastra apzīmējumi 9878 001 0005, 9878 001 0066, 9878 003 0078 un 9878 001 0068. Piekluve tuvākajam ceļam, kas atrodas zemes vienībā ar kadastra apzīmējumu 98780010005 nav iespējama, to atdala meliorācijas sistēmas novadgrāvis.

Ar Ventspils novada domes Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas komitejas 17.04.2025. atzinumu, ierosināts piešķirt starpgabala statusu arī zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 9878 001 0136, platība 0,2652 ha, un 9878 001 0067, platība 0,8 ha, Užavas pagastā.

Atbilstoši VZD kadastra datiem, - pašvaldībai piekritīgajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0136, platība 0,2652 ha, Užavas pagastā (kadastrāli uzmērīta), ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – *Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība*, kods 0101. Zemesgabals robežojas ar zemes vienībām 9878 001 0064 (īpašnieks juridiska persona), 9878 001 0126 (fiziska persona), un 9878 001 0119 (pašvaldība). Zemes konfigurācija nedod iespēju to izmantot patstāvīgi, bet tikai kādam no piegulošā zemesgabala īpašniekiem.

Atbilstoši VZD kadastra datiem - pašvaldībai piekritīgajai zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0067, platība 0,8 ha, Užavas pagastā ir noteikts nekustamā īpašuma lietošanas mērķis – *Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība*, kods 0101. Zemesgabals robežojas ar zemes vienībām 9878 001 0064 (īpašnieks juridiska persona), 9878 001 0118 (juridiska persona), 9878 001 0120 (fiziska persona), un 9878 001 0078 (fiziska persona). Zemes vienības konfigurācija nedod iespēju to izmantot patstāvīgi, bet tikai kādam no piegulošā zemesgabala īpašniekiem. Zemes vienībai nav nodrošināts pieslēgums koplietošanas ceļam.

Saskaņā ar Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1.panta 11.punktu: "Zemes starpgabals – publiskai personai piederošs zemesgabals, kura platība lauku apvidos ir mazāka par pašvaldības saistošajos noteikumos paredzēto minimālo zemesgabala platību vai kura konfigurācija nepieļauj attiecīgā zemesgabala izmantošanu atbilstoši apstiprinātajam teritorijas plānojumam, vai kuram nav iespējams nodrošināt pieslēgumu koplietošanas ielai (ceļam)."

Izvērtējot minēto, konstatēts, zemes vienībām ar kadastra apzīmējumiem 9878 001 0090, platība 0,2 ha, 9878 001 0136, platība 0,2652 ha, un 9878 001 0067, platība 0,8 ha, piešķirams zemes

starpgabala statuss atbilstoši Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punkta nosacījumiem.

Ievērojot augstākminēto, Nekustamo īpašumu apsaimniekošanas un komunālo jautājumu komitejas 17.04.2025. sēdes atzinumu, protokols Nr.4, 5.p., un pamatojoties uz Pašvaldību likuma 4. panta pirmās daļas 15. punktu; Publiskas personas mantas atsavināšanas likuma 1. panta 11. punktu, **atklāti balsojot: PAR** – 14 balsis (A.Mucenieks, G.Mačtams, A.Zariņš, A.Matisons, I.Judzika, A.Bileskalns, A.Vārpiņš, G.Bože, R.Krūmiņš, M.Dadzis, I.Apsītis, D.Vašuka, E.Kuģeniece, G.Gāga), **PRET** – nav, **ATTURAS** – nav, Ventspils novada dome **n o l e m j**:

1. Noteikt starpgabala statusu zemes vienībām Ventspils novada Užavas pagastā:

- 1.1. ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0090, platība 0,2 ha*,
- 1.2. ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0136, platība 0,2652 ha,
- 1.3. ar kadastra apzīmējumu 9878 001 0067, platība 0,8 ha*.

2. Uzdot Nekustamo īpašumu nodaļai (G. Landmanis) par šī lēmuma 1. punktā minētajām zemes vienībām iesniegt Valsts zemes dienestā pieteikumu kadastra datu aktualizācijai.

3. Uzdot Domes kancelejai un komunikācijas nodaļai (L. Zernevica) trīs darba dienu laikā pēc domes sēdes protokola parakstīšanas nosūtīt šā lēmuma izrakstu:

- 3.1. Užavas pagasta un Jūrkalnes pagasta apvienības pārvaldei,
- 3.2. Nekustamo īpašumu nodaļai.

*-zemes platība pirms kadastrālās uzmērīšanas; uzmērot zemi, tās platība var tikt precizēta.

[..]

Sēdi vadīja (personiskais paraksts)

Sēdi protokolēja (personiskais paraksts)

A.Mucenieks

E.Ozoliņa

**IZRAKSTS
PAREIZS**

E. OZOLIŅA

Ventspils novada pašvaldība
Domes kancelejas un komunikācijas nodaļas
vadītāja

Ventspilī, 06-05-2025



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"