



2025.gada 11.septembris

Atzinums par nekustamā īpašuma, kas atrodas
Tukuma novadā, Sēmes pagastā, "Baukas"
Nosaukums: **Baukas**
tirgus vērtību

VAS Valsts nekustamie īpašumi

Cienījamās kundzes!
Augsti godātie kungi!

Pēc Jūsu pasūtījuma esam veikuši nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9078 001 0073, kas atrodas **Tukuma novadā, Sēmes pagastā, "Baukas"**, ir reģistrēts Sēmes pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nodalījumā Nr. 1000 0047 9918 un sastāv zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073 un kopējo platību 1,61 ha (turpmāk tekstā vērtēšanas „Objekts”), novērtēšanu. Atzinums satur mūsu viedokli par iepriekš minētā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Atzinums paredzēts iesniegšanai **VAS Valsts nekustamie īpašumi** un nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Atzinums pamatojas uz Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS-401:2013 un vislabākā izmantošanas veida koncepciju saskaņā ar tirgus vērtības definīciju. Mūsu viedoklis balstās uz vērtētāju zināšanām par nekustamā īpašuma tirgu, pieejamo informāciju par vērtēšanas objektu un prasmi analizēt nekustamā īpašuma tirgus notikumus. Turpmāk minētā vērtība ir vērtētāju labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt, vadoties no mūsu rīcībā esošās informācijas un laika ierobežojumiem, kā arī punktā 5.1 minētajiem pamatpieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem.

Darām Jums zināmu SIA “INTERBALTIJA” atzinumu, ka nekustamā īpašuma, kas atrodas **Tukuma novadā, Sēmes pagastā, "Baukas"**, 2025.gada 3.septembrī * visvairāk iespējamā tirgus vērtība ir

7 500 (septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu
12 (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja nekustamā īpašuma lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Ar cieņu

Arnis Zeilis,
Valdes loceklis

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

SATURS

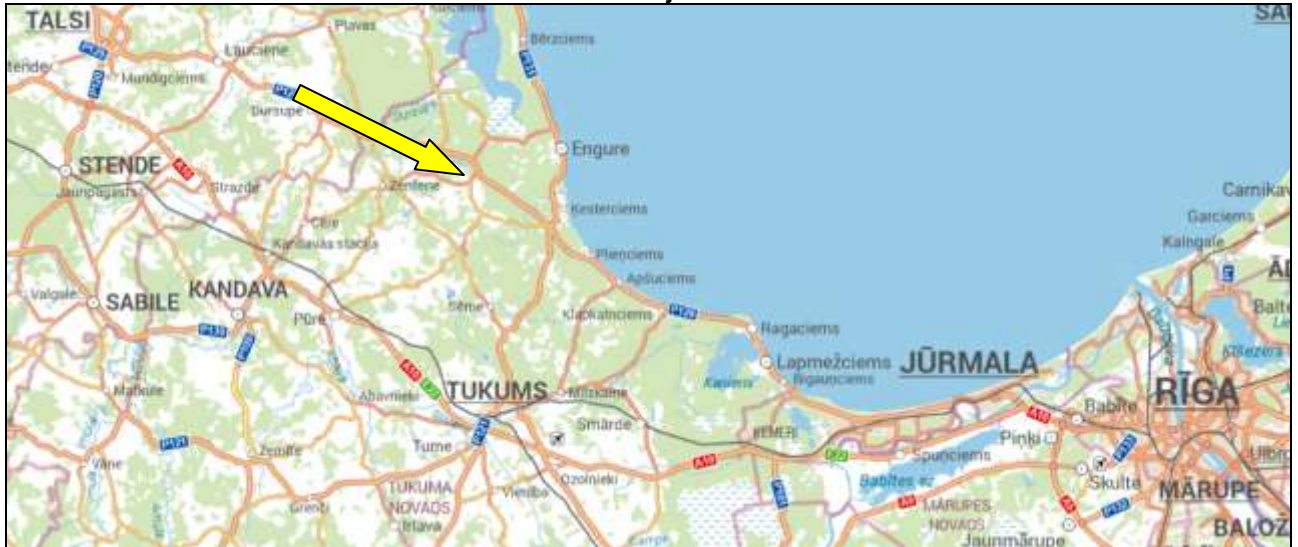
1. Vispārējā informācija
 - 1.1 Vērtējamais īpašums
 - 1.2 Vērtējuma pasūtītājs
 - 1.3 Vērtēšanas uzdevums
 - 1.4 Vērtēšanas datums
 - 1.5 Vērtēšanas mērķis
 - 1.6 Īpašumtiesības
 - 1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs
 - 1.8 Pašreizējā izmantošana
 - 1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu
 - 1.10 Labākais izmantošanas veids
 - 1.11 Vērtējumā izmantotā informācija
 - 1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi
 - 1.14 Citi izdarītie pieņēmumi
 - 1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze
2. Vērtējamā īpašuma novietojuma atzīme kartē
3. Fotoattēli
4. Vērtējamā īpašuma raksturojums
 - 4.1 Atrašanās vieta
 - 4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073 apraksts
 - 4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu
 - 4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs
 - 4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi
 - 4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums
5. Īpašuma vērtējums
 - 5.1 Vērtējuma pamatojums
 - 5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids
 - 5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze
 - 5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori
 - 5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins
 - 5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas
 - 5.7 Neatkarības apliecinājums
 - 5.8 Kopsavilkums
6. Pielikumi

1. VISPĀRĒJĀ INFORMĀCIJA

1.1 Vērtējamais īpašums	Nekustamais īpašums, kas atrodas Tukuma novadā, Sēmes pagastā, “Baukas” .																														
1.2 Vērtējuma pasūtītājs	VAS Valsts nekustamie īpašumi.																														
1.3 Vērtēšanas uzdevums	Noteikt vērtēšanas Objekta tirgus vērtību vērtēšanas datumā.																														
1.4 Vērtēšanas datums	2025.gada 3.septembris.																														
1.5 Vērtēšanas mērķis	Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam Atzinumu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību.																														
1.6 Īpašumtiesības	Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. Pamats: 2025.gada 30.maija akts Nr. 4588R/25-2.																														
1.7 Vērtējamā īpašuma sastāvs	Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073 un kopējo platību 1,61 ha.																														
1.8 Pašreizējā izmantošana	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.																														
1.9 Plānotā/atļautā izmantošana saskaņā ar attīstības plānu	Lauksaimniecības teritorija.																														
1.10 Labākais izmantošanas veids	Zemes gabals kas piemērots lauksaimniecībai.																														
1.11 Vērtējumā izmantotā informācija	Sēmes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.1000 0044 2543 noraksta datorizdruka. Zemes robežu plāna kopija Kartes skata izdruka. VZD informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas.																														
1.12 Būtiski neietekmējošie apgrūtinājumi	Zemes gabalam ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073 VZD Kadastra informācijas sistēmā izdarītas atzīmes: Apgrūtinājumi <table><tr><th>Nr.</th><th>Reģistrācijas datums</th><th>Tips</th><th>Apraksts</th><th>Platība</th><th>Mērv.</th></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>8317010100</td><td>Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam</td><td>0.2348</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312030303</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos</td><td>0.2348</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7316080100</td><td>sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu</td><td>0.1500</td><td>ha</td></tr><tr><td>-</td><td>01.02.2025</td><td>7312070101</td><td>eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku</td><td>1.6100</td><td>ha</td></tr></table>	Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.	-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2348	ha	-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2348	ha	-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1500	ha	-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	1.6100	ha
Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.																										
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkāpuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2348	ha																										
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2348	ha																										
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1500	ha																										
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	1.6100	ha																										
1.13 Negatīvi ietekmējošie apgrūtinājumi	Nav zināmi.																														
1.14 Citi izdarītie pieņēmumi	- vērtējamais īpašums nav iekļāts, apgrūtināts ar parādiem vai citiem lietu tiesības ierobežojošiem apgrūtinājumiem.																														
1.15 Vides, sociālo un pārvaldības (ESG) faktoru analīze	- krasta erozija (“Coastal erosion”) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms; - savvaļas ugunsgrēku (Wildfire) risks: uz vērtēšanas Objektu nav attiecināms.																														

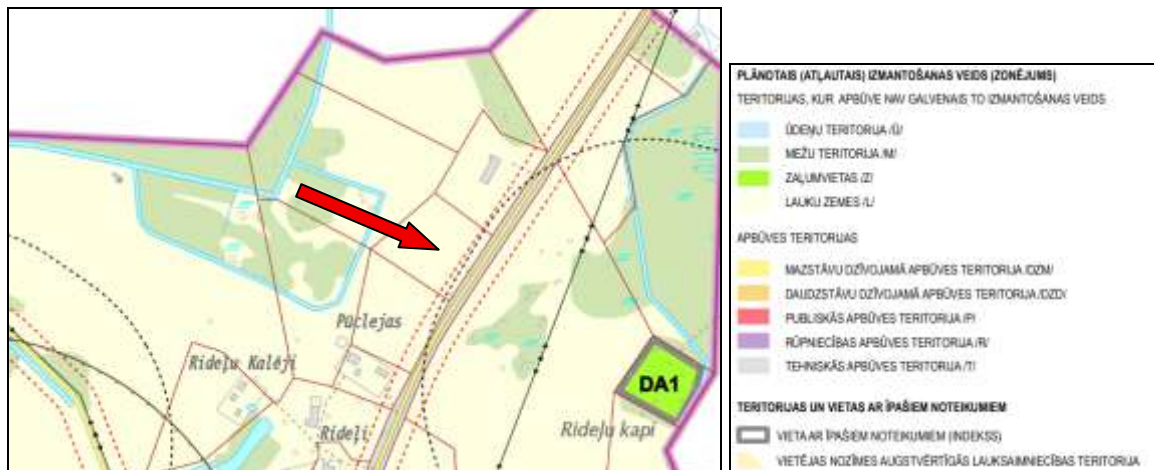
2. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA NOVIETOJUMA ATZĪME KARTĒ

Novietojums



Informācijas avots: <https://balticmaps.eu/lv/c>

Izkopējums no attīstības plāna plānotā/atļautā izmantošana



Informācijas avots: www.tukumanovads.lv

3.FOTOATTĒLI

 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073	 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073
 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073	 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073
 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073	 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073
 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073	 Zemes gabals ar kadastra apīmējumu 9078 001 0073

4. VĒRTĒJAMĀ ĪPAŠUMA RAKSTUROJUMS

4.1 Atrašanās vieta

Vērtējamais nekustamais īpašums atrodas Sēmes pagastā, Tukuma novadā.

Attālums kilometros no vērtējamā nekustamā īpašuma līdz				
Meža ceļam	Vietējās nozīmes ceļam	Asfaltētam autoceļam	Novada centram	Rīgai
		0	~25	~80

	Teicams	Labs	Vidējs	Vājš	Slikts
Iedzīvotāju nodarbinātība -			X		
Darba vietu pieejamība-			X		
Iepirkšanās vietu pieejamība-				X	
Skolu pieejamība-				X	
Sabiedriskā transporta pieejamība-			X		
Atpūtas vietu pieejamība-			X		
Labiekārtojuma atbilstība-			X		
Tuvāko īpašumu atbilstība apskatāma īpašuma tipam-		X			
Kaitīgo apstākļu iedarbība (maza=teicams)-		X			
Drošība-			X		
Īpašumu izskats-		X			
Tirgus pievilcība-		X			

Kopumā vērtēšanas Objekta novietojums Tukuma novadā uzskatāms par apmierinošu.

4.2 Zemes gabala ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073 apraksts

Vērtēšanas Objekts ir zemes gabals ar kadastra numuru 9078 001 0073 ar platību 1,61 ha.

Zemes eksplikācija	Ha	%
Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	1,61	100
KOPĀ	1,61	100%

4.2.1 Zemes gabala pieejamība, uzlabojumi pie zemes gabala, autotransporta plūsmas gar zemes gabalu

Piebraukšana zemes gabalam pa Valsts vietējo autoceļu Līgas – Zentene - Rideļi, kas klāts ar apmierinošas kvalitātes asfaltbetona ceļa segumu. Kopumā piebraukšana zemes gabalam ir ērta, juridiski nodrošināta.

4.2.2 Zemes gabala konfigurācija un reljefs

Zemes gabalam plānā ir neregulāra forma. Reljefs lielākajā teritorijas daļā ir līdzens, tas ir meliorēts. Zemes gabala konfigurācija un reljefs ir piemērots lauksaimniecībai.

4.2.3 Zemes gabala uzlabojumi

Zemes gabalam nav būtisku uzlabojumu.

4.2.4 Lauksaimniecības zemes raksturojums

Lauksaimniecības zemes aizņem 1,61 ha jeb 100 % no kopējās zemes platības. Zemes kvalitātes novērtējums ir 35 balles. Zemes pašlaik tiek apsaimniekotas.

5. ĪPAŠUMA VĒRTĒJUMS

5.1 Vērtējuma pamatojums

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts saskaņā ar Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 noteikto tirgus vērtības definīciju:

“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 rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas.”

Nekustamo īpašumu vērtēšanas praksē tiek lietotas trīs galvenās vērtēšanas pieejas:

- izmaksu pieeja;
- ieņēmumu pieeja;
- salīdzināmo darījumu pieeja.

Katrā konkrētā gadījumā iespējams izmantot visas pieejas, to kombinācijas (divas no tām; viena metode vairākos variantos) vai, izņēmuma gadījumos, vienu no tām. Vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība tiek iegūta ar svērtās vērtības palīdzību, t.i. izvērtējot, cik lielā mērā ar katru pieeju aprēķinātais rezultāts atbilst tirgus situācijai.

Šo pieeju apraksts, pielietojuma īpatnības un vērtēšanas teorētiskās bāzes izklāsts sniegts turpmākajā tekstā p.5.5.

Vērtēšanas objekta tirgus vērtības aprēķināšanai tika izmantota salīdzināmo darījumu pieeja, jo vērtētāju rīcībā ir pietiekams informācijas daudzums par nekustamā īpašuma tirgū pārdotiem un piedāvājumā esošiem līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Ieņēmumu pieeja netiek izmantota vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinam, jo atbilstoši Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 p.4.2.3.3., lai nonāktu pie slēdziena par vērtību, vairākas pieejas un metodes ir izmantojamas tikai gadījumos, ja faktiskie vai novērojumu dati nav pietiekami.

Izmaksu pieejas zemes gabalu tirgus vērtības aprēķināšanai netiek pielietota.

Tirgus vērtības aprēķini un sagatavotais atzinums balstās uz sekojošiem pamatpieņēmumiem:

- pasūtītāja sniegtā dokumentācija un mutiskā informācija ir patiesa;
- pasūtītāja iesniegtajā zemes robežu plānā un zemesgrāmatā fiksētās platības un apraksti ir pareizi;
- vērtēšanas objekts var tikt pārdots un nepastāv nekādi apgrūtinājumi īpašuma tiesību maiņai;
- bez atzinumā aprakstītajiem, nav citu faktoru, kas ietekmē īpašuma vērtību;
- vērtēšanas objekts nav apķīlāts vai apgrūtināts ar jebkādiem citiem apgrūtinājumiem, izņemot vērtējuma atskaitē uzrādītos;
- vērtēšanas objekts tiks apsaimniekots saprātīgi, atbilstoši labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;

Tirgus vērtības aprēķinus ierobežojošie faktori:

- atzinuma saturs un rezultāti ir derīgi tikai uzrādītajam vērtēšanas mērķim;
- vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti atzinumā, attiecas tikai uz konkrēto novērtējumu un nav lietojami ārpus konteksta;
- vērtēšanas objekta tehniskais stāvoklis tika apskatīts vizuāli uz vietas, tas netika pārbaudīts ar speciālām inženiertehniskām metodēm;
- nav paredzēta vērtētāja nepamatota atbildība par datu precizitāti attiecībā uz ziņām, plāniem, precizējumiem, izpētes materiāliem un citiem dokumentiem, kurus ir iesniedzis vērtējuma pasūtītājs;
- tirgus vērtība ir noteikta tikai uz ziņojumā minēto vērtējuma datumu, mēs neuzņemamies atbildību par ekonomiskajiem, juridiskajiem un fiziskajiem faktoriem, kas notikuši pēc vērtēšanas datuma;
- tirgus vērtība ir spēkā pie nosacījuma, ka īpašums nav apgrūtināts ar nomniekiem un citiem šāda veida apgrūtinājumiem, ja atzinumā nav atrunāts citādi;
- atzinuma teksts ir izmantojams tikai pilnā apjomā, bez rakstiskas autoru piekrišanas nevienam no ziņojuma daļām nedrīkst pavairot publiskai pieejamībai jebkādā veidā;
- atzinums ir veikts vadoties pēc Latvijas standarta „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 un vērtētāju profesionālās ētikas normām.

5.2 Vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids

Saskaņā ar Latvijas standartu „Īpašumu vērtēšana” LVS 401:2013 īpašuma labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota.

Saskaņā ar spēkā esošo teritoriālo plānojumu, vērtējamais īpašums atrodas lauksaimniecības teritorijā.

Nemot vērā apkārtnējo apbūvi, ko veido lauksaimniecībā, mežsaimniecībā izmantojamās zemes, lauku viensētas, zemes gabala pašreizējo izmantošanu, kā arī tirgus situāciju, vērtētāji secina, ka vērtējamā īpašuma labākais izmantošanas veids ir lauksaimniecībai piemērots zemes gabals.

Tirgus vērtības aprēķins tiek veikts atbilstoši labākajam izmantošanas veidam.

5.3 Nekustamā īpašuma tirgus daļas, kurā ietilpst vērtēšanas objekts, raksturojums/analīze

ECB turpinās samazināt procentu likmi arī 2025.gadā. Finanšu tirgus prognozē, ka procentu likme nākamgad samazināsies vismaz par vienu līdz 1,5 procentpunktiem. ECB saglabā piesardzīgu pieeju, pielāgojot lēmumus ekonomikas izaugsmes palēninājumam un inflācijas stabilizācijai, vienlaikus atbalstot ekonomiku, lai nodrošinātu atbilstošu izaugsmes līmeni.

2024.gada 12.decembra ECB lēmums nozīmē, ka kredīti kļūs lētāki, un samazinātās procentu likmes veicinās aizdevumu pieejamību 2025.gadā. Pēc prognozēm, trīs mēnešu EURIBOR var samazināties līdz 1,6% nākamā gada trešajā ceturksnī.

Eksperti atzīst, ka augstas cenas saglabāsies. Lai gan inflācija mazliet stabilizējas, cenas pārtikai un citiem pamatpakalpojumiem joprojām var palikt augstas, ietekmējot ikdienas tēriņu paradumus un eksperts norāda, ka uzkrājumi kļūs mazāk izdevīgi. Noguldījumu likmes samazināsies, tātad atdeve no tradicionālajiem termiņnoguldījumiem un krājkontiem būs zemāka. Eksperts brīdina, ka tas var radīt izaicinājumus tiem, kuri paļaujas uz noguldījumiem kā drošu investīciju. Turklāt 2025.gadā palielināsies iedzīvotāju ienākuma nodoklis no 20% līdz 25,5%, kas samazinās peļņu. 2024.gada 12.decembrī, nolēma pazemināt procentlikmi par 0,25 procentpunktiem.

ECB padomes sēdē Frankfurtē nolemts, ka noguldījumu iespējas uz nakti likme tiks samazināta līdz 3%. Noguldījumu iespējas likme ir procentu likme, ar kuras palīdzību ECB padome nosaka savas monetārās politikas nostājas virzību. Galveno refinansēšanas operāciju likme pazemināta līdz 3,15% un aizdevumu iespējas uz nakti likme - līdz 3,4%.

Saeima 15.02.2024.g. galīgajā lasījumā nolēma iedzīvotājiem vienkāršot hipotekārā kredīta pārkreditēšanu, tostarp vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Izmaiņas stājas spēkā nākamajā dienā pēc tā izsludināšanas. Ar izmaiņām trijos likumos atvieglotas procedūras, lai iedzīvotāji varētu pāriet pie kredītdevēja, kurš piedāvā labākus nosacījumus. Likumprojekta autori skaidroja, ka hipotekārā pārkreditēšana kļūs vienkārša, jo, aizejot pie cita kredītētāja, vairs nebūs jāmaksā pārkreditēšanas maksa. Tāpat vairs nebūs jāsaņem esošā kredīta devēja piekrišana. Eiropas Komisijas pētījums liecina, ka Latvijā pārkreditē tikai divus procentus no kredītiem, no kuriem kredītiestādes varētu gūt peļņu. Citviet Eiropas Savienībā tas ir no 13% līdz 35% (Informācijas avots: <https://www.delfi.lv/193/politics/56344688/par-hipotekara-ai-znemuma-parkreditesanu-nebus-jamaksa-lemj-saeima>).

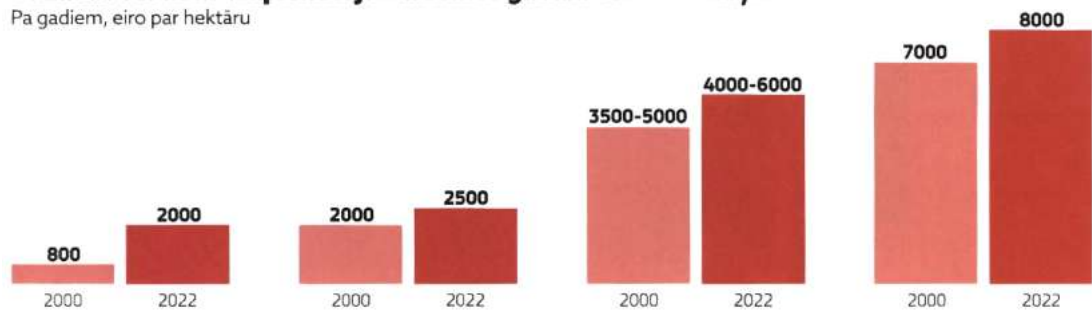
Interesi par lauksaimniecības zemes iegādi izrāda ne tikai pašmāju jaunie un arī stabili augošie lauksaimnieki, bet arī ārzemnieki, kuri vēlas nodarboties ne tikai ar lauksaimniecību, bet arī ar enerģētiku – it īpaši saules paneļu parku ieceru realizāciju.

Lauku zemes cenu pieaugums iepriekšējos gados ir novērots ap 10%, bet pēdējo mēnešu laikā ļoti strauji pieaudzis tieši vislētāko lauku zemju cenu apmērs. Zemes, kuru cena 2020. gadā bija ap 800 eiro par hektāru, tagad maksā jau ap 2000 eiro, un tās lielākoties ir Latgalē. Kvalitatīvām lauksaimniecības zemēm šis cenu pieaugums procentuālā izteiksmē ir ap 10–15%, kaut arī, protams, ja zemes hektārs maksāja ap 7000 eiro, tad tagad tā cena jau sasniegusi 8000 eiro, tas tik un tā ir ļoti būtisks pieaugums.

Latio dati rāda, ka lauksaimniecības zeme, kas 2020. gadā maksāja ap 2000 eiro, pašlaik nav lētāka par 2500 eiro, savukārt tā, kuras cena bija 3500 līdz 5000 eiro, pašlaik maksā vismaz 4000 līdz 6000 eiro. Jāņem vērā, ka lauksaimniecības zemes cenai svarīga ir ne tikai tās atrašanās vieta un kvalitāte, bet arī meliorācijas sistēmas esamība un darbība, kopējā platība, īpašuma sastāvs un esošā infrastruktūra (ceļi, to stāvoklis).

Dažādas vērtības un pielietojuma zemes gabalu cenas izmaiņas

Pa gadiem, eiro par hektāru



Avots: Sandijs Lūkins, SIA Latvio

Zemes cenas pieaug visos sektoros – gan lauku, gan mežu zemēm, jo brīvu zemju parkstiski nav.

Swedbank lauksaimniecības eksperti ir veikuši apjomīgu lauksaimniecības zemes pēdējās desmitgades cenas analīzi. Lauksaimniecības zemes cena var krasi atšķirties, ņemot vērā atrašanās vietu, tomēr kopumā katru gadu vērojams pakāpenisks cenas pieaugums. Pašlaik vidējā lauksaimniecības zemes cena Latvijā ir 4000 EUR/ha. Lietuvā lauksaimniecības zemes cenas ir līdzīgas kā Latvijā, bet Igaunijā tās ir par 10 % lētākas nekā Latvijā.

Auglīgākajā Latvijas novadā – Zemgalē, lauksaimniecības zeme šobrīd var maksāt arī 10-12 tūkstošus eiro par hektāru, pēdējā gada laikā cena šeit ir augusi par 13-14% un vidēji sasniedz 7000 EUR/ha. Zemes cena kāpj arī Kurzēmē un Latgalē, piemēram, Vidzemē vērojams cenas pieaugums pat par 25% pēdējā gada laikā. Kopumā zemes cena kāpums gadu no gada ir vairāk kā 4%.”



Lauksaimniecības zemes cenu galvenokārt ietekmē atrašanās vieta. Tajā pašā laikā svarīgi arī tādi faktori kā zemes auglība, reljefs, meža tuvums un galu galā arī kādi kaimiņi apkārt un ar kādu lauksaimniecības jomu blakus esošā saimniecība nodarbojas.

Kopumā Latvijā saimnieki ir sadalījuši lauksaimniecībā izmantojamās platības, un galvenais jautājums, cik no tām ir īpašumā un cik tiek nomātas. Kopumā Latvijā brīvas zemes, kas ir neapsaimniekota un aizaugusi, ir ļoti maz.

Atsaucoties uz Swedbank datiem, pēdējā desmitgadē vērojama tendence, ka Latvijā vidēji katru gadu ap 18-20 tūkstošiem hektāru nomainās zemes īpašnieks. Pēdējos gados gan šī tendence ir mazinājusies, bet joprojām pārdoto hektāru apjoms ir pietiekami liels

Patī svarīgākā ir cena, un cik ilgā laikā investīciju varēs atpelnīt. Ja zemes hektārs maksā 5000 eiro, un vēsturiski no hektāra lauksaimnieks pelnījis 250 eiro, konkrētais zemes gabals atmaksāsies 20 gados, neierēķinot kredītprocentus, kas kopējā aprēķinā tomēr būtu jāietver.

Daudzi lauksaimnieki izvēlas reverso nomu, kad lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Šādā gadījumā lauksaimnieks turpina zemi lietot kā nomnieks uz noteiktu termiņu. Reversā noma saimniekiem bieži palīdz atrisināt finansiālo situāciju, īpaši gados, kad nav tik laba raža.

Latvijā vērojams arī augoša lauksaimniecībā izmantojamās zemes nomas maksas no gada, tomēr cenas ir ļoti atšķirīgas, ko nosaka zemes īpašnieks. Lauksaimniecības zemes vidējā nomas maksa ir 100 EUR/ha, Zemgalē atkal tiek pārrakstīti rekordi – ir darījumi, kur par hektāra zemes nomu tiek maksāti no 300 līdz 400 EUR/ha.

Lielākie saimnieki cenšas paplašināties, jo tikai daļa zemes ir īpašumā, bet pārējā ir nomā, tāpēc arī vēlme to iegādāties arī visvairāk aktivizē zemes tirgu.

Viens no zemes cenu pieauguma iemesls ir influācija, jo pirtsspēja sarūk, tāpēc turīgāki cilvēki iegādājas zemi, kas ir drošs ieguldījums.

Lai gan zemes tirgus darījumi gan skaita, gan hektāru apjoma ziņā Latvijā pakāpeniski samazinās, pandēmijas laikā pieaudzis ALTUM finansēto zemes darījumu skaits. Izskaidrojums – attīstības finanšu institūcija aizpilda radušās tirgus nepilnības, kad bankas finansē atturīgāk, tāpēc spējusi palielināt savu kredītportfeli.

Ja lauksaimniekam parādās iespēja izpirkt iepriekš nomātu zemi, un tas ir izdevīgāk nekā turpināt to nomāt, var palīdzēt "ALTUM" atbalsts – no visiem zemes darījumiem lielākā daļa jeb 70% jau šobrīd ir tāda rakstura. Ja arī īpašnieks nolemj pārdot zemi, cena var būt augsta, tāpēc mēs esam izveidojuši tādu kredīšanas programmu, kas ļauj iegādāties zemi ar atvieglotiem nosacījumiem, pirms to izdarījis kāds cits. Piemēram, ja banka nevar izsniegt finansējumu, jo zemniekam pietrūkst nodrošinājuma, tad "ALTUM" izsniegs aizdevumu arī bez papildu nodrošinājuma ar atmaksas termiņu līdz pat 30 gadiem. Tas ir svarīgi, jo sabalansē aizņēmuma atmaksas termiņu ar laiku, kurā ražošanas vajadzībām izmantotā zeme var sevi atpelnīt. Tieši garais atmaksas termiņš un maza paša līdzdalība mēdz būt vienīgā iespēja uzsākt vai attīstīt savu saimniecību maziem uzņēmumiem, pašnodarbinātām personām un jaunajiem lauksaimniekiem. Lauksaimnieks sev piederošo zemi pārdod fondam, noslēdzot īpašuma nomas un atpakaļpirkuma līgumu. Fonds īpašumu pērk par cenu, kas atbilst vidējai tirgus cenai pirkšanas brīdī, piemērojot 10% cenas samazinājumu, lai nosegtu ar atpakaļpirkuma darījumu saistītos riskus un izmaksas, nomas cena tiek noteikta 5% gadā no pirkuma summas.

Kopējā Latvijas Republikas teritorija aizņem 6,46 milj.ha lielu platību. Pēc Valsts zemes dienesta datiem no kopējās valsts teritorijas pēc zemes lietošanas veidu sadalījuma vislielākās platības aizņem mežu zemes 45,5%, lauksaimniecībā izmantojamās zemes (turpmāk - LIZ) aizņem 37,9%, purvi 3,9%, zemes zem ūdeņiem - 3,7%, krūmāji - 1,8%, ceļi un pagalmi - 3,4% un pārējās zemes - 3,8%.

Zemes kvalitāte, klimatiskie apstākļi, zemes gabala atrašanās vieta un infrastruktūras līmenis ir pamata faktori, kas ietekmē zemes izmantošanas veidu, intensitāti, tās piemērotību noteiktas saimnieciskās darbības veikšanai. Latvijā vidējais svētais zemes kvalitātes novērtējums ir 38 balles, kas ņemot vērā Latvijas klimatiskos apstākļus, tiek uzskatīts par minimālo auglības līmeni attiecībā uz lauksaimniecībā izmantojamo zemi, lai varētu nodrošināt komerciāli dzīvotspējīgu lauksaimniecību. Augsnes kvalitāte pagastu administratīvo teritoriju griezumā stipri variē, un kopumā 57% Latvijas teritorijas augšnes auglības līmenis ir zemāks par 38 ballēm.

Lauksaimniecības zemju tirgus ir vērtējams ar ļoti zemu piedāvājumu īpatsvaru par zemes gabaliem, kas pārsniedz 50ha apjomu.

Latvijā lauksaimniecības zeme ir dārgāka reģionos, kur ir konkurence starp vairākiem vietējiem zemes apsaimniekotājiem, kas ieinteresēti paplašināt savas saimniecības un izpērk līdz šim nomāto zemi. Otra pircēju grupa ir jauni uzņēmēji, kuri vēlas ienākt tirgū un meklē lauksaimniecības zemi 100—200 un vairāk ha platībā, tomēr tik lielas brīvas platības patlaban ir grūti atrast.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Tukuma novadā svārstās no 3 000 EUR/ha līdz 14 696 EUR/ha. Mežsaimniecībā izmantojamās zemes kopējās platības 1ha tirgus cena Tukuma novadā svārstās no 1 000 EUR/ha līdz 3 000 EUR/ha.

5.4 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori

Tirgus vērtību ietekmējošie faktori	Tirgus vērtību ietekmē		
	Pozitīvi	Nenozīmīgi	Negatīvi
1. Īpašuma novietojums Tukuma novadā		X	
2. Īpašuma novietojums Sēmes pagasta daļā		X	
3. Piebraukšanas iespējas	X		
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	X		
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...			X
6. Zemes gabala konfigurācija ...		X	
7. Zemes gabala reljefs ...		X	
8. Teritorijas labiekārtojums ...		X	
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...		X	
10. Meliorācija ...	X		
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...		X	
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...		X	

5.5 Vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķins

Vērtēšanas Objekta tirgus vērtības aprēķins tiek veikts izmantojot salīdzināmo darījumu pieeju, kuras pamatprincips ir vienkāršs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analoģu īpašumu. Pieejas praktiskā pielietošana ir saistīta ar informācijas par nekustamo īpašumu tirgū notikušiem darījumiem un piedāvājumā esošiem īpašumiem apkopošanu un analīzi. Vērtētāju uzdevums ir atlasīt no plašās informācijas pēc iespējas līdzīgākus nekustamos īpašumus, ar kuriem notikuši komerciāli darījumi salīdzinoši tuvā pagātnē vai arī kuri atrodas piedāvājumā vērtēšanas brīdī.

Lai izlīdzinātu atšķirības, izvēlēto salīdzināmo objektu cena ar koeficientu palīdzību tiek koriģēta ievērojot tirgus vērtību ietekmējošos faktoros – darījuma apstākļi, izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī, novietojums Tukuma novadā un Sēmes pagasta daļā, piebraukšanas iespējas, zemes gabala lielumu, reljefu, labiekārtojumu un konfigurāciju, zemes kvalitāti un apgrūtinājumus (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.).

Korekcijas koeficienti k parāda katra tirgus vērtību ietekmējošā faktora salīdzinājumu attiecības veidā starp vērtēšanas objektu un salīdzināmo objektu.

Pievienotā aprēķinu tabula sniedz pārskatu par koriģējošiem lielumiem un palīdz noteikt galīgo vērtību pēc šīs pieejas.

Salīdzināmo objektu īss apraksts

Objekts Nr.1. (Tukums Z, ID-1867673). Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Sēmes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,58ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme 1,511 ha, zemes zem ūdens 0,069 ha. Blakus zemes gabala kvalitātes novērtējums ir 38 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 9 000 EUR jeb 5696 EUR/ha.



Objekts Nr.2. (Tukums Z, ID-1808478). Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Sēmes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantojams neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 1,495 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme 1,495 ha. Zemes gabala kvalitātes novērtējums ir 38 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2024.gada maijā, pārdošanas cena bija 7000EUR jeb 4682 EUR/ha.



Objekts Nr.3. (Tukums Z-2215, ID-1317371). Nekustamā īpašuma Tukuma novadā, Zentenes pagastā sastāvs: lauksaimniecībā izmantots neapbūvēts zemes gabals ar kopējo platību 4,89 ha, tai skaitā lauksaimniecības zeme 4,22 ha, mežu zeme 0,54 ha, zeme zem ūdeņiem 0,13 ha. Zemes kvalitātes novērtējums ir 40 balles, tā ir meliorēta. Īpašums pārdots 2022.gada janvārī, pārdošanas cena bija 28 000 EUR jeb 5725,97 EUR /ha.



Vērtējamā nekustamā īpašuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojuma un tirgus vērtības aprēķina tabula

	Salīdzināmie objekti					
	Objekts Nr.1		Objekts Nr.2		Objekts Nr.3	
	Salīdzināmais Objekts attiecībā pret vērtējamo Objektu ...					
Salīdzināmā objekta pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 000		7 000		28 000	
Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošie faktori	Pārdošanas / piedāvājuma cenu ietekmējošo faktoru raksturojums un koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības					
A. ... darījuma apstākļi ir ...	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00	Pārdevums	1,00
B. ... pārdošanas / piedāvājuma laiks ir ...	2024.gada maijs	1,00	2024.gada maijs	1,00	2022.gada janvāris	1,00
Salīdzināmā objekta koriģētā pārdošanas / piedāvājuma cena, EUR	9 000		7 000		28 000	
Salīdzināmā objekta zemes gabala platība, ha	1,580		1,495		4,89	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha	1,511		1,495		4,22	
Salīdzināmā objekta lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	5 956		4 682		6 635	
1. Zemes gabala novietojums novadā	Labāks	0,95	Labāks	0,95	Labāks	0,95
2. Zemes gabala novietojums pagasta daļā ...	Sliktāks	1,03	Sliktāks	1,03	Līdzīgs	1,00
3. Piebraukšanas iespējas ...	Sliktākas	1,03	Sliktākas	1,03	Līdzīgas	1,00
4. Naudas resursu piesaistes koeficients...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Lielāks	1,05
5. Zemes gabala apstrādes efektivitātes koeficients ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Mazāks	0,95
6. Zemes gabala konfigurācija ...	Līdzīga	1,00	Līdzīga	1,00	Sliktāka	1,01
7. Zemes gabala reljefs ...	Labāks	0,97	Labāks	0,97	Labāks	0,97
8. Teritorijas labiekārtojums ...	Labāks	0,85	Līdzīgs	1,00	Labāks	0,85
9. Zemes kvalitātes novērtējums ...	Labāks	0,98	Labāks	0,98	Labāks	0,97
10. Meliorācija ...	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00	Līdzīgs	1,00
11. Zemes gabala apgrūtinājumi (sarkanās līnijas, aizsargjoslas u.c.) ...	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00	Līdzīgi	1,00
12. Papildus platības un uzlabojumi (zemes zem ēkām, ceļiem, ūdeņiem, ēkas, utt.)...	Labāka	0,9967	Līdzīga	1,0000	Labāka	0,9493
Lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala nosacītā pārdošanas cena, EUR/ha	4805		4495		4640	
Zemes gabalu lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platības 1 ha vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena noapaļoti, EUR			4647			
Vērtējamā lauksaimniecībā izmantojamā zemes gabala platība, ha			1,61			
Salīdzināšanas rezultātā iegūtā tirgus vērtība noapaļoti, EUR			7 500			

5.6 Vērtējamā īpašuma atsavināšanas iespējas

Vērtējamā nekustamā īpašuma atsavināšana var notikt LR likumdošanā noteiktā kārtībā. Šķēršļi atsavināšanai vērtētājiem nav zināmi, pieņemot ka:

- ar vērtējamo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem (iepriekš neminētiem) nomas vai patapinājuma līgumiem;
- vērtēšanas objekts nav ieguldīts kādas uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā, kā arī LR tieslietu ministrijas Uzņēmumu reģistrā nav reģistrētas komercķīlas uz šīs uzņēmēj sabiedrības kapitāldaļām;
- vērtēšanas objektā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- vērtējamais nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem.

5.7 Neatkarības apliecinājums

SIA "INTERBALTIA" vērtēšanas nodaļas vadītājs vietnieks Arnis Zeilis un pieaicinātie speciālisti nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Šajā atzinumā ir parādīts labākais viedoklis, ko varējām pieņemt, izmantojot mums pieejamo informāciju.

Mēs apliecinām, ka, pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;
- atskaitē redzamā analīze un secinājumi ir ierobežoti ar pieņēmumiem un ierobežojumiem;
- secinājumi pamatojas uz mūsu personisko pieredzi un objektīvu analīzi;
- mums nav pašreizējas vai perspektīvas intereses vērtējamā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas;
- mūsu darba apmaksa nav atkarīga no turpmāk noteiktās objekta vērtības;
- mēs personīgi veicām īpašuma apskati dabā;
- atskaite izstrādāta atbilstoši Latvijas standartam „Īpašuma vērtēšana” LVS-401:2013.

5.8 Kopsavilkums

SIA "INTERBALTIA" atzinums, ka nekustamā īpašuma, ar kadastra numuru 9078 001 0073, kas atrodas **Tukuma novadā, Sēmes pagastā, "Baukas"** un reģistrēts Sēmes pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr.1000 0044 2543, visvairāk iespējamā tirgus vērtība 2025.gada 3.septembrī* ir

7 500 (septiņi tūkstoši pieci simti) **eiro** ar pārdošanas laiku un vērtējuma derīguma termiņu

12 (divpadsmit) mēneši.

* - nekustamā īpašuma apskates (vērtētāja apmeklējuma) datums.

Noteiktā tirgus vērtība ir spēkā, ja tiek atsavinātas pilnas īpašuma tiesības uz vērtēšanas Objektu, tā sastāvs atbilst atzinuma 4.punktā aprakstītajam stāvoklim, ja zemes gabala lietošana nav ierobežota ar atzinuma 5.6 punktā minētiem iespējamiem apgrūtinājumiem. Apgrūtinājumu izmaiņu gadījumā, vai vērtējamā īpašuma sastāva izmaiņu gadījumā, kā arī izmantošanas mērķa maiņas gadījumā, izmainīsies arī noteiktās vērtības. Vērtētāji neuzņemas atbildību par neparedzamām tirgus vērtību izmaiņām, kas var notikt ārēju apstākļu ietekmes rezultātā.

Vērtēšanas nodaļas vadītājs

Arnis Zeilis
Latvijas vērtētāju asociācijas
sertifikāts Nr.23 nekustamā
īpašuma vērtēšanā

Vērtētāja asistents

K.Valdmanis

6. PIELIKUMI

Nodalījuma noraksts

Zemgales rajona tiesa

Sēmes pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000479918

Kadastra numurs: 90780010073

Nosaukums: Baukas

"Baukas", Sēmes pag., Tukuma nov.

I daļas 1. iedaļa Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas, pievienotie zemes gabali	Domājamā daļa	Platība, lielums
1.1. Zemes gabals ar kadastra apzīmējumu 9078 001 0073. 1.2. Atdalīts no nekustama īpašuma "Pirtslejas", Sēmes pag., Tukuma nov. (Sēmes pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.325). Žurn. Nr. 300002900406, lēmums 30.08.2010., tiesnese Mārīte Hazenfuse		1.61 ha

II daļas 1. iedaļa Nekustama īpašuma īpašnieks, īpašumtiesību pamats	Domājamā daļa	Summa
1.1. Īpašnieks: sabiedrība ar ierobežotu atbildību AAA Properties, nodokļu maksātāja kods 40003839732. 1.2. Pamats: 2010.gada 24. augusta Nostiprinājuma lūgums, 2006.gada 27. oktobra Sēmes pagasta padomes sēdes protokols Nr. 10, 3.& Žurn. Nr. 300002900406, lēmums 30.08.2010., tiesnese Mārīte Hazenfuse	1	
2.1. Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AAA Properties", reģistrācijas numurs 40003839732. Īpašuma tiesība izbeigusies. 2.2. Īpašnieks: Latvijas valsts Finanšu ministrijas, reģistrācijas numurs 90000014724, personā. 2.3. Pamats: 2025.gada 30.maija akts Nr. 4588R/25-2. Žurn. Nr. 300008348824, lēmums 04.07.2025., tiesnese Glorija Sorokina	0 1	

II daļas 2. iedaļa Atzīmes un aizliegumi, pēcmantnieku iecelšana, mantojuma līgumi, šo ierakstu pārgrozījumi un dzēsumi
1.1. Aizlieguma atzīme – apturēta Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "AAA Properties", reģistrācijas numurs 40003839732, saimnieciskā darbība. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300008293437)
1.2. Noteikts aizliegums nekustamu īpašumu atsavināt, dāvināt, sadalīt un apgrūtināt ar lietu tiesībām. Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300008293437)
1.3. Pamats: 2024.gada 22.aprīļa Valsts ieņēmumu dienesta lēmums Nr. 30.1/17.22.1/47448. Žurn. Nr. 300006770945, lēmums 30.04.2024., tiesnese Līga Ieleja Dzēsts Saistīts ar ierakstu: II daļas 2. iedaļa 2.1 (300008293437)
2.1. Ieraksti Nr. 1.1, 1.2, 1.3 (žurnāla Nr. 300006770945, 23.04.2024) dzēsti. Pamats: Valsts ieņēmumu dienesta 2025.gada 31.marta nostiprinājuma lūgums. Žurn. Nr. 300008293437, lēmums 04.04.2025., tiesnese Kristīne Zaura

III daļas 1. iedaļa Lietu tiesības, kas apgrūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1. Atzīme - apgrūtinājuma kods 12030303-aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldību autoceļiem. Pamats: 2010.gada 20. augusta LR VZD Kadastra izziņa Nr. 11-06/R-0099437. Žurn. Nr. 300002900406, lēmums 30.08.2010., tiesnese Mārīte Hazenfuse Dzēsts Saistīts ar ierakstu: III daļas 2. iedaļa 1.1 (300006770945)	0.23 ha

III daļas 2.iedaļa Pārgrozījumi pirmās iedaļas ierakstos, šo ierakstu un to pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
1.1. Dzēsta 1.iedaļas atzīme Nr.1.1 (žurnāls Nr.300002900406, 26.08.2010). Pamats: Zemesgrāmatu likuma pārejas noteikumu 19.punkts. <i>Žurn. Nr. 300006770945, lēmums 30.04.2024., tiesnese Līga Ieleja</i>		

Citu ierakstu daļās un iedaļās nav.

Informācija par apgnūtinājumiem, kas attiecas uz īpaši aizsargājamām dabas teritorijām vai mikroliegumiem – pieejama dabas datu pārvaldības sistēmā OZOLS <https://ozols.gov.lv/pub>

Informācijas prasītājs: Zane Spole. Pieprasījums izdarīts 08.09.2025 11:57:09.

Maksa par informāciju fiksēta Jūsu rēķinā.

Piezīme. Saskaņā ar Eiropas Parlamenta un Padomes 2016.gada 27.apriļa Regulu Nr.2016/679 par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (Vispārīgā datu aizsardzības regula) katrs informācijas pieprasījums no datubāzes tiek reģistrēts.



LATVIJAS REPUBLIKA
TUKUMA RAJONS

Sēmes pagasta

BAUKAS

Nekustamā īpašuma kadastra Nr. 9078 001 0073

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

atdalīts no nekustamā īpašuma "Pirtslejas"

Robežas noteiktas atbilstoši Sēmes pagasta padomes 2006. gada 27. oktobra
sēdes protokolam Nr. 10

Plāns sastādīts pēc 2007. gada uzmērīšanas materiāliem mērogā 1:2 000

Zemes kopplatība ir 1.61 ha



VALSTS ZEMES DIENESTS
ZIEMEĻKURZEMES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Tukuma biroja vadītāja

G. Nagle

29.04.07.

Zemes vienību Nr.	Kopplatība ha	EKSPLIKĀCIJA ZEMES LIETOŠANAS VEIDI TĀJA SKAITS											Meliorētā lauksaim. izmant. zeme		
		Lauksaim. izmant. zeme	Arām- zeme	Augļu dārzi	Pļavas	Gaišības	Meži	Krūmāji	Purvi	Zem ūdeņiem	T.sk.	Zem ēkām un pagalmiem		Zem ceļiem	Pārējās zemes
											Zem zivju dīķiem				
0010073	1,61	1,61	1,61	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1,61

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTAS
Koordinātu sistēma LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999636

Nr	X	Y
11	333363.74	445708.23
10	333404.89	445775.22
22	333486.44	445773.00
9	333551.53	445665.54
20	333464.25	445565.78

Zemes īpašuma platība 1,61 ha i 36135 m2)

ZEMES GABALA IZVETOJUMA SHĒMA

Malu garumu 22-10 2,71

Sastādīt:
SĒMES PAGASTA PADOMES
PRIEKŠSĒDĒJĀ
SILVIJA RABKEVIČA
17.04.07 g.

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA LIETOŠANAS TIESĪBU APGRŪTNĀJUMI

1.02030303 aizsargjoslas teritorija gar valsts 2. šķiras un pašvaldību autoceļiem 0,23 ha

ROBEŽU APRAKSTS

- A - B zemes īpašums "Vecvagarī"
- B - C valsts autoceļš V 14,35
- C - D zemes īpašums "Ataugas"
- D - E zemes īpašums "Pirtslejas"
- E - A zemes īpašums "Pirtskalni"

Ziemeļkuršiem N.P.
Ortofotokartes Nr. 31.04.07
Mērogs 1:2000
Dāra Krēvica
17.04.07 g.

Tukuma birojs
Pils iela 9
Tukums, LV-3101, Tēl. 3125308
e-mails tukums@metrum.lv

kadastra Nr.	9078	001	0073
--------------	------	-----	------

Broja vadītājs	G.Lokis	10.04.2007
Mērāja	L. Aglonietis	26.03.2007

8/28/25, 10:06 AM

Ekrānizdruka



Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
90780010073	Baukas	1.61 ha	100000479918	-	Sēmes pagasts, Tukuma novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1682	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6698	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	1682	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	6698	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
90780010073	1/1	-
Nekustamā īpašuma objekta platība:		1.6100
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:		ha
Statuss:		nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:		35

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	1682	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	6698	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:	1.6100
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	1.6100
t.sk. Aramzemes platība:	1.6100
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000

https://www.kadastrs.lv/report/print_preview

1/2

8/28/25, 10:06 AM

Ekrānizdruka

t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	1.6100
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	1.6100	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
-	01.02.2025	8317010100	Dzīvojamās apbūves zemei izvērtējamo apgrūtinājumu pārkļājuma teritorija zemes kadastrālās vērtības aprēķinam	0.2348	ha
-	01.02.2025	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2348	ha
-	01.02.2025	7316080100	sanitārās aizsargjoslas teritorija ap kapsētu	0.1500	ha
-	01.02.2025	7312070101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap kuģošanas drošībai paredzēto navigācijas tehnisko līdzekli - būku	1.6100	ha

Mērniecība

Mērniecības metode	Mērnieks	Uzmērīšanas datums
instrumentālā uzmērīšana, iesaistoties valsts ģeodēziskajā tīklā	Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "METRUM"	26.03.2007

Īpašnieki

Personas kods / reg. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000014724	Finanšu ministrija	1/1	valsts	90780010073	Smilšu iela 1, Rīga, LV-1050

Zemesgrāmata

Nosaukums	Lēmuma datums	Lēmuma pamatojums
Sēmes pagasta zemesgrāmata	04.07.2025	-
Sēmes pagasta zemesgrāmata	30.08.2010	-

Dokumenti

Dokumenta veids	Izdošanas datums	Izdošanas nr.	Izdevējietāde
Zemes robežu plāns mērogā 1:2000	10.04.2007	-	SIA Metrum
Lēmums par zemes gabala sadali	27.10.2006	10	Sēmes pagasta padome

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



Kartes skata izdrukā



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

Autortiesības

Ortofotokarte mērogā 1:10 000 (Autors: © Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra, 2013-2022)

Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas dati, 2025.gads

Valsts adresu reģistra informācijas sistēmas dati, 2025.gads