

newsec



Vērtējuma atskaite

2023-09-13

**„Gandrs“, Spēlesķeiri, Turku
pag., Līvānu nov.**



Vērtējuma Nr. LV-23-08-14-3936

Rīgā,

2023.gada 13.septembris.

Par novērtējamā objekta novērtēšanu.

Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši novērtējamo objektu. Šis vērtējums parāda mūsu viedokli par šī novērtējamā objekta tirgus vērtību novērtēšanas dienā – 2023.gada 13.septembrī. Īpašuma apskati veica sertificēts asistents Jurijs Lukaševs 2023.gada 24.jūlijā.

Novērtējamais objekts novērtēšanas dienā sastāv no:

zemes un apbūves nekustamā īpašuma ar adresi “Gandrs”, Turku pag., Līvānu nov., kad.apz. 7686 006 0033, daļas, kas sastāv no viena zemes gabala kad.apz. 108 000 kv.m. platībā un VZD KR un Zemesgrāmatā reģistrētām ēkām un izbūvēm: angāra (kad.apz. 7686 006 0105 001), koģenerācijas stacijas ēkas (kad.apz. 7686 006 0105 003), hidrolīzes (kad.apz. 7686 006 0105 004), šķīdumēslu starpkrautuves (kad.apz. 7686 006 0105 005), fermentatora (kad.apz. 7686 006 0105 006), lagūnas (kad.apz. 7686 006 0105 007), skābbarības bedres (kad.apz. 7686 006 0105 008), autosvāriem (kad.apz. 7686 006 0105 009), substrāta sadales un kontroles konteinera (kad.apz. 7686 006 0105 010), fermentatora (kad.apz. 7686 006 0105 011), sūkņa (kad.apz. 7686 006 0105 012), un transformatoru apakšstacijas (kad.apz. 7686 006 0105 013),

VZD KR īpašuma sastāvā reģistrētas, bet Zemesgrāmatā neregistrētas ēkas “Biogāzes ražotnes koģenerācijas konteiners” (kad.apz. 7686 006 0105 015).

un nedzīvojamās ēkas “Nedzīvojamā ēka” (kad.apz.7686 006 0105 002).

Novērtēšanas dienā “Nedzīvojamā ēka” (kad.apz.7686 006 0105 002) ēka nav reģistrēta NI sastāvā. Ēka ir reģistrēta VZD KR, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Īpašuma tiesības VZD KR Pārlūkā nav reģistrētas. Apskates laikā tika saņemti paskaidrojumi, ka ēku būvējis nekustamā īpašuma īpašnieks, būve izmantota noliktavas funkcijai.

Novērtēšanas dienā “Biogāzes ražotnes koģenerācijas konteiners” (kad.apz. 7686 006 0105 015) ēka nav reģistrēta NI sastāvā. Ēka ir reģistrēta VZD KR, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Atbilstoši ierakstam VZD KR Pārlūkā ēkas ar kadastra apzīmējumu 7686 006 0105 015 tiesiskais valdītājs ir AS “International Investments”, reģistrācijas numurs 40003926724.

Turku pagasta Zemesgrāmatas nodaļījumā Nr.100000506622 nav fiksētas jebkādas ilgtermiņa (virs 10 gadiem) zemes nomas tiesības par labu šīm ēkām, kā arī Zemesgrāmatā nav reģistrētas trešo personu īpašuma tiesības uz šīm ēkām, līdz ar to šajā vērtējumā saskaņā ar Civillikumu tiek pieņemts, ka “Nedzīvojamā ēka” (kad.apz.7686 006 0105 002) ir novērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieka īpašums un novērtējamā objekta sastāvdaļa.

Piezīme:

Biogāzes ražotnes koģenerācijas konteiners (kad.apz.7686 006 0105 015) un koģenerācijas stacijas ēka (kad.apz. 7686 006 0105 003) iekļauti SIA “International Investments”, reģistrācijas numurs 40003926724, pamatlīdzekļu sarakstā kā kustamā manta (pamatlīdzekļu uzskaites kartītes Nr.19 un Nr.46).

Apskates brīdī fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 006), lagūna (kad.apz. 7686 006 0105 007), un fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 011) ir pilni ar digestāta šķīdumu. Vērtības aprēķini tiek veikti, pieņemot ka digestāta šķīdums atrodas vērtējamā objektā. Tiek uzskatīts, ka digestāta esamība nerada negatīvu ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību, tā ietekme ir neitrāla vai tirgus vērtību mazliet paaugstinoša. Nekustamā īpašuma darījuma rezultātā īpašuma tiesības uz digestātu pāries jaunajam īpašniekam.

Pašreizējā izmantošana:	Biogāzes koģenerācijas stacija kompleksa daļa, kas sastāv no zemes un apbūves. Apskates laikā saimnieciskā darbība nenotiek.
Labākais izmantošanas veids:	Lauksaimniecībā izmantojama zeme un zemes gabals ar izbūvētiem laukumiem tehnikas vai kravu novietošanai, ar uzlabojumiem - produkcijas uzglabāšanas būvēm un noliktavas/darbnīcu ēku.
Novērtējamā objekta sastāvs, kam noteikts labākais izmantošanas veids:	Tirgus vērtība tiek noteikta biogāzes koģenerācijas stacija kompleksa sastāvā esošajām ēkām un būvēm. Koģenerācijas stacijas iespējamās saimnieciskās darbības analīze un no tās izrietošā vērtība šī pasūtījuma ietvaros nav pasūtīta un vērtējumā netiek veikta.

Īpašuma tiesības:

1. nekustamais īpašums ar adresi "Gandrs", Turku pag., Līvānu nov., kad.apz. 7686 006 0033: SIA "International Investments", reģistrācijas numurs 40003926724. Īpašuma tiesības ir reģistrētas Turku pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000506622.

2. nedzīvojamās ēka "Nedzīvojamā ēka" (kad.apz.7686 006 0105 002). Novērtēšanas dienā šī ēka nav reģistrēta NI sastāvā. Ēka ir reģistrēta VZD KR, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Īpašuma tiesības VD KR Pārlūkā nav reģistrētas. Apskates laikā tika saņemti paskaidrojumi, ka ēku būvējis nekustamā īpašuma īpašnieks, būve izmantota noliktavas funkcijai.

3. nedzīvojamā ēka "Biogāzes ražotnes koģenerācijas konteiners" (kad.apz. 7686 006 0105 015) Novērtēšanas dienā šī ēka nav reģistrēta NI sastāvā. Ēka ir reģistrēta VZD KR, bet nav reģistrēta Zemesgrāmatā. Atbilstoši ierakstam VZD KR Pārlūkā ēkas ar kadastra apzīmējumu 7686 006 0105 015 tiesiskais valdītājs ir AS "International Investments", reģistrācijas numurs 40003926724.

Turku pagasta Zemesgrāmatas nodaļumā Nr.100000506622 nav fiksētas jebkādas ilgtermiņa (virs 10 gadiem) zemes nomas tiesības par labu šīm ēkām, kā arī Zemesgrāmatā nav reģistrētas trešo personu īpašuma tiesības uz šīm ēkām, līdz ar to šajā vērtējumā saskaņā ar Civillikumu tiek pieņemts, ka "Nedzīvojamā ēka" (kad.apz.7686 006 0105 002) un "Biogāzes ražotnes koģenerācijas konteiners" (kad.apz. 7686 006 0105 015) ir novērtējamā nekustamā īpašuma īpašnieka īpašums un novērtējamā objekta sastāvdaļa.

Apgrūtinājumi:

Zemesgrāmatā reģistrētie apgrūtinājumi:

Novērtējamais objekts ieķīlāts par labu Luminor Bank AS Latvijas filiāle. Nostiprinātas trīs hipotēkas. Noteikti trīs aizliegumi brīvi rīkoties ar īpašumu. Šajā vērtējumā novērtējamā objekta tirgus vērtība noteikta kā brīvam no šiem apgrūtinājumiem.

Atzīme – ceļa servitūta teritorija 0,1 ha. Servitūts atrodas zemes gabala malā. Minētais apgrūtinājums šajā vērtējumā tiek uzskatīts par novērtējamā objekta tirgus vērtību nebūtiski ietekmējošu faktoru, jo apgrūtinātā zemes platība ir neliela salīdzinājumā ar īpašumā esošo zemes kopējo platību, turklāt zemes cenas šajā vietā ir salīdzinoši nelielas.

Nostiprināta nomas tiesība uz nekustamo īpašumu ar kadastra apzīmējumu 76860060105001. Būves platības daļa 250,4 kv.m. Nomas termiņš no 08.01.2015 līdz 31.12.2023. Nomnieks "LATSORBENT" SIA. Minētais nomnieks vairs neatrodas novērtējamajā objektā. Minētais nomnieks "LATSORBENT" SIA ir likvidēts 2021.gada 16.februārī. Nepieciešama datu aktualizācija Zemesgrāmatā, kas tiek vērtēts kā tirgus vērtību nebūtiski pazeminošs faktors.

Informatīvā izdrukā no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem reģistrētie apgrūtinājumi:

1. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.5000 ha;
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.9000 ha;
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.3000 ha;
4. ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha.

Minētie apgrūtinājumi šajā vērtējumā tiek uzskatīti par novērtējamā objekta tirgus vērtību nebūtiski ietekmējošu faktoru, jo apgrūtinātā zemes platība ir neliela salīdzinājumā ar īpašumā esošo zemes kopējo platību, turklāt zemes cenas šajā vietā ir salīdzinoši nelielas.

Īpašie pieņēmumi:

Koģenerācijas stacijas iespējamās saimnieciskās darbības analīze un no tās izrietošā vērtība šī pasūtījuma ietvaros nav pasūtīta un vērtējumā netiek veikta.

Vērtības aprēķini tiek veikti, pieņemot ka digestāta šķidrums atrodas vērtējamā objektā. Tiek uzskatīts, ka digestāta esamība nerada negatīvu ietekmi uz nekustamā īpašuma vērtību, tā ietekme ir neitrāla vai tirgus vērtību mazliet paaugstinoša. Nekustamā īpašuma darījuma rezultātā īpašuma tiesības uz digestātu pāries jaunajam īpašniekam.

Vērtējuma mērķis un uzdevums:

SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" ir sagatavojusi šo vērtējuma atskaiti pēc vērtējuma pasūtītāja pasūtījuma. Atskaite sagatavota novērtējamā objekta tirgus vērtības apzināšanai īpašnieka SIA "International Investments", reģistrācijas numurs 40003926724, maksātnespējas procesa vajadzībām.

Vērtējumā noteikta šī īpašuma tirgus vērtība.

Šis vērtējums ir paredzēts vienīgi norādītajam mērķim un nav izmantojams aizdevuma saņemšanai kredītiestādēs vai citiem mērķiem bez vērtētāja rakstiskas piekrišanas.

Šī vērtējuma atskaite ir konfidenciāls dokuments, kas paredzēts vērtējuma pasūtītājam un norādītajai kredītiestādei. Atskaite var tikt nosūtīta pa elektronisko pastu.

Vērtējuma pasūtītājs:

Maksātnespējas administratore Gundega Rozmisa, amata apliecība: 00521

Noteiktās vērtības:

Tirgus vērtība:

EUR 119 000 (viens simts deviņpadsmit tūkstoši eiro).

Pārdošanas termiņš: 12 mēneši.

Piespiedu pārdošanas vērtība (noteikta 70% apmērā no tirgus vērtības):

EUR 83 300 (astondesmit trīs tūkstoši trīs simti eiro).

Piespiedu pārdošanas termiņš: 6 mēneši.

Vēlamais noteikto vērtību aktualizācijas laiks:	12 mēneši.
Novērtējamā objekta apskates datums:	2023.gada 24.jūlijs.
Novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanas datums:	2023.gada 13.septembris
Vērtējuma atskaites sastādīšanas un parakstīšanas datums:	2023.gada 13.septembris

IEROBEŽOŠI NOSACĪJUMI UN APSTĀKĻI

Vispārīgi nosacījumi un apstākļi.

Šī atskaite sagatavota, balstoties uz:

1. 23.04.2014. MK noteikumiem Nr.559 “Prasības nekustamā īpašuma vērtētāja profesionālajai kvalifikācijai un profesionālās kvalifikācijas sertifikāta izsniegšanas kārtība” (Latvijas Vēstnesis, 190 (5250), 25.09.2014.);
2. Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
3. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātu Vērtētāju ētikas kodeksu;
4. Latvijas īpašumu vērtētāju asociācijas (LĪVA) izstrādātām metodiskām rekomendācijām;
5. Eiropas vērtēšanas standartiem (EVS 2020) un Starptautiskajiem vērtēšanas standartiem (IVS 2022), ciktāl tie nav pretrunā ar Latvijas vērtēšanas standartiem (LVS 401:2013);
6. Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (ES) Nr. 575/2013 (2013. gada 26. jūnijs);
7. 27.05.2021. Segto obligāciju likumu (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
8. 22.12.2020. Finanšu un kapitāla tirgus komisijas normatīvie noteikumi Nr. 242 Kredītriska pārvaldīšanas normatīvie noteikumi (Latvijas Vēstnesis, 110, 09.06.2021.);
9. Citiem normatīviem aktiem, kas saistīti ar vērtēšanu.

Šo vērtēšanas atskaiti nevar uzskatīt par pamatu, lai pieņemtu lēmumu par īpašuma pirkšanu, pārdošanu vai nomu. Šī atskaite neietver novērtējamā īpašuma jautājumus, kas ir tehniskā, tiesiskā, nodokļu vai ekonomiskā audita priekšmets. Vērtējuma atskaites secinājums par īpašuma tirgus vērtību Pasūtītājam un jebkādam trešajam personām, pieņemot jebkādus lēmumus par īpašuma vērtību, nav obligāts.

Atskaite sagatavota, balstoties uz dokumentu kopijām un citu informāciju, ko ir sniedzis Pasūtītājs, kā arī publiski pieejamo reģistru datiem, trešo personu sniegto informāciju, dokumentiem, apstiprinājumiem, piekrišanām u.tml.

No Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistra pārlika iegūtā informācija, ja tāda ir, šajā vērtējumā tiek uzskatīta par aktuālu un atbilstošu realitātei novērtēšanas dienā. Pretrunas gadījumā starp Zemesgrāmatas un VZD Kadastra reģistru datiem par ticamiem tiek pieņemti aktualizētākie dati, ja vien nav uzņēmējas patvaļīgas pārbūves, veiktas patvaļīgas kopīpašumā esošu telpu pievienošanas vai tml.

Vērtēšanas nolūkā vērtētājs pieņem, ka visi iesniegtie dokumenti ir precīzi, paraksti un zīmogi ir autentiski, visas dokumentu kopijas atbilst oriģinālajiem dokumentiem, un nekādi grozījumi vai papildinājumi nav veikti pēc tam, kad informācija tika iesniegta Vērtētājam. Vērtētājs nav pārbaudījis, vai sniegtā informācija ir patiesa un pilnīga, izņemot to apjomu, kurā to ir pārbaudījis. Atskaitē neietilpst dokumentu apskats, kuri nav minēti atskaitē. Veiktās vērtēšanas darbības bija ierobežotas, jo bija ierobežotas iespējas izmantot datus par īpašumu. SIA “NEWSEC VALUATIONS LV” nav atbildīga par informācijas izmaiņām, dokumentu izmaiņām un izslēgšanu.

- ✓ Visu vērtēšanas atskaiti, tāpat tās daļu vai norādi uz to nevar publiskot nevienā publiskā dokumentā, rakstā vai paziņojumā, vai publiskot citā veidā bez iepriekšējas Vērtētāja rakstiskas piekrišanas, izņemot atskaitē norādītā vērtēšanas gadījuma mērķiem. Vērtētājs neuzņemas atbildību, ja citas personas šo atskaiti izmanto iepriekš minētajiem vai citiem mērķiem.
- ✓ Šī atskaite ir Pasūtītāja īpašums. Visas autortiesības uz pārskatu pieder Vērtētājam. Vērtētājs un Pasūtītājs šo atskaiti uzskata par konfidenciālu. Šis vērtējuma atskaites vai tās kopijas pieejamība nedod tiesības pavairot vai izplatīt šo atskaiti vai tās daļu bez rakstiskas Vērtētāja piekrišanas konkrētai publiskošanai, citēšanai vai norādei uz to, izņemot atskaites iesniegšanu trešajām personām vai publiskošanu atskaitē norādītā vērtēšanas gadījumā, kā arī Civilprocesa likumā vai citos normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos.

Visi šajā vērtējumā veiktie aprēķini un pieņēmumi attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav izmantojami atrauti no tā.

- ✓ Šī atskaite ir spēkā tad, ja tā ir parakstīta ar autentisku to sagatavojušā neatkarīgā īpašuma vērtētāja, kam ir tiesības rīkoties SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" vārdā, personīgu parakstu, vai, vadoties pēc Elektronisko dokumentu likuma (Publicēts: Latvijas Vēstnesis, 169 (2744), 20.11.2002.; Latvijas Republikas Saeimas un Ministru kabineta Ziņotājs, 23, 12.12.2002.) ar kvalificētu elektronisku parakstu, kam ir tāds pats juridisks spēks.
- ✓ Ja rodas jautājumi par īpašuma vērtēšanu vai ir nepieciešama papildu informācija, Pasūtītājam vajadzētu vērsties pie personas, kas parakstījusi šo atskaiti.
- ✓ Konstatējot vērtēšanas kļūdas vai neprecizitātes, Vērtētājs apņemas nekavējoties paziņot Pasūtītājam un, ja tas vēlas, bez maksas tās izlabot. Vērtēšanas atskaites precizēšana tiek veikta, vērtējuma atskaitē pievienojot pielikumu (pavadvēstuli), kurā norāda:
 - vērtēšanas atskaites precizēšanas iemeslu (iemeslus);
 - precizējamo (precizējamās) vērtēšanas atskaites daļu (daļas).
- ✓ Vērtētājam nav jāpiedalās tiesā vai jāliecina citā veidā par veikto īpašuma vērtējumu, izņemot likumā paredzētos gadījumus. Ja Pasūtītājs vēlas, lai Vērtētājs piedalītos tiesas vai citā izskatāmā lietā, kas saistīta ar šo īpašuma vērtējumu, jānoslēdz iepriekšēja vienošanās par katru piedalīšanos attiecīgā procesā, paredzot papildu atlīdzību Vērtētājam un pietiekami daudz laika, lai sagatavotos.

Tirgus analīzes pamats ir informācija par pirkšanas-pārdošanas un īres/nomas darījumiem, kā arī pārdošanai un nomai/īrei piedāvājumiem objektiem no Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra, datubāzes "Cenubanka", SIA "NEWSEC VALUATIONS LV" datubāzes, darījumu dalībniekiem, notāru birojiem, nekustamā īpašuma aģentūrām un citiem informācijas avotiem (laikrakstiem, žurnāliem, tīmekļa vietnēm u.c.).

Veicot nekustamā īpašuma vērtēšanu, vērtētājs balstījās pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums ir pieejams atklātā tirgū, attiecībā uz īpašumu nav nekādu mantisku saistību, kas varētu ietekmēt noteikto vērtējamā īpašuma tirgus vērtību. Tiek pieņemts, ka īpašums nav ieķīlāts vai arestēts, pret to nav vērstas nekādas trešo personu prasības, īpašums nav apgrūtināts ne ar kādām īpašuma vērtējuma atskaitē neminētām trešo personu tiesībām.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc vērtējuma atskaites sagatavošanas parādās vai neparādās attiecīgi ar šo īpašumu / tā tiesisko statusu saistīti juridiski fakti, ieskaitot vērtējuma pasūtītāja nespēju ar šo īpašumu veikt noteiktas darbības.

Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību tajos gadījumos, kad pēc īpašuma vērtējuma atskaites sagatavošanas atklājas, ka likumā noteiktajām prasībām attiecībā uz formu un saturu atbilstoši dokumenti, kas saistīti ar šo īpašumu un kuri bija iesniegti Vērtētājam, ir sagatavoti, pārkāpjot normatīvajos aktos noteikto kārtību, tāpēc atzīti par spēkā neesošiem. Vērtētājs neuzņemas nekādu atbildību par Pasūtītāja un / vai Īpašnieka darbībām, kas saistītas ar novērtējamo īpašumu, un nekādos citos gadījumos, izņemot likumā noteiktos gadījumus.

Vērtētāja noteiktā tirgus vērtība ir spēkā tikai vērtēšanas datumā. Vērtētājs neuzņemas atbildību par ekonomiskiem, tiesiskiem vai citiem faktoriem, kas var iestāties pēc vērtēšanas datuma un ietekmēt tirgus situāciju, kā arī vērtējamā īpašuma vērtības izmaiņas. Vērtētājs neuzņemas saistības atjaunināt vērtējuma atskaiti tādu notikumu vai apstākļu dēļ, kas notikuši pēc šā pārskata sagatavošanas datuma, ja vien par to ar Pasūtītāju netiek slēgta atsevišķa vienošanās.

Jāuzsver, ka īpašuma vērtējuma atskaites kopsavilkums – tas ir īss vērtējuma atskaites kopsavilkums, kas būtu jālasa kopā ar visu atskaiti.

Nosacījumi un apstākļi, kuri varētu ietekmēt īpašuma vērtēšanu un kas netika ņemti vērā.

Novērtējamajā īpašumā ietilpst ierīces un iekārtas, kas uzskatāmas par ēkas apgādes instalāciju daļu. Vērtētājs detalizēti nav analizējis novērtējamā īpašuma konstrukciju, apdares un iekārtu inženiertehnisko stāvokli. Fiziskais stāvoklis noteikts, veicot ārēju apskati. Vērtētājs ir balstījies pieņēmumā, ka novērtējamais īpašums tika uzbūvēts un tiek ekspluatēts, ievērojot visas Latvijas Republikas normatīvos aktos paredzētās prasības.

Īpašuma vērtēšana balstās prezumpcijā, ka nepastāv jebkādi piesārņojuma faktori, kas varētu ietekmēt noteikto nekustamā īpašuma tirgus vērtību. Ja atklājas, ka vērtējamā īpašuma robežās vai kaimiņos tam pastāv piesārņojuma faktori, noteiktā īpašuma tirgus vērtība var mainīties.

Vērtētājs pieņem, ka nav zemes izmantošanas, plānošanas vai ceļu būves piedāvājumu, kas varētu būt saistīti ar likuma spēku vai citā veidā tieši ietekmēt nekustamo īpašumu.

Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no apgrūtinājumiem, finansiālām saistībām, kā arī citiem tirgus vērtību pazeminošiem faktoriem, ja tas nav īpaši atrunāts šajā vērtējumā.

Ieņēmumu uz izdevumu plānošana balstās uz vispārēju nekustamā īpašuma tirgus novērtējumu. Nav garantiju, ka šie pieņēmumi noteikti piepildīsies. Nekustamo īpašumu tirgus pastāvīgi mainās. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem. Šo normatīvo aktu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties. Noteiktās tirgus vērtības ir spēkā pie vērtēšanas dienā pastāvošās tirgus situācijas un tirgū pastāvošām būvzīmaksām. Tirgus situācijas vai būvzīmaksu izmaiņas gadījumā noteiktās vērtības var mainīties.

Tiek pieņemts, ka īpašumā nav veikti tādi ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas.

Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu grunts stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm. Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai samazinātu novērtējamā objekta tirgus vērtību un kas ir atklājami tikai ar speciālām inženiertehniskām pārbaudēm.

Vērtētājs nav aplūkojis salīdzināmos objektus darījuma noslēgšanas dienā un detalizēti nav analizējis salīdzināmo darījumu pieejā izmantotos salīdzināmos objektus. Salīdzināmo objektu fiziskais stāvoklis noteikts, veicot pieņēmumus saskaņā ar Zemesgrāmatas, VZD Kadastra reģistra datiem, datubāzes "Cenubanka" informāciju un vērtētāja rīcībā esošiem datiem par iespējamo īpašuma stāvokli darījuma noslēgšanas dienā.

Ģeopolitiskā situācija

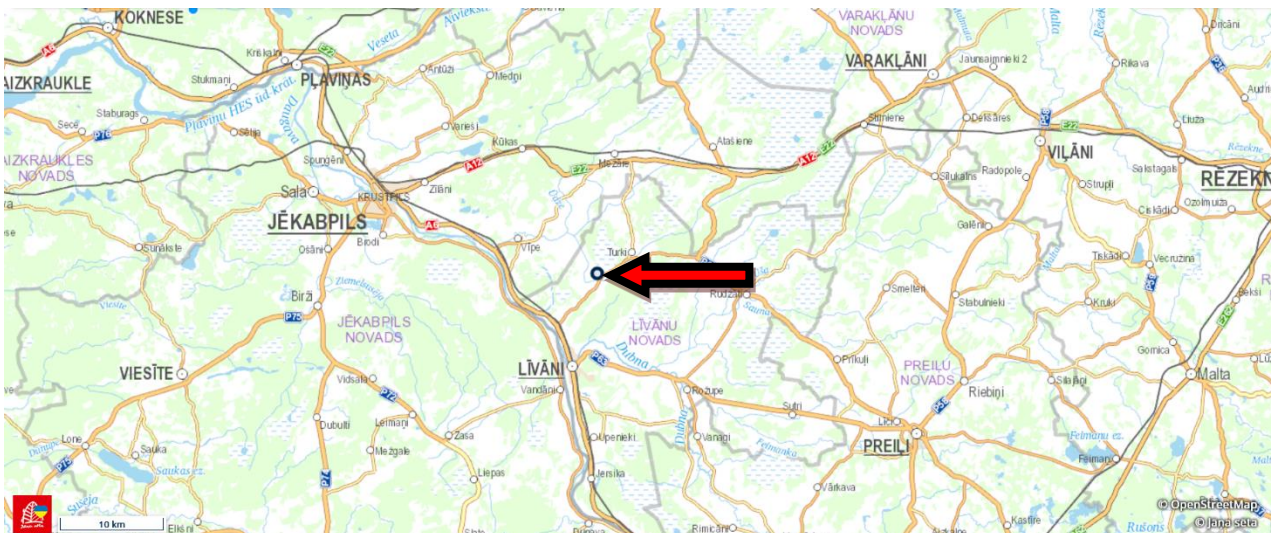
Ņemot vērā ģeopolitisko situāciju, šī vērtējuma rezultāts ir jāuztver kā vairāk nenoteikts salīdzinājumā ar pirmskara periodu. Tas jāņem vērā gan vērtējuma pasūtītājam, gan arī iespējamiem šī vērtējuma adresātiem.

Neatkarības apliecinājums

Vērtētājs apliecina, ka pamatojoties uz savu labāko pārlicību un zināšanām:

- faktu konstatācija, ko satur šī atskaite, ir patiesa un pareiza;
- vērtējuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir ierobežoti tikai ar vērtējumā minētiem pieņēmumiem un nosacījumiem. Tās ir manas personīgās, profesionālās domas, viedokļi un secinājumi;
- man nav īpašas pašreizējas vai perspektīvas intereses par šo novērtējamo objektu un man nav īpašas personīgas intereses vai aizspriedumu attiecībā uz pusēm, kas tajā iesaistīti;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, noteiktajam tirgus vērtības lielumam, nonākšanai pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma.

Novērtējamā objekta novietojuma shēma.



Novērtējamā objekta fotogrāfijas.



Angārs (kadastra apzīmējums 76860060105001)



Angārs (kadastra apzīmējums 76860060105001)



Angāra (kadastra apzīmējums 76860060105001) iekšskats



Angāra (kadastra apzīmējums 76860060105001) iekšskats



Angāra (kadastra apzīmējums 76860060105001) iekšskats



“Nedzīvojamā ēka” (kadastra apzīmējums 76860060105002)



Šķīdmeslu starpkrātuve (kadastra apzīmējums 76860060105005)



Fermentators (kadastra apzīmējums 76860060105006)



Hidrolīze (kadastra apzīmējums 76860060105004)



Skābbarības bedre (kadastra apzīmējums 76860060105008)



Skābbarības bedre (kadastra apzīmējums 76860060105008) un Lagūna (kadastra apzīmējums 76860060105007)



Koģenerācijas stacija (kadastra apzīmējums 76860060105003)



Koģenerācijas stacija (kadastra apzīmējums 76860060105003) iekšskats



Autosvari (kadastra apzīmējums 76860060105009)



Fermentators (kadastra apzīmējums 76860060105011)



Substrāta sadales un kontroles konteiners
(kadastra apzīmējums 76860060105010)



Transformatora apakšstacija (kadastra
apzīmējums 76860060105013)



Substrāta sadales un kontroles konteiners (kadastra apzīmējums 76860060105010) iekšskat



Sūknis (kadastra apzīmējums 76860060105012) un tā iekšskats



Biogāzes ražotnes koģenerācijas stacijas konteiners (kadastra apzīmējums 76860060105015) un tā iekšskats



No apbūves brīvā zemes vienības daļa

Artēziskais urbums



Skats uz novērtējamo objektu (2022. gada jūnija fotouzņēmums).

Galvenā informācija par novērtējamo objektu.

Apkārtnes raksturojums un uzlabojumi.

Novērtējamais objekts atrodas Turku pagastā, Līvānu novadā, aptuveni 14 km attālumā no Līvānu pilsētās.

Novērtējamais objekts atrodas vietējas nozīmes autoceļa malā. Apkārtni pārsvarā veido lauksaimniecībā izmantojamā zeme, meža zeme un mazaizsaimniecības.

Pieklūšana iespējama no pašvaldībai piederošā autoceļa. Pieklūšana uzskatāma par juridiski nodrošinātu.



Avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

Kopumā atrašanās vieta šādam objektam tiek vērtēta kā apmierinoša / daļēji apmierinoša.

Novērtējamā objekta raksturojums.

Zemes gabala (kad.apz.7686 006 0105) platība sastāda 108 000 kv.m.

Zemes gabalam ir neregulāra daudzstūra forma, kopumā konfigurācija vērtējama kā apmierinoša.



VZD kadastra reģistra karte zemes gabalam ar adresi "Gandrs", Turku pag., Līvānu nov. (objekts iezīmēts ar sarkanu kontūru).

Zemes gabals nav norobežots no pārējās teritorijas.

Teritorija pie apbūves (pagalma daļa) ir ar labiekārtojumu, cieto segumu, tai skaitā arī asfaltēt iekšējā ceļa daļu un laukumu. Zemi pārējā teritorijā iespējams izmantot lauksaimniecībā.

Uz vērtējamās zemes vienības ir artēziskais urbums, tas tiek izmantos ūdens apgādei.

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem:

- Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība 8,2 ha.
- Ūdens objektu zeme 0,4000 ha.
- Zemes zem ēkām platība 1,8000 ha.
- Zemes zem ceļiem platība 0,1000 ha.
- Pārējās zemes platība 0,3000 ha.

Saskaņā ar aktuālo teritorijas plānojumu zemes gabals pamatā atrodas lauksaimniecībā izmantojamā teritorijā, neliela daļa – mežu teritorijā.

VZD KR reģistrētais lietošanas mērķis - Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve (kods 1001).

Aprūtinājumi, kas reģistrēti Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmā

1. ierīkotas ūdensnotekas aizsargjoslas teritorija 0.5000 ha;
2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.9000 ha;
3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem 0.3000 ha;
4. ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha.

Minētie aprūtinājumi šajā vērtējumā tiek uzskatīti par novērtējamā objekta tirgus vērtību nebūtiski ietekmējošu faktoru, jo aprūtinātā zemes platība ir neliela salīdzinājumā ar īpašumā esošo zemes kopējo platību, turklāt zemes cenas šajā vietā ir salīdzinoši nelielas.

Apbūves apraksts.

Saskaņā ar ierakstiem Zemesgrāmatā apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gada 3.aprīlī, 2013.gada 30.maijā un 2014.gada 19.martā.

Angāra ēka (kad.apz. 7686 006 0105 001).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materialis	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Patsēli	Plauksis ar oļveidotiem	Monolīts dzelzsbetons (betons)	2013	2014
Arsēna un karkas	Metāla karkasa konstrukcijas, Profilēta tērauda lokans	Isenzēla karkasa konstrukcija, Metāla lokāpi savienojums	2013	2014
Pasargums	Metāla sijas	Metāla sijas	2013	2014
Jumts (masoši konstrukcija)	Metāla sijas	Metāla konstrukcijas	2013	2014
Jumts (sagums)	Profilēti tērauda lokans	Profilēti tērauda lokans	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 443,7 kv.m.

Būvapjoms – 2 481 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 426,7 kv.m.

Ēka ir labā stāvoklī. Tika izmantota kā noliktavas telpas un administratīvās telpas/darbinieku sadzīves telpas.

Ēkai ir pieslēgums centralizētai elektroapgādei. Vietējā ūdensapgāde (artēziskā aka) un kanalizācija (nosēdaka). Ēkā ir centralizēta apkures sistēma, kas darbojas izmantojot koģenerācijas iekārtu saražoto siltumu. Pēc biogāzes koģenerācijas stacijas darbības pārtraukšanas apkures sistēma ēka nedarbosies.

Nedzīvojamā ēka (kad.apz. 7686 006 0105 002).

VZD KR Pārļūkā nav reģistrēta informācija par ēkas raksturlielumiem. Ēka telpu platība ir aptuveni 4 kv.m. Ēka ir labā stāvoklī. Tiek izmantota kā eļļas un dīzeļdegvielas noliktava.

Koģenerācijas stacija (kad.apz. 7686 006 0105 003).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2013.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 19.aprīlī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītā dzelzsbetona plātne	2013	2013	0
Ārsienas un karkasi	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Metāla karkasa konstrukcijas	Metāla loksņu iesegums, Tērauda karkasa konstrukcija	2013	2013	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla sijas	Metāla konstrukcijas	2013	2013	0
Jumts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2013	2013	0

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 36,0 kv.m.

Būvapjoms – 63,0 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 21,7 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, ēkā izvietota koģenerācijas iekārta. Pēc koģenerācijas iekārtas demontāžas, ēkā paliks vairāki tehnoloģiskie caurumi.

Hidrolīze (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 004).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2013.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 19.aprīlī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būvniecības saraksts				
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītā dzelzsbetona plātne	2013	2013
Ārsienas un karkasi	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu, Metāla karkasa konstrukcijas	Metāla loksņu iesegums, Tērauda karkasa konstrukcija	2013	2013
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla sijas	Metāla konstrukcijas	2013	2013
Jumts (segums)	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	Skārda loksnes ar antikorozijas pārklājumu	2013	2013

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 85,9 kv.m.

Būvapjoms – 430 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 78,5 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota hidrolīzes veikšanai.

Šķidrmēslu starpkrātuve (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 005).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Pamat	Monolīts dzelzsbetons	Monolīts dzelzsbetona plāne	2013	2014
Ārēnais un iekšais	Monolīts dzelzsbetons	Monolīts dzelzsbetons	2013	2014
Pārsegumi	Monolīts dzelzsbetons	Monolīts dzelzsbetona kārta	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 70,3 kv.m.

Būvapjoms – 211 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 63,6 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā šķidrmēslu starpkrātuve.

Fermentators (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 006).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2013. un 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 19.aprīlī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Pamat	Monolīts dzelzsbetons	Monolīts dzelzsbetona plāne	2013	2013, 2014
Ārēnais un iekšais	Monolīts dzelzsbetons	Monolīts dzelzsbetons	2013	2013, 2014
Jurts (nesošā konstrukcija)	Koka stāves	Koka konstrukcijas	2013	2013, 2014
Jurts (sagriebs)	Polimēru plāve	Polimēru plāve	2013	2013, 2014

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 479,2 kv.m.

Būvapjoms – 5054 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 452,4 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā fermentators.

Lagūna (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 007).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 4764,9 kv.m.

Būvapjoms – 85000 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 452,4 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā lagūna. Lagūnas ietilpība sastāda 5999,2 kub.m.

Skābbarības bedre (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 008).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

Stāvu skaits: viens stāvs.
Apbūves laukums – 3434,1 kv.m.
Ēkas kopējā platība – 4764,85 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā netiek izmantota.

Autosvari (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 009).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

Stāvu skaits: viens stāvs.
Apbūves laukums – 54 kv.m.
Ēkas kopējā platība – 54 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā autosvari.

Substrāta sadales un kontroles konteineru ēka (kad.apz. 7686 006 0105 010).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Izcelsmes konstruktīvo elementu				
Identifikators	Materialitāte	Konstruktīvo veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācija beigām gads(+)
Pārveidots	Ēkas pamats un sienu	Ēkas pamats (betons)	2013	2014
Ēkas pamats un sienu	Sienu lokālais atbalsts un sienu lokālais atbalsts	Sienu lokālais atbalsts. Tēru un lokālais atbalsts	2013	2014
Ēkas pamats (betons)	Sienu lokālais atbalsts	Sienu lokālais atbalsts	2013	2014
Ēkas pamats (betons)	Sienu lokālais atbalsts un sienu lokālais atbalsts	Sienu lokālais atbalsts un sienu lokālais atbalsts	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.
Apbūves laukums – 30 kv.m.
Būvapjoms – 76 kub.m.
Ēkas kopējā platība – 25,4 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā substrāta sadales un kontroles konteiners.

Fermentators (inženierbūve) (kad.apz. 7686 006 0105 011).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materialis	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Panāk	Monolīta dzelzbetons	Monolīta dzelzbetona plātne	2013	2014
Ārpusē un iekšā	Profilētā tērauda iekāses, Monolīta dzelzbetons	Monolīta dzelzbetons, Metāla iekāšu ierīgojums	2013	2014
P5 sagumi	Koka stājs	Dēļu kārta virs koka stāju pārseguma	2013	2014
Jumts (nesošā konstrukcija)	Ota nekvalificēts materiāls	Metāla konstrukcijas	2013	2014
Jumts (segums)	Paklāņu plīvē	Paklāņu plīvē	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.
 Apbūves laukums – 479,2 kv.m.
 Būvapjoms – 5054 kub.m.
 Ēkas kopējā platība – 479,2 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, tā tika izmantota kā fermentators.

Sūkņa ēka (kad.apz. 7686 006 0105 012).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
 Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materialis	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Panāk	Monolīta dzelzbetons	Monolīta dzelzbetona plātne	2013	2014
Ārpusē un iekšā	Profilētā tērauda iekāses, Monolīta dzelzbetons	Monolīta dzelzbetons, Metāla iekāšu ierīgojums	2013	2014
P5 sagumi	Koka stājs	Dēļu kārta virs koka stāju pārseguma	2013	2014
Jumts (nesošā konstrukcija)	Ota nekvalificēts materiāls	Metāla konstrukcijas	2013	2014
Jumts (segums)	Paklāņu plīvē	Paklāņu plīvē	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.
 Apbūves laukums – 15 kv.m.
 Būvapjoms – 76 kub.m.
 Ēkas kopējā platība – 12,7 kv.m.
 Būve ir labā stāvoklī, tā apskates laikā netiek izmantota.

Transformatora apakšstacijas ēka (kad.apz. 7686 006 0105 013).

Ēkas būvniecības gads – 2013. Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2014.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2013.gada 14.novembrī.
 Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

— Būves konstruktīvie elementi				
Nosaukums	Materialis	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
Panāk	Monolīta dzelzbetons	Monolīta dzelzbetons (stāvsdaļa)	2013	2014
Ārpusē un iekšā	Gābetons šūnā	Gābetons šūnu mīnā	2013	2014
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla stājs	Metāla konstrukcijas	2013	2014
Jumts (segums)	Šķīdta iekāses ar antikorozijas pārklājumu	Šķīdta iekāses ar antikorozijas pārklājumu	2013	2014

Stāvu skaits: viens stāvs.
 Apbūves laukums – 15 kv.m.
 Būvapjoms – 29 kub.m.
 Ēkas kopējā platība – 13,3 kv.m.

Ēka ir labā stāvoklī. Šobrīd tiek izmantota kā transformatoru apakšstacija.

Apskates brīdī fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 006), lagūna (kad.apz. 7686 006 0105 007), un fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 011) ir pilni ar digestāta šķidrumu. Vērtētāju rīcībā nav apstiprināto digestāta ķīmisko

analīžu rezultātu, līdz ar to nav zināms tās ķīmiskais sastāvs. Kopējais digestāta apjoms varētu būt ~ 16000 kub.m. Apjoms noteikts pamatojoties un VZD kadastra datiem par inženierbūvju būvtilpumu.

Biogāzes ražošanas koģenerācijas stacijas konteiners (kad.apz. 7686 006 0105 015).

Apbūve pieņemta ekspluatācijā 2017.gadā.

Apbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta izgatavota 2017.gada 29.novembrī.

Ēkas plānojums atbilst tur fiksētajam. Ēkā nav konstatēta patvaļīga pārbūve.

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monolītais dzelzsbetons	Monolītā dzelzsbetona plātne	2017	-	0
Ārsienas un karkasi	Metāla karkasa konstrukcijas, Profilētā tērauda loksnes	Metāla lokšņu iesegums, Tērauda karkasa konstrukcija	2017	-	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla sijas	Metāla konstrukcijas	2017	-	0
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	2017	-	0

Stāvu skaits: viens stāvs.

Apbūves laukums – 37,4 kv.m.

Būvapjoms – 86,0 kub.m.

Ēkas kopējā platība – 27,9 kv.m.

Būve ir labā stāvoklī, ēkā izvietota koģenerācijas iekārta. Pēc koģenerācijas iekārtas demontāžas, ēkā paliks vairāki tehnoloģiskie caurumi.

Novērtējamā objekta vērtējums.

1. Labākais un efektīvākais izmantošanas veids.

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. (LVS 401:2013 p.3.12.4.).

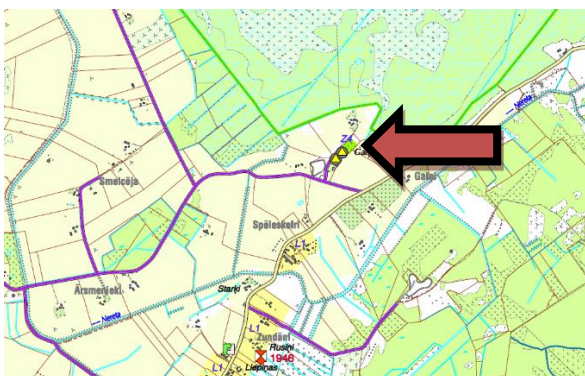
Īpašuma, kas tiek vērtēts kā atsevišķs objekts, labākā un efektīvākā izmantošana var atšķirties no tā labākās un efektīvākās izmantošanas īpašuma objektu grupas sastāvā, kad ir jāņem vērā tā ieguldījums grupas kopējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.12.5.)

Labākās un efektīvākās izmantošanas noteikšana ietver šādus apsvērumus:

- lai noteiktu, vai kāda izmantošana ir reāli iespējama, vērā ir ņemami tikai tie apsvērumi, ko par saprātīgiem uzskata tirgus dalībnieki,
- lai atspoguļotu prasību, ka izmantošanai ir jābūt tiesiskai, ir jāņem vērā visi esošie īpašuma lietošanas juridiskie ierobežojumi, piemēram, zonējums,
- prasība, ka izmantošanai ir jābūt finansiāli iespējamai paredz izvērtēt, vai pastāv kāda alternatīva, fiziski iespējama un juridiski pieļaujama izmantošana, kas, ņemot vērā ar īpašuma izmantošanas veida maiņu saistītās izmaksas, tipiskam tirgus dalībniekam nodrošinātu tādu ienesīguma līmeni, kas būtu augstāks un pārsniegtu īpašuma ienesīgumu pie esošās izmantošanas. (LVS 401:2013 p.3.12.6.)

Vērtētājs uzskata, ka, ņemot vērā:

- zemes gabala atļauto izmantošanu šajā vietā - saskaņā ar spēkā esošo Līvānu novada teritorijas plānojuma 2012.-2024.gadam atļautās izmantošanas grafisko karti novērtējamais objekts atrodas meliorētas lauku zemes teritorijā (L3) un mežu teritorijā (M);



ZEME, UZ KURAS APBŪVE NAV PRIMĀRĀ ZEMES IZMANTOŠANA

M	Mežu teritorijas
Z1	Labiekārtota apstādījumu teritorija
Z2	Mazdārziņu teritorija
+ + Z4 + +	Kapsētu teritorija
L2	Lauksaimniecības zemes
L3	Meliorētas lauksaimniecības zemes
L4	Vērtīgās lauksaimniecības zemes
Ū	Ūdeņi

3.9. Mežu teritorija (M).

533. Mežu teritorijas (M) noteiktas ar mērķi noteikt meža ekosistēmai atbilstošu teritorijas izmantošanu - meža apsaimniekošanu, ekonomisko un sociālo labumu gūšanu no meža (kokmateriālu sagatavošanu, medniecību, ogošanu, sēņošanu, pastaigas) un dabas aizsardzību.

534. Zonā iekļautas Meža likumā definētās meža zemes - mežs visās tā attīstības stadijās, zeme zem meža infrastruktūras objektiem, kā arī mežā ietilpstošie un tam piegulošie pārplūstošie klajumi, purvi un lauces, kā arī apmežojamās lauksaimniecībā izmantojamās zemes.

535. Plānotās izmantošanas kartēs funkcionālā zona „Mežu teritorija” (M) ir attēlota atbilstoši topogrāfiskajai kartei ar mēroga noteiktību 1: 10 000, un ir pamats meža zemju robežu, līdz ar to funkcionālās zonas robežu precizēšanai. Robežas precizē zemes ierīcības projektos, zemes robežu plānos, zemes robežu apgrūtinājumu plānos, augstas detalizācijas topogrāfiskajās kartēs, u.tml.. Precizējumi nav teritorijas plānojuma grozījumi.

536. Galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir:

536.1. Mežsaimnieciska izmantošana: meža apsaimniekošana saskaņā ar Meža likumu un citiem meža nozares normatīvajiem aktiem, dabas aizsardzības plāniem un individuālajiem meža apsaimniekošanas plāniem.
536.2. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma: ūdeņu krastmalu, plavu un palieņu saglabāšana un kopšana.

537. Palīgizmantošanas veidi ir:

537.1. Meža infrastruktūras ierīkošana, izbūve, rekonstrukcija un remonts (ceļu, meliorācijas grāvju, inženierkomunikācijas) meža apsaimniekošanas un aizsardzības vajadzībām.

537.2. Labiekārtota publiskā ārtelpa:

537.2.1. Mežaparka ierīkošana un kopšana: dabas aizsardzības infrastruktūras ierīkošana un izbūve (celiņš, laipa, norāde, skatu tornis un platforma, lapene, soliņš, utt.);

537.2.2. Brīvdabas atpūtas vietas ierīkošana: piebrauktuve, sportlīdzekļu stāvvietas, gājēju un veloceliņš; ugunsкура vieta, telšu vieta, atkritumu urnas, peldvieta, utt..

537.2.3. Labiekārtots publiskais laukums, kas piemērots dažādu publisku pasākumu un norišu organizēšanai (sporta laukums, spēļu laukums, daudzfunkcionāls laukums, utt.).

537.2.4. Trase ar cieto vai mīksto segumu, tribīnes, utt.

537.3. Lauksaimnieciska izmantošana – meža nekoksnes vērtību audzēšana lielās platībās (tostarp purvu teritorijās) pie nosacījuma, ja tā nepasliktina apkārtējo meža ekosistēmu un neierobežo meža apsaimniekošanu meža zemēs.

537.4. Medību saimniecība, savvaļas dzīvnieku dārzs.

538. Papildizmantošanas veidi ar nosacījumu, ja tie nepasliktina apkārtējo meža ekosistēmu un neierobežo meža apsaimniekošanu meža zemēs, ir:

538.1. Derīgo izrakteņu ieguves būves, izņemot arheoloģijas pieminekļu teritorijās un to aizsargjoslās.

538.2. Lauksaimnieciska izmantošana:

538.2.1. Viensēta.

538.2.2. Zivsaimniecība.

538.3. Viesu nams un tamlīdzīgi tūristu un atpūtas objekti.

538.4. Valsts pārvaldes iestāde, uzņēmuma birojs.

538.5. Pieaugušo izglītības iestāde, zinātniskās pētniecības iestāde.

538.6. Sporta būves.

538.7. Veselības un sociālās rehabilitācijas iestāde.

538.8. Kapsēta (t.sk. dzīvnieku kapsētu) ar kapsētām saistītās ēkas un būves, izņemot valsts mežos.

539. Palīgizmantošana publiskām ēkām un būvēm: auto stāvlaukums.

540. Zemes vienību veidošana:

540.1. Pēc iespējas saglabā esošās zemes vienības.

540.2. Jaunu zemes vienību minimālā platība – 2 ha.

540.3. Papildizmantošanai atļauts nodalīt zemes vienības ar minimālo platību 0,5 ha.

541. Papildizmantošanu apbūves noteikumi:

541.1. Maksimālais apbūves laukums – 200 m².

541.2. Maksimālais ēku stāvu skaits – 2 stāvi un mansards vai 2,5 stāvi.

541.3. Būvju maksimālais augstums – 12 metri, izņemot novērošanas un ugunsdzēsības torņus.

541.4. Būvlaide:

541.4.1. Valsts autoceļa aizsargjoslas robeža;

541.4.2. No pašvaldības autoceļa – 10 metri;

541.4.3. No komersanta ceļa – 6 metri.

541.5. Minimālā zemes vienības fronte: 20 metri.

541.6. Apbūves līnija: no kaimiņa zemes vienības – 4 metri, izņemot 2.10.nodajā minētos izņēmuma gadījumus.

541.7. Jaunas dzīvojamās ēkas būvdarbus atļauts uzsākt pēc piebraucamā ceļa izbūves.

541.8. Nodrošina meliorācijas sistēmu nepasliktināšanos.

542. Meža zemes atļauts transformēt uz citu izmantošanas veidu, izņemot meža zemes aizsargājamās teritorijās. Īpaši aizsargājamo mežu teritorijās ir apsaimniekojamas saskaņā ar Ministru kabineta dabas aizsardzības noteikumiem.

543. Lemjot par nemeža zemju apmežošanu Līvānu novadā, ievēro šādus principus:

543.1. Lauksaimniecības zemes ieskaita meža zemēs, kur dabiski ieaugušas mežaudzes.

543.2. Apmežot atļauts lauksaimniecības zemes, kurās nav izbūvētas meliorācijas būves vai kurās augšņu kvalitāte ir 28 un mazāk balles. Ja apmežojamā platība robežojas ar mežu, augšņu kvalitātes ierobežojumu ir atļauts neievērot.

543.3. Apmežot aizliegts platības, kas sadala vienlaidu lauksaimniecības zemju masīvus vērtīgo lauksaimniecības zemju zonā (L4), kā arī šajās zemēs ir aizliegts palielināt esošos mežu pudurus un ar kokiem apaugušos īpašumus. Šajās platībās veic pasākumus saskaņā ar 3.10.4. nodaļas prasībām.

543.4. Diskutablos gadījumos pirms apmežošanas izvērtē ainavas gar ceļiem un skatu punktus. Īpašnieks nodrošina ainavu eksperta pieaicināšanu.

544. Saskaņā ar Aizsargjoslu likumu, meža zemēs ir noteiktas šādas aizsargjoslas:

544.1. Meža aizsargjosla ap Līvānu pilsētu ir noteikta 115,2 ha platībā. Tajā ievēro normatīvajos aktos noteiktos meža ciršanas aprobežojumus.

544.2. Aizsargjoslu ap purvīem platības precīzē un meža apsaimniekošanas pasākumus nosaka saskaņā ar Valsts meža dienesta ieteikumiem.

545. Veicot kailcirti meža zemēs, kas robežojas ar apbūvi, meža ciršanas plānu saskaņo ar Līvānu novada būvvaldi. Ainavas aizsardzībai ap vēsturiskajām viensētām vēlams saglabāt meža joslu.

3.10. Lauku zemes.

3.10.1. Lauku apbūves teritorija (L1).

546. Lauku apbūves teritorijas ir noteiktas, lai vēsturiskajos ciemos, kuriem teritorijas plānojumā nav piešķirts ciema statuss un nav noteikta ciema robeža, atļautu turpināt esošo blīvas apbūves teritorijas izmantošanu un apbūvi, kas atšķiras no pārējām lauksaimniecības zemēm ar zemes vienību veidošanas, ēku un būvju rekonstrukcijas un teritorijas apsaimniekošanas kārtību.

547. Lauku apbūves teritorijas (L1) ir:

547.1. Sutru pagastā: Apšenieki, Šultes, Kārļi, Lauda, Ceļa Onckuļi, Raunieši, Čipāni, Ragaviki, Tiltova, Sanaude, Sutru ciema mājas Strautiņi, Kauparnieki, Lipuški, Patašiene, Znotiņi;

547.2. Rudzātu pagastā: Alksnieši, Borovka, Būmaņi, Lūzenieki, Mālkalns, Nadzežda, Steķi, Vidi, Caunes;

547.3. Jersikas pagastā: Grāveri, Iesalnieki, Bucenieki, Vuceni, Bīrzāki, Cirsenieki, Iztekas, Āriņi, Dimanti, Stūrišķi, Gospori, Strodi, Kusiņi, Lauri;

547.4. Turku pagastā: Vilkāji, Grugules, Vecēļi, Dabari, Spēlesķeiri, Zundāni, Peisenieki, Zepi, Jaunā muiža, Silavas.

547.5. Rožupes pagastā: Mežancāni, Kivliniķi, Rusiņi, Druvas, Mālnieki, Švirksti, Sproģi, Liepsaliņas, Grāveri, Gercāni, Lāčkāji, Stikāni, Lojāni, Lietāunieki, Soltumi, Mālkalni, Kūkas, Mucenieki, Muktupāveli, Rušenieki, Stares.

548. Galvenie teritorijas izmantošanas veidi ir:

548.1. Lauksaimnieciska izmantošana: lauksaimniecības un zivsaimniecības nedzīvojamo ēku un būvju būvniecība lauksaimnieciskās izmantošanas funkciju nodrošināšanai.

548.2. Mežsaimnieciska izmantošana.

548.3. Reliģisko organizāciju apbūve: kulta celtnē, reliģijas izglītības iestādē, draudzes dzīvojamā māja un saimniecības ēkas.

548.4. Dzīvojamo māju apbūve:

548.4.1. Savrupmāju apbūve: dzīvokļu māja līdz četriem dzīvokļiem.

548.4.2. Daudzdzīvokļu māju apbūve: daudzdzīvokļu mājas līdz 2 stāviem.

548.4.3. Viensētu apbūve: Viensētas ierīkošana un nepieciešamo dzīvojamo un nedzīvojamo ēku un būvju būvniecība.

548.4.4. Vasarnīcas un dārza mājas.

548.5. Speciālās un vispārējās izglītības iestādes, zinātniskās pētniecības iestāde, pieaugušo izglītības iestāde.

548.6. Kultūras nams, tautas nams, bibliotēka.

548.7. Daudzfunkcionālu ēku būvniecība.

548.8. Biroju ēku apbūve:

548.8.1. Uzņēmumu, valsts un pašvaldības iestāžu administrācijas telpas;

548.8.2. Sakaru nodaļas;

548.8.3. Biedrību un nodibinājumu telpas.

548.9. Vietējas nozīmes Tirdzniecības un/vai pakalpojumu objekts.

548.10. Degvielas uzpildes stacija.

548.11. Sociālo pakalpojumu iestāde.

548.12. Viesu māja, lauku tūrisma māja, ēkas un būves tūrisma un atpūtas pakalpojumu sniegšanai.

548.13. Labiekārtota publiskā ārtelpa: Apstādījumu stādīšana, kopšana un labiekārtošana.

548.14. Publiskā ārtelpa bez labiekārtojuma: ūdeņu krastmalu, pļavu un palieņu saglabāšana un kopšana.

549. Papildizmantošanas veidi ir:

549.1. Ģimenes ārsta un speciālista ārsta prakses vieta.

549.2. Veterinārārsta prakses vieta.

549.3. Sporta iestādes, sporta laukumi.

549.4. Ražošanas uzņēmums ar nelielu ietekmi vidē, mazais ražošanas uzņēmums.

550. Palīgizmantošanas veidi:

551. Dzīvojamai un publiskai apbūvei, izglītības un zinātnes iestāžu apbūvei un sociālo pakalpojumu iestāžu apbūvei:

551.1.1. Augļu un sakņu dārzs;

551.1.2. Siltumnīca;

551.1.3. Saimniecības ēkas un nojumes, kas ir garāža, telpas individuālai komercdarbības, mājražošanai, ģimenes atpūtas būve, tehnikas novietne, būve mājlopiem;

551.1.4. Biroja ēka;

551.1.5. Auto stāvlaukums.

551.2. Reliģisko organizāciju apbūve: saimniecības ēkas un nojumes, kas ir garāža, atpūtas būve, tehnikas novietne, būve mājlopiem.

552. Ražošanas uzņēmumu apbūvei:

552.1.1. Nedzīvojamās ēkas un būves;

552.1.2. Inženierapgādes objekts, noliktava, tehniskā apbūve;

552.1.3. Atpūtas ēka;

552.1.4. Biroju ēka.

552.2. Labiekārtotai publiskai ārtelpai: auto stāvlaukums.

553. Zemes vienību veidošanas noteikumi:

553.1. Saglabā esošās zemes vienības.

553.2. Jaunu zemes vienību minimālā platība – 2 ha, izņemot teritorijās, kur zemes vienības apkārtnē ir raksturīgas ar mazākām platībām, atļauts dalīt līdzvērtīgās platībās, bet ne mazākās par 0,5 ha.

553.3. Ja vēlas dalīt mazākās zemes vienībās, izstrādā detālplānojumu. Tā ietvaros izstrādā lokālas ūdensapgādes un notekūdeņu savākšanas un attīrīšanas risinājumu. Detālplānojumā izstrādāto zemes vienību platības nedrīkst būt mazākas par 1200 m².

553.4. Minimālā zemes vienības fronte:

553.4.1. dzīvojamai apbūvei – 20 metri;

553.4.2. publiskajai un ražošanas apbūvei – 30 metri.

553.5. Būvlaide: iedibinātā būvlaide vai valsts autoceļa aizsargjoslas robeža, ja ar VAS „Latvijas Valsts ceļi” nav saskaņots mazāks attālums. Pie pašvaldības autoceļa – 10 metri vai iedibinātā būvlaide.

553.6. Apbūves līnija: no kaimiņa zemes vienības – 4 metri, izņemot 2.10.nodaļā minētos izņēmuma gadījumus.

554. Apbūves noteikumi:

554.1. Maksimālais apbūves blīvums – 30%.

554.2. Minimālā brīvā teritorija – 50%.

554.3. Būvju maksimālais augstums un maksimālais stāvu skaits:

554.3.1. Reliģisko organizāciju apbūvei – bez ierobežojuma;

554.3.2. Pārējām ēkām – 12 metri, 2 stāvi un mansards vai 2,5 stāvi.

555. Zemes vienības lauku apbūves teritorijās izmanto un apbūvē, ievērojot šādus noteikumus:

555.1. Jaunas dzīvojamās ēkas būvdarbus atļauts uzsākt pēc piebraucamā ceļa izbūves.

555.2. Stūra zemes vienības sānpagalmu un priekšpagalmu apbūvē un labiekārtošanā, ievēro ceļu krustojumu pārredzamības prasības.

555.3. Nodrošina meliorācijas sistēmu nepasliktināšanos gar valsts un pašvaldības ceļiem.

- 2) to, ka spēkā esošais teritorijas plānojums pieļauj pašreizējās izmantošanas turpināšanu un cita veida lauksaimniecisko darbību;
- 3) īpašuma novietojumu novadā, piekļūšanas iespējas, redzamību;
- 4) pastāvošo apbūvi, apbūves tehnisko stāvokli, platību, plānojumu, telpu stāvokli un esošās labierīcības;
- 5) īpašumā esošā zemes gabala platību, konfigurāciju un tā labiekārtojumu;

- 6) šī brīža nekustamā īpašuma tirgus situāciju, kas pamato pastāvošās apbūves saglabāšanu un turpmāku ekspluatāciju;
- 7) šobrīd nav iespējams nodrošināt stacijas darbību ar izejvielām;
- 8) brīvā NĪ tirgū pieprasījums pēc lagūnām, fermentatoriem un ar to saistīto specializēto apbūvi ir ierobežots;

secināms, ka novērtējamā objekta labākais izmantošanas veids ir dalīts - lauksaimniecībā izmantojama zeme un zemes gabals ar izbūvētiem laukumiem tehnikas vai kravu novietošanai, ar uzlabojumiem - produkcijas uzglabāšanas būvēm un noliktavas/darbnīcu ēku.

Šajā vērtējumā novērtējamā objekta vērtējums veikts un tā tirgus vērtība noteikta pie labākā izmantošanas veida.

2. Objekta vērtēšanas metožu pamatojums.

Vērtējuma uzdevums ir novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšana.

Tirgus vērtība ir aprēķināta summa, par kādu vērtēšanas datumā īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša piedāvājuma, katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. (LVS 401:2013 p.3.12.1.)

Terminu „**piespiedu pārdošana**” bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tam tādējādi nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. (LVS 401:2013 p.3.19.1.)

Gadījumā, ja tiek prasīts norādīt cenu, kas varētu būt iegūstama piespiedu pārdošanas apstākļos, ir nepieciešams skaidri noteikt pārdevēja grūtību iemeslus, tostarp sekas nespējai pārdot noteiktajā laika periodā, izvirzot attiecīgus pieņēmumus. (LVS 401:2013 p.3.19.2.)

Īpašs pieņēmums - pieņēmums, kas vai nu atspoguļo faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī kurus vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.2.1.15.)

Ja veiktais pieņēmums ietver apstākļus, kas atšķiras no tiem, kādi ir spēkā novērtēšanas datumā, tas kļūst par īpašu pieņēmumu (skatīt 4.1. nodaļu „Darba uzdevums”). Īpašie pieņēmumi bieži tiek izmantoti, lai ilustrētu aktīva vērtības iespējamo izmaiņu efektu. Tie tiek saukti par "īpašiem" tāpēc, lai vērtējuma lietotājam uzsvērtu, ka vērtēšanas rezultāts ir atkarīgs no iespējamām izmaiņām pašreizējos apstākļos vai arī, ka tas atspoguļo viedokli, kas atšķiras no vispārējā tirgus dalībnieku viedokļa vērtēšanas datumā. (LVS 401:2013 p.3.18.3.)

Pieņēmumi un īpašie pieņēmumi. Ir jāfiksē visi pieņēmumi un jebkādi īpašie pieņēmumi, kas tiks veikti vērtēšanas procesā un ietekmēs vērtējuma rezultātu. Pieņēmumi ir tie apstākļi, kurus bez īpašas izpētes vai pārbaudes vērtēšanas pasūtījuma kontekstā ir saprātīgi pieņemt kā faktus. Tie ir apstākļi, kas, reiz definēti, ir jāakceptē, lai izprastu vērtējumu. Īpašs pieņēmums ir pieņēmums, kas formulē faktus, kas atšķiras no reālajiem apstākļiem vērtēšanas datumā, vai arī pieņēmums, kuru vērtēšanas datumā nebūtu izdarījis darījumā iesaistīts tipisks tirgus dalībnieks.

Īpašos pieņēmumus bieži izmanto, lai ilustrētu dažādu apstākļu maiņas iespējamo ietekmi uz vērtību. Īpašo pieņēmumu piemēri ir:

- i. ka iecerētās apbūves celtniecība vērtēšanas datumā ir jau pabeigta,
- ii. ka konkrēts līgums, lai gan tas faktiski vēl nav noslēgts, ir spēkā vērtēšanas datumā,
- iii. ka finanšu instrumentu vērtējumā tiek izmantota ienesīguma līkne, kas atšķiras no tās, kuru būtu izmantojis tirgus dalībnieks. (LVS 401:2013 p.4.1.2. j).

Nekustamo īpašumu vērtēšanā pamatā tiek izmantotas trīs pieejas (metodes):

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

Ar **tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kuras pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums. (LVS 401:2013 p.3.21.1.)

Šīs pieejas pirmais solis ir darījumu ar identiskiem vai līdzīgiem aktīviem, kas nesen ir notikuši tirgū, cenu izvērtēšana. Ja pēdējā laikā ir notikuši tikai daži darījumi, var būt lietderīgi izvērtēt identisku vai līdzīgu aktīvu, kas ir paredzēti vai tiek piedāvāti pārdošanai, cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams korigēt informāciju par citu darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkuras faktisko darījuma apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un citos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi. (LVS 401:2013 p.3.21.2.)

Ar **izmaksu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kas balstās uz ekonomikas principu, ka pircējs par aktīvu nemaksās vairāk par paredzamajām identiskas lietderības aktīva iegādes, vai izveides izmaksām. (LVS 401:2013 p.3.23.1.)

Šī pieeja ir balstīta uz principu, ka gadījumā, ja nepastāv līdzvērtīga aktīva radīšanai nepieciešamā laika, neērtību, risku vai citu faktoru problēmas, tad cena, ko pircējs tirgū maksātu par vērtējamo aktīvu, nebūtu lielāka par ekvivalenta aktīva iegādes vai izveides izmaksām. Bieži vien vērtējamais aktīvs, ņemot vērā tā vecumu vai nolietojumu, ir mazāk pievilcīgs kā alternatīvs aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos, atkarībā no izvēlētas vērtības bāzes, var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas. (LVS 401:2013 p.3.23.2.)

Ar **ienākumu pieeju** tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu konvertācija vienā lielumā - kapitāla pašreizējā vērtībā. (LVS 401:2013 p.3.22.1.)

Šajā pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgās kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantots kapitalizācijas process. Kapitalizācija paredz ienākumu konvertāciju kapitāla vērtībā ar atbilstošas diskonta likmes palīdzību. Ienākumu plūsmas pamatā var būt līgumā vai līgumos paredzētas, vai arī līgumā neparedzētas attiecības, piemēram, aktīva izmantošanas vai arī turēšanas rezultātā sagaidāmā peļņa. (LVS 401:2013 p.3.22.2.)

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- a) ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visus riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- b) diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- c) dažādi opciju cenu veidošanas modeļi. (LVS 401:2013 p.3.22.3.)

Ienākumu pieeja ir izmantojama arī saistību vērtēšanai, ņemot vērā saistību apkalpošanai nepieciešamās naudas plūsmas, līdz to segšanas brīdim. (LVS 401:2013 p.3.22.4.)

Konkrētajā gadījumā pielietota

Tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja (metode). Darījumi ar lauku apvidū esošo nedzīvojamo apbūvi (ar zemi vai bez tās) notiek salīdzinoši bieži un ir pietiekoši informatīvas, lai veiktu salīdzināšanu.

Ienākumu pieeja izmantota netiek, jo labas kvalitātes nedzīvojamā apbūve (rūpnieciskā vai lauksaimnieciskā rakstura) noma lauku apvidū ir mazāk izplatīta. Nedzīvojamās apbūves noma pārsvarā notiek pilsētās. Lauku apvidū cenu līmenis ir salīdzinoši zems un izvērtējot riskus uzņēmēji izvēlās īpašumus iegādāties nevis nomat.

Izmaksu pieeja (metode) netiek pielietota, jo apbūve nav jauna un var tikt pielietotas citas pieejas.

4. Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

Visa novērtējamā objekta tirgus vērtību pozitīvi ietekmē vairāki faktori, kas ņemti vērā, nosakot tā tirgus vērtību.

Pozitīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Īpašuma sastāvā esošā lauksaimniecības zeme ir salīdzinoši vērtīga, meliorēta un apstrādājama;
- 2) Īpašums atrodas reģionā, kur ir pieprasījums pēc lauksaimniecības zemēm;
- 3) Ir labas piebraukšanās iespējas;
- 4) Apbūves fiziskais stāvoklis vērtējams, ka labs;
- 5) Īpašuma ekspluatācija ir iespējama uzreiz, bez būtiskiem ieguldījumiem,;
- 6) Apbūves komunikāciju nodrošinājums uzskatāms par pietiekamu;
- 7) Ir saņemtas nepieciešamās atļaujas biogāzes koģenerācijas stacijas darbībai.

Negatīvi novērtējamā objekta tirgus vērtību ietekmējošie faktori ir:

- 1) Vērtējamais īpašums atrodas lauku apvidū, kur ir zemāks pieprasījums pēc labas kvalitātes nedzīvojamās apbūves;
- 2) Nav iespējams nodrošināt biogāzes koģenerācijas stacijas darbību ar izejvielām;
- 3) Biogāzes koģenerācijas inženierbūvju īpatsvars kopēja apbūves apjomā ir salīdzinoši liels, bet to alternatīvas izmantošanas iespējas ir salīdzinoši mazas.

5. Novērtējamā objekta tirgus vērtības aprēķins.

Tā kā novērtējamais objekts ir būtībā sastāvošs no vairākām funkcionālā pielietojuma ziņā atšķirīgām daļām, kas daļēji savstarpēji pārklājas, attiecīgi arī novērtējamā objekta tirgus vērtība tiek aprēķināta, to sadalot komponentēs jeb aprēķina vienībās.

Veicot novērtējamā objekta tirgus vērtības noteikšanu ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju, tas tiek nosacīti sadalīts divās daļās:

- 1.) apbūve (būves ar kadastra apzīmējumiem 7686 006 0105 001, 7686 006 0105 002, 7686 006 0105 003, 7686 006 0105 004, 7686 006 0105 005, 7686 006 0105 006, 7686 006 0105 007, 7686 006 0105 008, 7686 006 0105 009, 7686 006 0105 010, 7686 006 0105 011, 7686 006 0105 013, 7686 006 0105 015) ar funkcionāli saistīto zemes vienības daļu (5,8 ha),
- 2.) no apbūves brīvā un apbūves funkcionēšanai nevajadzīga zemes vienības daļa ~ 5 ha platībā.

Iepriekš noteiktās vērtējamā objekta atsevišķo sastāvdaļu tirgus vērtības tiek izmantotas par pamatu vērtējamā objekta, kā vienota veseluma, tirgus vērtības aprēķinā.

5.1. Novērtējamā objekta daļas Nr. 1 tirgus vērtības noteikšana

Veicot vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinu tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.

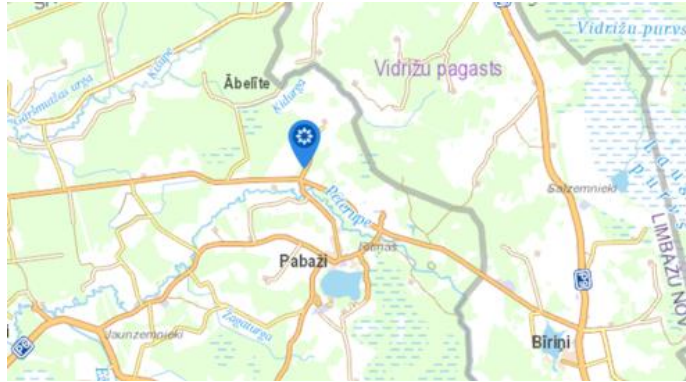
Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesen ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzināmie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Vērtētājam zināmi vairāki līdzīgu objektu pārdošanas gadījumi.

Salīdzināšanai izvēlēti trīs darījumi ar līdzīgiem nekustamiem īpašumiem.

Salīdzināmais darījums Nr.1.

Kadastra numurs 80925020007
 Jurkas Bio Pabaži, Sējas pag., Saulkrastu nov.
 Darījuma datums: 06/01/2021.
 Darījuma summa 38 500 EUR



Īpašuma sastāvs: trīs būves, bez zemes.
 Kad. apz.8092 002 0634 005 siloss-noliktava, platība 510,7 kv.m., būvtilpums - 3064,0 kub.m.
 Eksploatācijas uzsākšanas gads: 2012.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monoltais dzelzsbetons	Monolitā dzelzsbetona plātne	2012	2012	0
Ārsienas un karkasi	Monoltais dzelzsbetons	Monoltais dzelzsbetons	2012	2012	0

Kad. apz. 8092 002 0634 006 tehniskā ēka, platība 319,6 kv.m., būvtilpums - 2452,0 kub.m., griestu augstums no 5,4 m – līdz 9,5 m. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 2012. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monoltais betons	Monoltais betons (lentveida)	2012	2012	0
Ārsienas un karkasi	Profilētā tērauda loksnes, Metāla karkasa konstrukcijas	Tērauda karkasa konstrukcija	2012	2012	0
Jumts (nesošā konstrukcija)	Metāla sijas	Metāla konstrukcijas	2012	2012	0
Jumts (segums)	Profilētā tērauda loksnes	Profilētā tērauda loksnes	2012	2012	0

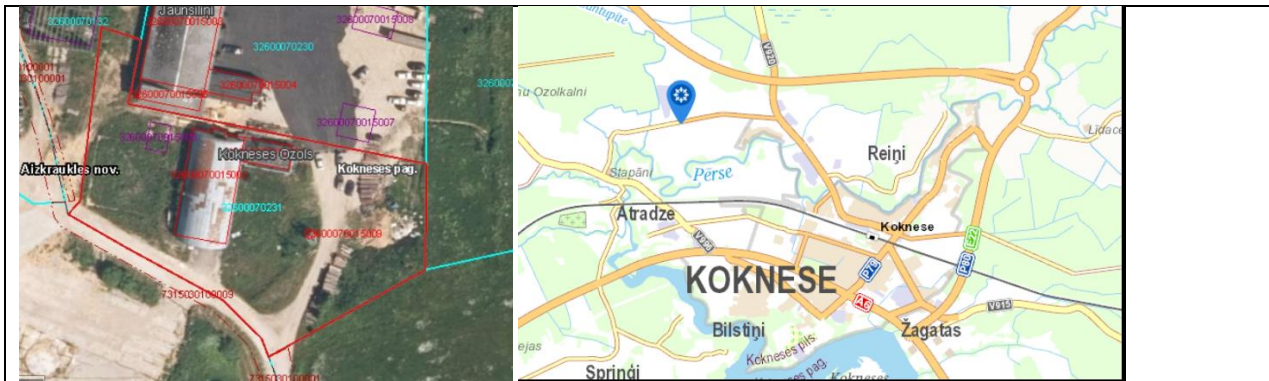
Kad. apz. 8092 002 0634 008 - siloss-noliktava, platība 74,2 kv.m., būvtilpums - 445,0 kub.m.
 Eksploatācijas uzsākšanas gads: 2012.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācija pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Monoltais dzelzsbetons	Monolitā dzelzsbetona plātne	2012	2012	0
Ārsienas un karkasi	Monoltais dzelzsbetons	Monoltais dzelzsbetons	2012	2012	0

Salīdzināmais darījums Nr.2.

Kadastra numurs 32600070232
 Kokneses Ozols, Kokneses pag., Aizkraukles nov.
 Darījuma datums: 15/08/2022.
 Darījuma summa 63 000 EUR



Īpašuma sastāvs: divas būves un zemes vienība.

Zemes vienības platība 0,47 ha. Konfigurācija- neregulārā daudzstūra formas.

Kad. apz. 3260 007 0015 001 administratīvā ēka, platība 71,2 kv.m., būvtilpums – 267,0 kub.m., griestu augstums – 2,6 m. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde, aukstā ūdens apgāde.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1980	-	15
Ārsienas un karkasi	Sīkātķieģeļi	-	1980	-	25
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1980	-	25

Kad. apz. 3260 007 0015 002 noliktava, platība 419,8 kv.m., būvtilpums – 2381,0 kub.m., griestu augstums – 3,2 un 5,0 m. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Ārsienas un karkasi	Metāli	-	1980	-	20
Pārsegumi	Laukakmens	-	1980	-	20
Jumts (segums)	Metāli	-	1980	-	25

Kad. apz. 3260 007 0015 006 sūkņu māja, platība 17,9 kv.m., būvtilpums – 63,0 kub.m., griestu augstums – 2,5 m. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde.

— Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Ārsienas un karkasi	Sīkātķieģeļi	-	1980	-	25
Pārsegumi	Dzelzsbetons	-	1980	-	20
Jumts (segums)	Elastīgie lokšņu materiāli	-	1980	-	30

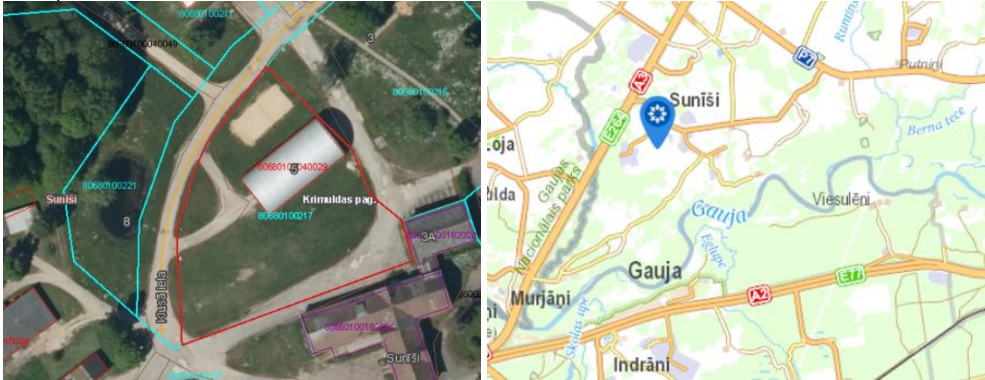
— Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība
1	26.09.2017	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0014
2	26.09.2017	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0054
3	26.09.2017	7312050101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0468
4	26.09.2017	7312050500	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu transformatoru apakšstaciju	0.0006
5	26.09.2017	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0036
6	26.09.2017	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0322
7	26.09.2017	7316020100	zemes īpašniekam nepiederoša būve vai būves daļa	0.0018

7 ieraksti.

Salīdzināmais darījums Nr.3.

Kadastra numurs 80680100253
 Klusā iela 5, Suniši, Krimuldas pag., Siguldas nov.
 Darījuma datums: 15/12/2022.
 Darījuma summa 69 500 EUR



Īpašuma sastāvs: būve un zemes vienība.

Zemes vienības platība 0,3773 ha. Konfigurācija- regulārā daudzstūra formas.

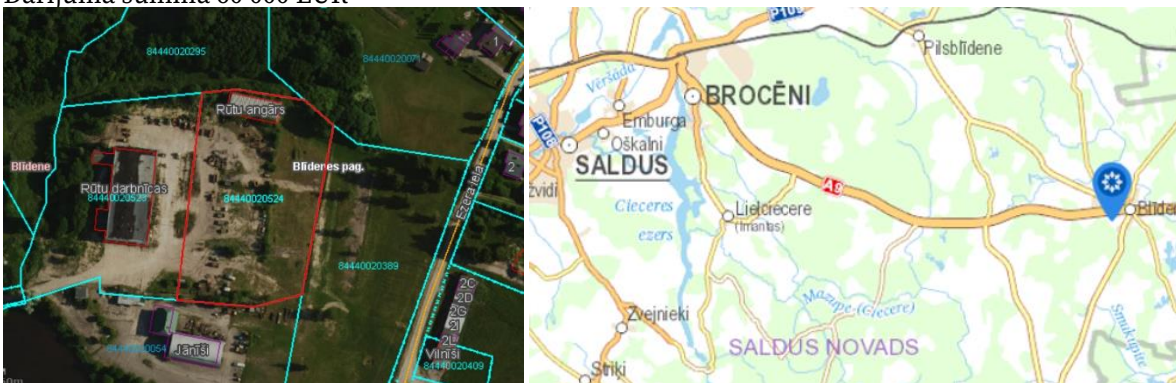
Kad. apz. 8068 010 004 0029 angārs, platība 423,2 kv.m., būvtilpums – 2753,0 kub.m., griestu augstums – 6,0 m. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1980-1990. gadi. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde.

— Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācija pieņemšanas gads(-)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	-	-	30
Ārsienas un karkasi	Sīkātķieģeļi	-	-	-	40
Pārsegumi	Metāli	-	-	-	40
Jumts (segums)	Metāli	-	-	-	40

— Aprūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	
1	21.12.2020	7312060100	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pazemes siltumvadu, siltumapgādes iekārtu un būvi	0.0094	
2	21.12.2020	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0071	
3	21.12.2020	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0076	
4	21.12.2020	7312010300	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vada	0.0260	
5	21.12.2020	7313020600	nacionāli parka neitrālās zonas teritorija	0.3773	
6	21.12.2020	7311090900	vides un dabas resursu ķīmiskās aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3773	

Salīdzināmais darījums Nr.4.

Kadastra numurs 84440020529
 Rūtu angārs, Blīdene, Blīdenes pag., Saldus nov.
 Darījuma datums: 06/07/2023.
 Darījuma summa 60 000 EUR



Īpašuma sastāvs: būve un zemes vienība.

Zemes vienības platība 0,9050 ha. Konfigurācija- regulārā daudzstūra formas.

Kad. apz. 8444 002 0348 002 noliktava, platība 335,2 kv.m., būvtilpums – 1440,0 kub.m., griestu augstums – 6,0 m. Eksploatācijas uzsākšanas gads: 1979. Komunikāciju nodrošinājums: elektroapgāde.

— Būves konstruktīvie elementi					
Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Eksploatācija pieņemšanas gads(-)	Nolietojums (%)
Pamati	Dzelzsbetons	-	1979	-	15
Ārsienas un karkasi	Cits neklasificēts materiāls	-	1979	-	10
Pārsegumi	Kokmateriāli	-	1979	-	10
Jumts (segums)	Metāli	-	1979	-	15

— Aprūtinājumi					
Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts		Platība
1	19.04.2023	7312050601	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap elektrisko tīklu gaisvadu līniju pilsētās un ciemos ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem		0.0020
2	19.04.2023	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju		0.0032
3	19.04.2023	7312010101	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam		0.0450

Vērtības aprēķins

Par aprēķina salīdzināmo vienību izvēlēta novērtējamā objektā ietilpstošā angāra (kad. apz.7686 006 0105 001), koģenerācijas stacijas ēkas (kad. apz.7686 006 0105 001), substrāta sadales un kontroles konteinera (kad. apz. 7686 006 0105 010), sūkņa (kad. apz.7686 006 0105 012), un biogāzes ražotnes koģenerācijas stacijas konteinera (kad. apz.7686 006 0105 012), iekštelpu platība saskaņā ar VZD KR datiem 514,4 kv.m.

Autosvari (kad.apz. 7686 006 0105 009) ir uzskatāmi par vērtējamā nekustamā īpašuma funkcionālo sastāvdaļu, kas paaugstina kopējās īpašuma lietderīgas izmantošanas iespējas, tas ievērtēts kā tirgus vērtību palielinošs faktors.

Apskates brīdī fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 006), lagūna (kad.apz. 7686 006 0105 007), un fermentators (kad.apz. 7686 006 0105 011) ir pilni ar digestāta šķidrums. Vērtības aprēķini tiek veikti, pieņemot ka digestāta šķidrums atrodas vērtējamā objektā. Iespējamā nekustamā īpašuma darījuma rezultātā īpašuma tiesības pāries jaunajam īpašniekam. Digestāta esamība ievērtēta ar paaugstinošu korekciju 1% apmērā.

Salīdzināmie īpašumi	Nr.1	Nr.2	Nr.3	Nr.4	Novērtējams objekts
Darījuma laiks	01.2021.	08.2022.	12.2022.	07.2023.	
Kopējā cena, EUR	38 500	63 000	69 500	60 000	58 000
Zemes kopējā platība, kv.m.	0	4 700	3 773	9 050	514,4
Apbūves platība, kv.m.	319,60	419,80	423,20	335,20	4764,9
Cieto segumu laukumu platība kv.m	0,0	0,0	0,0	0,0	sešas inženierbūves 514,4
	divas inženierbūves	divas palīgēkas	-	-	
Saistītā infrastruktūra (palīgēkas, inženierbūves u.c.)					
Tai skaitā virszemes stāvu iekštelpu platība, kv.m.	319,6	419,8	423,2	335,2	
Cena, EUR/kv.m.	120,5	150,1	164,2	179,0	
Īpašuma tiesības	15%	0%	0%	-3%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	139	150	164	174	
Finansējuma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	139	150	164	174	
Darījuma apstākļi	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	139	150	164	174	
Izdevumi uzreiz pēc darījuma	0%	0%	0%	-17%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	139	150	164	144	
Darījuma veikšanas laiks	15%	0%	0%	2%	
Koriģētā cena, EUR/kv.m.	159,3	150,1	164,2	147,0	
Atrašanās vieta un citi parametri	% EUR	% EUR	% EUR	% EUR	
Atrašanās vieta	0% 0,00	-5% -7,50	-15% -24,63	5% 7,35	
Novietojums, infrastruktūra	-5%	-5%	-15%	5%	
Piekļūšana (tai skaitā segums)	0%	0%	0%	0%	
Juridiski nodrošināta piekļūšana	5%	0%	0%	0%	
izvietojums pret ielu, atpazīstamība	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala platība, vērtība/ funkcionāli piesaistīta zeme	20% 31,86	15% 22,51	10% 16,42	10% 14,70	
Zemes gabala forma	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	
Apbūves tehniskais stāvoklis, apdare	0% 0,00	10% 15,01	10% 16,42	10% 14,70	
Apbūves kopējā platība	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	-1% -0,88	
Saistītā infrastruktūra (palīgēkas, inženierbūves u.c.),	0% 0,00	10% 15,01	10% 16,42	10% 14,70	
Digestāts	1% 1,59	1% 1,50	1% 1,64	1% 1,47	
Ēku skaits, plānojums	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	
Telpu funkcionālais pielietojums	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	
Teritorijas labiekārtojums/ komunikācijas	5% 7,97	5% 7,50	5% 8,21	5% 7,35	
Apgrūtinājumi	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	0% 0,00	
Galīgā koriģētā cena, EUR/kv.m.	200,7	204,1	198,7	206,4	
Kopējā korekcija	26%	36%	21%	40%	
Koriģētā vidējā cena, EUR/kv.m.					202,48
Novērtējamā objekta tirgus vērtība, EUR					104 200

5.2. Novērtējamā objekta daļas Nr. 2 tirgus vērtības noteikšana

Veicot vērtējamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinu tika izmantota tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeja.



Avots: <https://www.kadastrs.lv/#result>

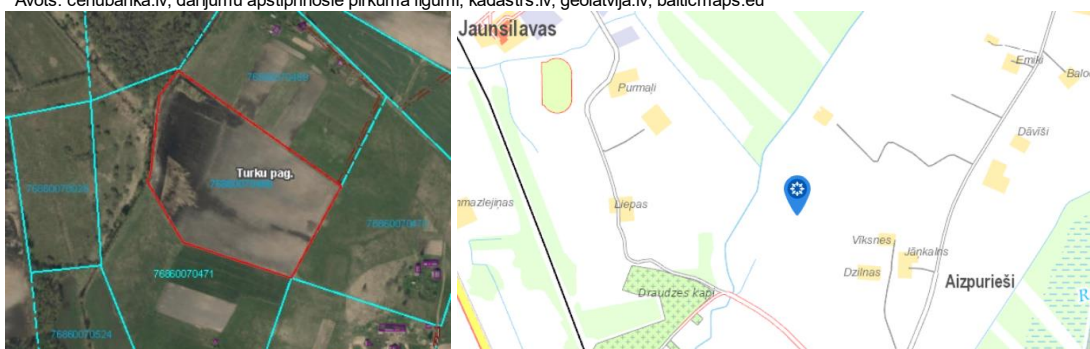
Salīdzināmo darījumu pieejas pielietošanai vispirms ir jāapzina maksimāli līdzīgi objekti, kas nesē ir tikuši pārdoti vai kas atrodas piedāvājumā. Vērtētājam šo informāciju nepieciešams arī pārbaudīt pēc savām vislabākajām iespējām, lai novērstu neprecizitātes novērtējuma rezultātā. Turpmākajā novērtēšanas procesā vērtētājam ir jāsalīdzina novērtējamais objekts un salīdzinošie objekti pēc dažādiem vērtību ietekmējošiem faktoriem.

Par aprēķina vienību izvēlēta zemes vienības daļas kopējā platība 5,0 ha apmērā. Zemes vienības daļas sastāvs pa lietošanas mērķiem: 4,5 ha- lauksaimniecībā izmantojamā zeme un 0,4 ha – zemes zem ūdeņiem.

Salīdzināšanai izvēlēti četri līdzīgi īpašumi, darījumi ar kuriem notikuši nesēnā laika periodā.

Adrese	Turku pag., Līvānu nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kvm/%	
76860070468.	04.2023.	30	15 000	Meža platība, kvm/%	44 000
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam nav juridiski nodrošinātas piekļūšanas. Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.				LIZ platība kopā, kvm/%	0
				Krūmāju platība, kvm/%	43 000
				Purvu platība, kvm/%	0
				Ūdens objektu zeme, kvm/%	0
				Zeme zem ēkām, kvm/%	1 000
				Zeme zem ceļiem, kvm/%	0
				Pārējās zemes platība, kvm/%	0

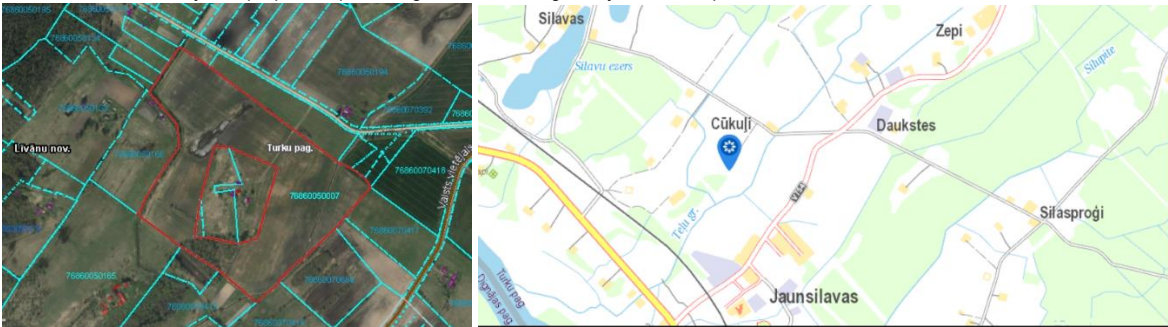
Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprinošie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolattija.lv; balticmaps.eu



Salīdzināmais objekts Nr. 2

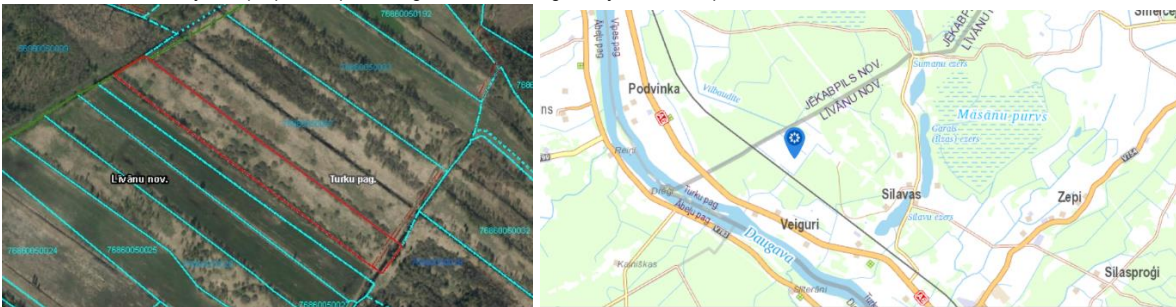
Adrese		Turku pag., Līvānu nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kv.m/%	83 250	
76860050007.	11.2022.	46	22 400	Meža platība, kv.m/%	0	
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam nav juridiski nodrošināta piekļūšana. Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.				LIZ platība kopā, kv.m/%	76 450	
				Krūmāju platība, kv.m/%	3 400	
				Purvu platība, kv.m/%	0	
				Ūdens objektu zeme, kv.m/%	3 200	
				Zeme zem ēkām, kv.m/%	0	
				Zeme zem ceļiem, kv.m/%	2 000	
				Pārējās zemes platība, kv.m/%	0	

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprināšie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatlviija.lv; balticmaps.eu


Salīdzināmais objekts Nr. 3

Adrese		Turku pag., Līvānu nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kv.m/%	33 000	
76860050144.	09.2021.	30	11 000	Meža platība, kv.m/%	0	
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam nav juridiski nodrošināta piekļūšana. Zemes gabals netiek izmantots, daļēji aizaudzis ar krūmājiem.				LIZ platība kopā, kv.m/%	0	
				Krūmāju platība, kv.m/%	0	
				Purvu platība, kv.m/%	0	
				Ūdens objektu zeme, kv.m/%	5 000	
				Zeme zem ēkām, kv.m/%	0	
				Zeme zem ceļiem, kv.m/%	0	
				Pārējās zemes platība, kv.m/%	0	

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprināšie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatlviija.lv; balticmaps.eu


Salīdzināmais objekts Nr. 4

Adrese		Rožupes pag., Līvānu nov.			Zemes gabala sadalījums	
Kadastra numurs	Pārdošanas laiks	LIZ novērtējums	Pārdošanas cena, EUR	Zemes gabala platība, kv.m/%	34 700	
76660100600.	12.2022.	40	12 145	Meža platība, kv.m/%	0	
Īpašums sastāv no viena zemes gabala. Zemes gabalam nav juridiski nodrošināta piekļūšana. Zemes gabals tiek izmantots kā lauksaimniecībā izmantojamā zeme.				LIZ platība kopā, kv.m/%	0	
				Krūmāju platība, kv.m/%	0	
				Purvu platība, kv.m/%	0	
				Ūdens objektu zeme, kv.m/%	1 500	
				Zeme zem ēkām, kv.m/%	0	
				Zeme zem ceļiem, kv.m/%	200	
				Pārējās zemes platība, kv.m/%	0	

Avots: cenubanka.lv; darījumu apstiprināšie pirkuma līgumi; kadastrs.lv; geolatlviija.lv; balticmaps.eu

Papildus, ņemot vērā to, ka aprēķins veikts atsevišķām īpašuma daļām, tiek piemērota korekcija par to ka aprēķina daļas/aprēķina vienības nav atsevišķi īpašumi.

Korekcija par īpašuma daļu konsolidāciju, ņemot vērā īpašuma daļu savstarpējo mijiedarbību -2%.

Novērtējamā objekta tirgus vērtība, kas noteikta ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju sastāv no apbūves ar funkcionāli saistītas zemes vienības daļas vērtības **EUR 104 200**, un no apbūves brīvās zemes vienības daļas vērtības **EUR 17 200**, tiem pielietojot korekciju par īpašuma daļu mijiedarbību **2% apmērā**.
(EUR 104 200 + EUR 17 200) - 2% = 118 972 EUR, jeb noapaļojot 119 000 EUR.

Slēdziens.

Pamatojoties uz augstāk veiktajiem aprēķiniem un vērtētāja rīcībā nodoto un esošo informāciju, pēc vērtētāja viedokļa novērtējamā objekta tirgus vērtība, tas ir, 2023.gada 13.septembrī, noapaļojot sastāda:

EUR 119 000 (viens simts deviņpadsmit tūkstoši eiro).