

Nekustamā īpašuma novērtējums  
Pasūtītājs: Līvānu novada dome

# Līvānu novads, Turku pagasts, “Upmaliņa”

Kadastra Nr. 7686 003 0292



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

Rīga, 2023. gada 15. decembris.

Reģ. Nr. V/23 - 4116

Par nekustamā īpašuma

**Līvānu novadā, Turku pagastā, "Upmaliņa"**

novērtēšanu

Līvānu novada domei

Godātie domes pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7686 003 0292, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Upmaliņa"**, un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000772056 – zemes gabala (kadastra apzīmējums 76860030251), kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 7198 m<sup>2</sup>, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada domei – slēdzienu par vērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību atsavināšanas vajadzībām. Vērtējums ir pamatots ar labākā izmantošanas veida koncepciju atbilstoši tirgus vērtības definīcijai.

Vērtējums paredzēts Pasūtītāja pašu vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Upmaliņa"**, 2023. gada 15. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 1 500 (viens tūkstošis pieci simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

## Saturs

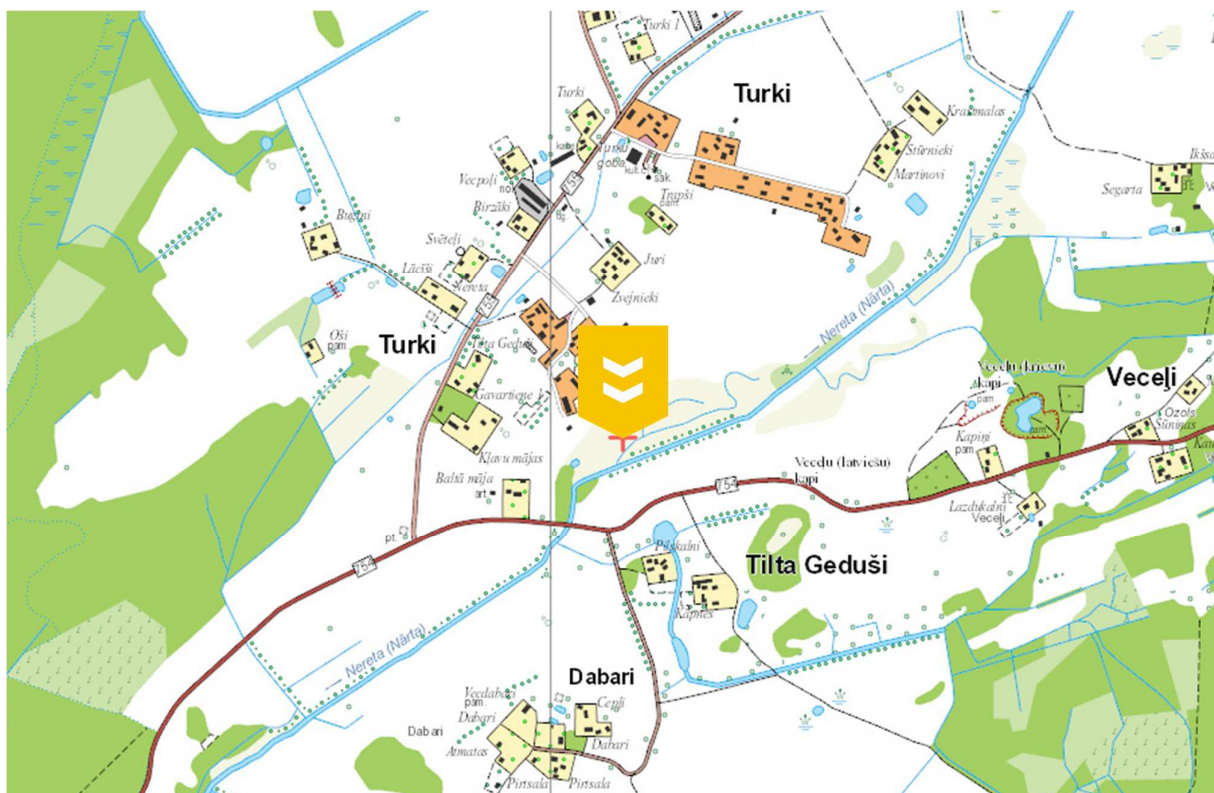
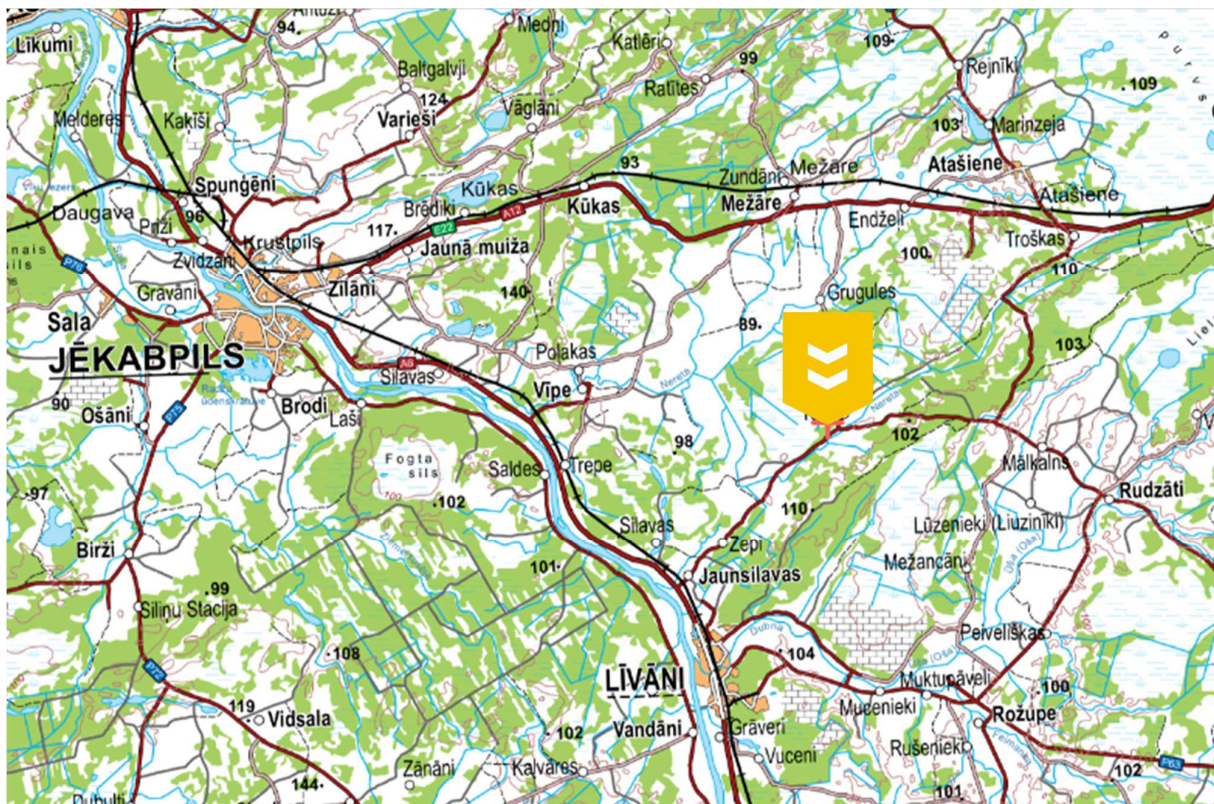
1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	4
2. Galvenā informācija .....	5
3. Vērtēšanas objekts.....	6
4. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	6
5. Vērtību definīcijas .....	7
6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	8
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	9
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	9
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	11
11. Neatkarības apliecinājums .....	15
12. Slēdziens .....	15

### *Pielikumi*

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori
2. Iesniegto dokumentu kopijas
3. Vērtētāju licenču un sertifikātu kopijas



## 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē



Avots: ©Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra

## 2. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 7198 m <sup>2</sup> platībā - lauksaimniecībā izmantojamā zeme												
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību												
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Turku pagasts, "Upmaliņa"												
Kadastra numurs	7686 003 0292												
Zemesgrāmatu nodaļuma Nr.	100000772056												
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 90000065595												
Vērtēšanas objekta sastāvs													
<b>Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76860030251)</b>	<b>7198 m<sup>2</sup> platībā</b>												
Aprūtinājumi	<table border="1"> <tr> <td>VZD Kadastra datos reģistrētie: no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos</td> <td>0.6029</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos</td> <td>0.7198</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>tauvas joslas teritorija gar upi</td> <td>0.0266</td> <td>ha</td> </tr> <tr> <td>ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs</td> <td>0.0662</td> <td>ha</td> </tr> </table>	VZD Kadastra datos reģistrētie: no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6029	ha	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.7198	ha	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0266	ha	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0662	ha
VZD Kadastra datos reģistrētie: no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6029	ha											
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.7198	ha											
tauvas joslas teritorija gar upi	0.0266	ha											
ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0662	ha											
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.												
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.												
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zemesgrāmatas nodaļuma izdruka;</li> <li>• VZD Kadastra pārliūka informācija;</li> <li>• Zemes robežu plāns;</li> <li>• LVM GEO dati;</li> <li>• ĢEO Latvijas dati.</li> </ul>												
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 1 500</b>												
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2023. gada 15. decembris												
Īpašie pieņēmumi	Nav.												



### 3. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam ģiņāšumam ar kadastra Nr.7686 003 0292, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Upmalīņa"** un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodaļijuma Nr. 10000772056.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

**Zemes gabals 7198 m<sup>2</sup> platībā (kadastra apzīmējums 76860030251).**

Vērtētāji nav apsekojuši nekustamo ģiņāšumu dabā, nelabvēlīgo laikapstākļu – sniega daudzuma un netīrīto ceļu dēļ. Vērtētāji apliecina, ka tas neietekmē nekustamā ģiņāšuma vērtību.

Par pamatu nekustamā ģiņāšuma vērtēšanā tiek izmantotas vairākas kartes, zemes gabala parametri un vērtētāja zināšanas un pieredze, apsekojot līdzīgus zemes gabalus, vērtējamā objekta apkārtnē.

### 4. Vērtēšanas objekta raksturojums

#### 4.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Turki ir ciems Līvānu novada Turku pagastā. Izvietojies pagasta ziemeļdaļā Neretas krastā autoceļu V754 un V755 krustojumā 5,5 km no pagasta centra Zundāniem, 15 km no novada centra Līvāniem un 177 km no Rīgas. Turkos atrodas saieta nams, bibliotēka, Gavartīnes pasta nodaļa, ugunsdzēsēju depo, veikals.

Lauksaimniecībā izmantojamā zeme atrodas tieši pie Turku ciemata. Piebraukšanas apstākļi apgrūtināši – pa servitūta ceļu, caur blakus esošajiem ģiņāšumiem.

#### 4.2. Zemes raksturojums

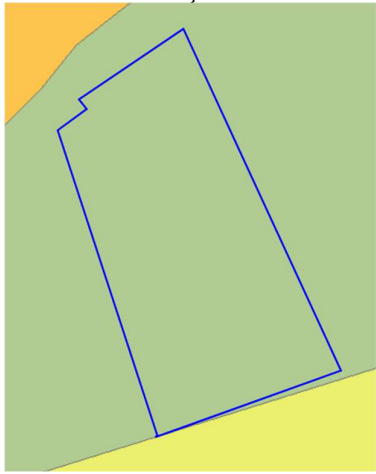
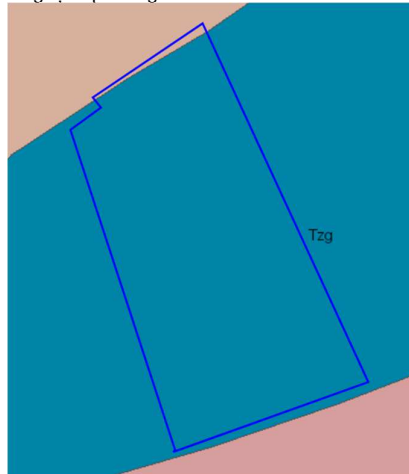
Kadastra apzīmējums	76860030251
Zemes gabala platība	7198 m <sup>2</sup>

Forma, izvietojums, sastāvs:

Trapeces formas zemes gabals, ar dienvidu malu robežojas ar Neretas upi. Robežojas ar meža un lauksaimniecības zemēm.

Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme 6217 m<sup>2</sup> (pļavas), ūdeņi 404 m<sup>2</sup>, pārējā zeme 577 m<sup>2</sup>.



LIZ kvalitāte: novērtējums 20 balles.		Augšņu tips: Tzg.	
			
Agrūtinājumi: no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6029	ha	
vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.7198	ha	
tauvas joslas teritorija gar upi	0.0266	ha	
ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0662	ha	

## 5. Vērtību definīcijas

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

**Īpašā vērtība** – lielums, kas atspoguļo kāda aktīva tādas sevišķās īpašības, kurām ir vērtība tikai īpaša pircēja skatījumā. Īpašais pircējs ir tāds konkrēts pircējs, kurš uzskata, ka aktīvam piemīt īpaša, no tā īpašumtiesībām izrietoša vērtība, kas nav pieejama citiem pircējiem tirgū.

Īpašā vērtība var rasties gadījumos, kad aktīvam piemīt tādas iezīmes, kas konkrētam pircējam to padara pievilcīgāku nekā citiem pircējiem tirgū. Šīs īpašības var izpausties kā minētā aktīva fiziskas, ģeogrāfiskas, ekonomiskas vai juridiskas īpatnības.

**Patiesā vērtība** – aprēķināta cena, par kuru jānotiek darījumam ar aktīviem vai saistībām starp konkrētām informētām un ieinteresētām pusēm, un kas atspoguļo attiecīgās šo pušu intereses.

Patiesā vērtība ietilpst vērtību kategorijā, ko raksturo cenu, par kuru divas konkrētas puses varētu vienoties, veicot darījumu ar kādu aktīvu. Kaut arī šīs puses var būt nesaistītas un risināt sarunas saskaņā ar nesaistītu pušu darījuma nosacījumiem, prasība piedāvāt aktīvu plašākā tirgū nav obligāta, un salīgtā cena var būt cena, kas drīzāk atspoguļo specifiskus ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

Tā atšķiras no tirgus vērtības, kas paredz, ka nedrīkst ņemt vērā jebkādas priekšrocības, kas nebūtu pieejamas tirgus dalībniekiem kopumā.

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības

aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādus apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš Īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

Saskaņā ar standartu ieteikumu, patiesās vērtības jēdzienu izmanto nosakot cenu, kas būtu taisnīga starp iznomātāju un nomnieku Īpašuma pilnīgas nodošanas vai nomas saistību pārtraukšanas gadījumā.

## 6. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

Pēdējo gadu laikā zemes cenas lauksaimniecībā izmantojamai zemei reģionā pieaugušas. Pēdējo gadu laikā pieaugusi vietējo zemnieku interese par zemes iegādi. Zemnieku saimniecības iegādājas savām saimniecībām blakus esošus zemes gabalus, lai optimizētu tehnikas, degvielas un darba roku izmantošanu. Ļoti bieži tās ir zemes platības, kas līdz šim tikušas nomātas un jau iesaistītas lauksaimnieciskā ražošanā, paša pircēja apsaimniekotas un labi pazīstamas.

Pašlaik reģionā piedāvājumā esošo zemes Īpašumu cenas ir robežās no 2500 – 4500 EUR/ha, atkarībā no zemes kvalitātes, sastāva, konfigurācijas, atrašanās vietas, labiekārtojuma un starpgabalainības. Tirgū pārsvarā tiek piedāvāti nelielas platības, līdz 20 ha, zemes Īpašumi. Lielas platības zemes gabalus (30-100 ha), kas tiek apstrādāti, pārsvarā iegādājas lielie I/s uzņēmumi un investīciju firmas. Vidējās pārdošanas/piedāvājuma cenas ir: 2500 - 4500 EUR/ha. Vērtētāji uzsver, ka augstākās cenas tiek maksātas par Īpašumiem, kas ir kvalitatīvi un lauksaimnieciskai ražošanai atbilstoši. Pircēji rūpīgi izvērtē daudzus vērtību ietekmējošus faktorus – auglība, novietojums jau tuvumā esošām apsaimniekotām zemēm, iespējami līdzens reljefs, ērti un nestspējīgi piebraukšanas ceļi, funkcionējoša meliorācija, zemes koptība (apstrādātība), viengabalainība. Savukārt krietni mazāka interese ir par nesakoptiem, vairākus gadus aizlaistiem Īpašumiem. Neapstrādāti, krūmiem aizauguši Īpašumi maksā par 40–50% mazāk, zemes gabali ar bojātu meliorācijas sistēmu – vēl mazāk, ņemot vērā turpmākajos gados ieguldāmos līdzekļus zemes sakārtošanai un ražošanas spējas atjaunošanai. Lauksaimniecības zemju sektors ir stabils, zemes cenas pieaugums būs pastāvīgs, bet tā lielums atkarīgs no ES un valsts atbalsta, kopējās ekonomikas atlabšanas tempiem, arī iedzīvotāju skaita, eksporta spējas.

## 7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori

Labākā un efektīvākā izmantošana tiek definēta kā visiespējamākais izmantošanas veids, kas ir reāli iespējams, saprātīgi pamatots, juridiski likumīgs, finansiāli realizējams, kā rezultātā novērtējamā Īpašuma vērtība būs visaugstākā. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams Īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko /LVS 401-2013/.

Vērtēšanas objekta esošais izmantošanas veids: lauksaimniecībā izmantojamā zeme.

Analizējot nekustamo Īpašumu tirgus situāciju, atrašanās vietu un apskatītā nekustamā Īpašuma raksturu, vērtētāji secina, ka nekustamā Īpašuma esošais izmantošanas veids atbilst labākajam izmantošanas veidam.

### **Īpašuma tirgus vērtību ietekmējošie faktori.**

#### *Pozitīvie:*

- lauksaimniecības zemju pieprasījums pārsniedz piedāvājumu.

#### *Negatīvie:*

- lauksaimniecības zemei ir zemas kvalitātes balles;
- apgrūtināta piekļūšana pie zemes gabala – nepieved ceļi;
- zemes gablam ir lieli mitruma apstākļi.



## 8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais Īpašums ir brīvs no ģēres līgumiem un Īpašumā deklarētām personām, vai ir saņemts notariāli apliecināts deklarēto personu apliecinājums par dzīves vietas deklarēšanas maiņu vērtēšanas objekta atsavināšanas gadījumā;
- ar šo nekustamo Īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamā Īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (Īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- nekustamais Īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā Īpašuma (zemes) nodokļa un Īpašuma nodokļa maksājumu kavējumiem, komunālo pakalpojumu maksājumu kavējumiem.

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

## 9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo Īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, lenākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

Saskaņā ar Latvijas vērtēšanas standartiem, neatkarīgi no pieejas izvēles konkrētajā vērtējumā, kas ar visām metodēm noteiktajam rezultātam ir jābūt vienam – objektīvi noteiktai tirgus vērtībai (ja visi aprēķini balstās uz tirgus informāciju). Praksē konstatēts, ka minētās vērtēšanas pieejas, visbiežāk, dod nedaudz atšķirīgus rezultātus, tādēļ nepieciešama aprēķinu rezultātu analīze un izlīdzināšana.

Rezultātu galīgajai saskaņošanai tiek pielietota matemātiskās izsvēršanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu Īpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par Īpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēršana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā Īpašuma vērtēšanā un galīgās tirgus vērtības noteikšanā

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

### **Tirgus pieeja**

Pieejas pamatā ir pieņēmums, ka zinošs pircējs nemaksās vairāk par konkrēto Īpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma Īpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu Īpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā Īpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā Īpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- Īpašuma tiesības, izmaiņas tirgus situācijā, finansēšanas apstākļi, darījuma apstākļi, atrašanās vieta, fiziskais raksturojums (zemes un apbūves lielums, tehniskais stāvoklis, labiekārtotība, un citi); atļautā izmantošana un ekonomiskie faktori (nomas līgumi, apsaimniekošanas ierobežojumi, galvenokārt, komercobjektiem).

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem Īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;

- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā ģpašuma un tirgus salīdzināšanu, pielietojot dažādus salīdzinošos rādītājus, kā rezultātā tiek koriģēta katra salīdzināmā objekta cena;
- Vērtēšanas objekta salīdzināšanas vienības vērtības noteikšana, ko reizinot ar vienību skaitu, tiek iegūta vērtība.

Nestabila tirgus apstākļos ar tirgus pieeju iegūtā vērtība var būt arī augstākā tirgus vērtības robeža.

### **lenākumu pieeja**

Nekustamo ģpašumu tirgū lenākumus nesoši nekustamie ģpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī lenākumu pieeja. Tādejādi lenākumu pieeja sevišķi piemērota ģpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

lenākumu pieejas pamatā ir pieņēmušs, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ģpašumu nākotnē cerot saņemt no tā lenākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. lenākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā ģpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro lenākumu, ko tā ģpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, lenākumu kapitalizācijas vai naudas plūsmas diskontēšanas pieeju jābalsta uz tirgū pastāvošajiem reālās naudas plūsmas un peļņas normas lielumiem.

Ņemot vērā tendences reģiona nekustamo ģpašumu tirgū, kas liecina, ka lauku viensētas iegādājas nevis lenākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka lenākumu pieejas aprēķins šobrīd neatspoguļotu tirgus situāciju, tādejādi aprēķinos pieeja netiek pielietota.

### **Izmaksu pieeja**

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmušs, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par ģpašumu vairāk, kā naudas summu, par kuru viņš varētu iegūt līdzvērtīgu zemes gabalu un uzcelt līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ēku.

Izmaksu pieejas ietvaros tiek aprēķināta zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas vai aizstāšanas vērtība, no kuras tiek atņemts nolietojums, un iegūtajam rezultātam tiek pieskaitīta zemes vērtība.

Aprēķinu gaitā ar izmaksu pieeju, tiek veiktas sekojošās darbības:

- Tiek aprēķināta zemes gabala tirgus vērtība, pieņemot, ka tas ir bez jebkādiem uzlabojumiem un var tikt izmantots atbilstoši tā labākajam un efektīvākajam izmantošanas veidam;
- Aprēķinātas nepieciešamās zemes gabala uzlabojumu aizvietošanas izmaksas;
- Aprēķināts fiziskā nodiluma, funkcionālās novecošanās vai ārējo faktoru radītais nolietojums;
- No uzlabojumu aizvietošanas izmaksām tiek atņemts nolietojums, tādejādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādejādi iegūstot ģpašuma vērtību.

Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemtiem no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.

Vērtības zudumus veido sekojošās nolietojumu formas:

Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.

Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).

Ekonomiskais (ārējais) nolietojums - raksturo objektu iespaidojošo ārējo apstākļu izmaiņas (mainījusies situācija tirgū u.tml.). Šo īpašuma vērtības izmaiņu izsauc kādi ārēji, ar pašu īpašumu tiešā veidā nesaistīti apstākļi, kas būtiski ietekmē īpašuma pārdošanas iespējas. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

## 10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta vērtību iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju.

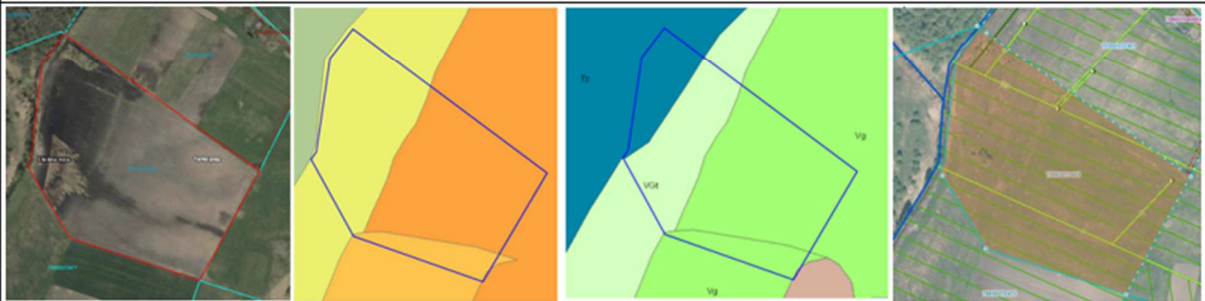
Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

### Salīdzinošie objekti:





Objekts Nr.1	Turku pag., Līvānu nov.		
	Kadastra numurs	Zemes vienību kadastra numuri	76860070468
Kadastra numurs	76860070468	Zemes vienību kadastra numuri	76860070468
Pārdošanas cena, EUR	<b>15 000</b>	Pārdošanas laiks	04.2023.
Zemes gabala platība, ha	<b>4,40</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>4,30</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	2,60
Krūmāju platības, ha	0,00	Gaiņības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, ha	1,70
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,10	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	Meliorētas zemes, ha	4,30
LIZ īpatsvars no kopplatības	97,7%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%


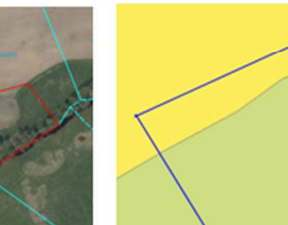
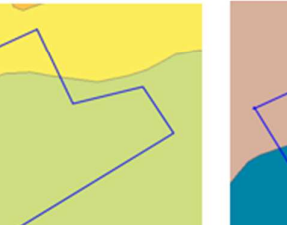

### Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu

Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Piekļūšana apgrūtināta/apmierinoša - caur blakus esošajiem zemes gabaliem, pa serviūta ceļu. Atrodas netālu no Līvānu pilsētas. Lauksaimniecības zemes augsni veido Tz, VGt, Vg.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3409	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3488
-------------------------------	------	----------------------	------

<b>Objekts Nr.2</b>		<b>Rudzātu pag., Līvānu nov.</b>	
Kadastra numurs	76680070071	Zemes vienību kadastra numuri	76680070110
Pārdošanas cena, EUR	<b>11 000</b>	Pārdošanas laiks	12.2022.
Zemes gabala platība, ha	<b>3,90</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>3,70</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	3,70
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,20	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0,90
LIZ īpatsvars no kopplatības	94,9%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
<b>Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu</b>			
Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Piekļūšana aprūtināta - caur blakus esošajiem zemes gabaliem. Atrodas netālu no Rudzātu ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pgv, Pg.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2821	Cena EUR uz LIZ 1 ha	2973

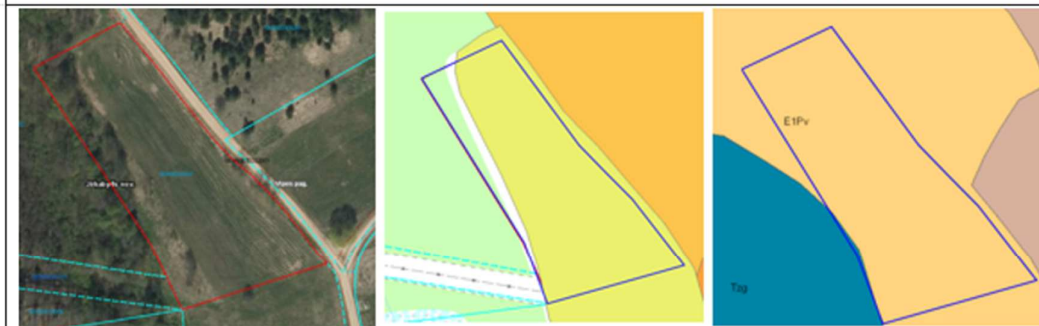
<b>Objekts Nr.3</b>		<b>Turku pag., Līvānu nov.</b>	
Kadastra numurs	76860030135	Zemes vienību kadastra numuri	76860030215
Pārdošanas cena, EUR	<b>12 000</b>	Pārdošanas laiks	01.2022.
Zemes gabala platība, ha	<b>4,09</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>3,59</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	3,59
Krūmāju platības, ha	0,29	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,21	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	28	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	87,8%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	7,1%
<b>Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu</b>			
Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Piekļūšana laba, pa asfalta seguma ceļu. Atrodas pie Turku ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Tz, Pgv.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	2934	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3343



Objekts Nr.4	Vīpes pag., Jēkabpils nov.		
Kadastra numurs	56960030097	Zemes vienību kadastra numuri	56960030097
Pārdošanas cena, EUR	<b>3 000</b>	Pārdošanas laiks	06.2022.
Zemes gabala platība, ha	<b>0,80</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>0,70</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,80
Krūmāju platības, ha	0,10	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	30	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	87,5%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	12,5%

**Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu**

Trapeces formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Pieklūšana vidēja - pa grants seguma ceļu. Atrodas netālu no Vīpes ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido E1Pv.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3750	Cena EUR uz LIZ 1 ha	4286
-------------------------------	------	----------------------	------

Objekts Nr.5	Rožupes pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76660010130	Zemes vienību kadastra numuri	76660010123
Pārdošanas cena, EUR	<b>2 100</b>	Pārdošanas laiks	12.2022.
Zemes gabala platība, ha	<b>0,639</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>0,5838</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,5838
Purvu platības, ha	0,00	Plavas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,0243	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	28	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	91,4%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%

**Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu**

Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no ganībām. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Pieklūšana laba - pa asfalta seguma ceļu. Atrodas netālu no Līvānu pilsētas. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pg.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3286	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3597
-------------------------------	------	----------------------	------

## Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Objekts Nr.5	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Turku pag., Līvānu nov.	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Rožupes pag., Līvānu nov.	Upmaliņa, Turku pag., Līvānu nov.
Darījuma/piedāvājuma laiks	04.2023.	12.2022.	01.2022.	06.2022.	12.2022.	
Pārdošanas cena, €	15 000	11 000	12 000	3 000	2 100	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	0%	0%	0%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	15 000	11 000	12 000	3 000	2 100	
Zemes kopējā platība, ha	4,40	3,90	4,09	0,80	0,64	<b>0,72</b>
Lietderīgi izmantojamā platība, ha	4,30	3,70	3,59	0,70	0,58	<b>0,62</b>
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	97,7%	94,9%	87,8%	87,5%	91,4%	<b>86,4%</b>
Mežu zemes, krūmāji, ha	0,00	0,00	0,29	0,10	0,00	<b>0,00</b>
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,10	0,20	0,21	0,00	0,00	<b>0,04</b>
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,00	0,00	0,00	0,00	0,02	<b>0,00</b>
Meliorētas zemes, ha	4,30	0,90	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	30	28	30	28	<b>20</b>
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	3409	2821	2934	3750	3286	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	3488	2973	3343	4286	3597	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>						
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Robežošānās ar krasta līniju	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, servītūti	0,0%	0,0%	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
Zemes gabala lielums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	-15,0%	-10,0%	-8,0%	-10,0%	-8,0%	
Korekcija LIZ un nekoriģēto zemju attiecību	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	-7,0%	-5,0%	-5,0%	-10,0%	-10,0%	
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Izmantošanas iespējas, traucējumi, zemes vienību skaits	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	-7,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	0,0%	-6,0%	-9,0%	0,0%	
Kopējā korekcija, %	-29,0%	-22,0%	-31,0%	-41,0%	-30,0%	
<b>Atkoriģētā cena uz LIZ 1ha</b>	<b>2477</b>	<b>2319</b>	<b>2306</b>	<b>2529</b>	<b>2518</b>	<b>2430</b>
<b>Atkoriģētās cenas varu koeficienti</b>	<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>20,0%</b>	<b>100%</b>
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €</b>						<b>1 500</b>

## 11. Neatkarības apliecinājums

Nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinus veica SIA "Latio". SIA "Latio" piešķirts LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3. Nekustamais īpašums tika apsekots un vērtējums izdarīts balstoties uz tā faktisko stāvokli 2023. gada 14. decembrī. Nekustamo īpašumu apmeklēja SIA "Latio" pārstāve Baiba Šapkina. SIA „Latio” kā uzņēmēj sabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēta palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību. Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārlicību:

- Mūsu saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- Secinājumi pamatoti uz mūsu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- Mūsu darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās objekta vērtības,
- Mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas šeit iesaistītas.

## 12. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma *Līvānu novadā, Turku pagastā, "Upmaliņa"*, 2023. gada 15. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 1 500 (viens tūkstošis pieci simti eiro)**.

Gunārs Kiziks  
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 14

Baiba Šapkina  
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

## Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Ir brīvs no atsavināšanas aizlieguma.
- Novērtētāji pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai īres / nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrīvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brīvs no īpašumā deklarētām personām;
- Tiek uzskatīts, ka īpašums nav ieguldīts uzņēmēj sabiedrības pamatkapitālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi, uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētāji nevar uzņemties pilnu atbildību par to precizitāti, tā kā nav speciālu garantiju par tās ticamību. Precizitāte ir atkarīga no informācijas pareizības, kas ir iesniegta un iegūta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtētājiem nevar prasīt dot apliecinājumu tiesā, saistībā ar vērtējumu par šo īpašumu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- Šai novērtējumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attīstības plāns u.c.) tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku, palīdzēt lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju, un novērtētāji neuzņemas atbildību par šiem materiāliem.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Ne viss vērtējums, ne daļa tā satura (sevišķi, kas attiecas uz secinājumiem par vērtību, par tirgus datiem) nedrīkst tikt izplatīti publiski reklāmās, ziņu raidījumos, pārdošanas portālos vai citos masu informācijas sakaru līdzekļos bez iepriekšējas rakstiskas vienošanās.
- Kopējās vērtības sadalījums starp zemi un uzlabojumiem, ja tāds šai vērtējumā ir dots, attiecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalīta zemes un ēkas vērtība nedrīkst tikt lietota kopā ar citu vērtējumu, un ir kļūdaini, ja tā tiek darīts.
- Zemes virsma un augsnes apakškārta šķiet cieta un stingra. Toties novērtētāji negarantē pret apstākļiem vai gadījumiem, kad zeme vai augsnes apakškārta var nosēsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju stāvokļa izmaiņu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību, un kas ir atklājamas tikai ar speciālām inženieru pārbaudēm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie būvniecības darbi, kā arī inženiertehnisko komunikāciju izbūve/pieslēgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kārtībā, ja vērtējumā nav atrunāts citādi.
- Salīdzināmie skaitļi, kas saistīti ar šo vērtējumu, tiek uzskatīti par nākušiem no drošiem avotiem. Novērtētāji ir pārbaudījuši datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē namīpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.



**LATGALES RAJONA TIESA****Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000772056****Kadastra numurs: 7686 003 0292****Nosaukums: Upmaliņa****Adrese: Turku pag., Līvānu nov.**

<b>I. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76860030251). <i>Žurn. Nr. 300006393778, lēmums 17.11.2023, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.7198 ha
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
1.1.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
1.2.	Pamats: 2023.gada 14.novembra Līvānu novada pašvaldības uzziņa Nr.LNP/2.1.7/23/106. <i>Žurn. Nr. 300006393778, lēmums 17.11.2023, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
<b>II. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem</b>		
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 1. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Platība, lielums</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 1.,2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlas tiesība un tās pamats</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>IV. daļa 4.,5. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji</b>	<b>Daļa</b>	<b>Summa</b>
	<i>Nav ierakstu</i>		



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76860030292	Upmaliņa	214	100000772056	Turku pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	214
Kopplatība:	0.7198
Platības mērvienība:	ha
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76860030251	1/1	214	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	214
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.09.2023
Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7198
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	20
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	365 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2023; izmantošanai no 01.01.2024.)
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1026 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 15.05.2023; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7198
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.6217
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.6217
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000

Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0404
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0404
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0577

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.7198	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	15.08.2023	7311020102	no 25 līdz 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	0.6029	ha
2	15.08.2023	7314020101	vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas (aizsardzības zonas) teritorija ap kultūras pieminekli laukos	0.7198	ha
3	15.08.2023	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.0266	ha
4	15.08.2023	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0662	ha

### Atzīmes

Noteikšanas datums	Apraksts
31.08.2023	Starpgabals

### Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90000065595	Līvānu novada pašvaldība	1/1	pašvaldība	76860030292	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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

LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7686 003 0251

Plāns izgatavots pamatojoties uz Līvānu novada domes 2020.gada 30. janvāra lēmumu Nr.14 (sēdes protokols Nr.3-14)  
"Par zemes rezerves fondā ieskaitīto zemes vienību un īpašuma tiesību atjaunošanai neizmantoto zemes vienību Turku pagastā  
atzīšanu par piekrītošu Līvānu novada pašvaldībai un ierakstīšanu zemesgrāmatā uz Līvānu novada pašvaldības vārda".

Robežas noteiktas: 2023. gada 15. augustā.

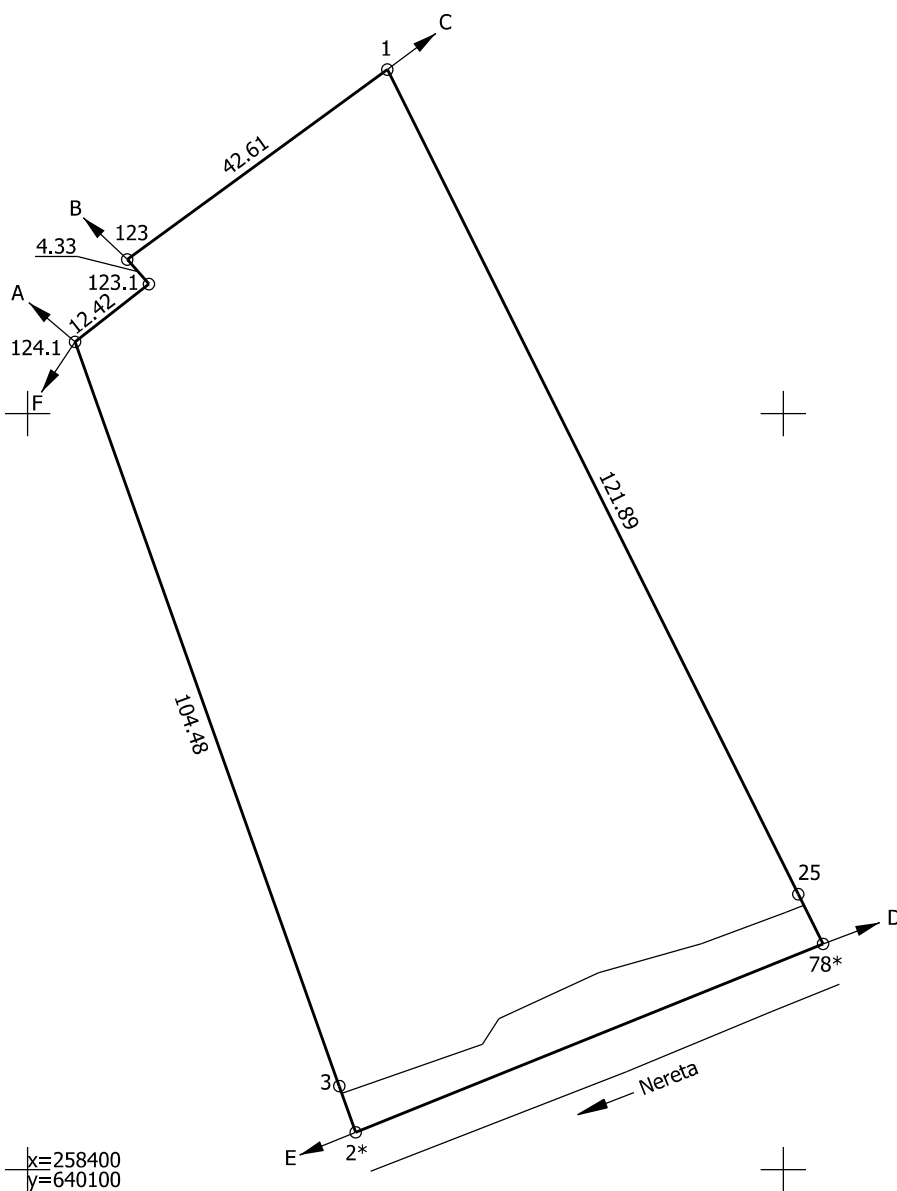
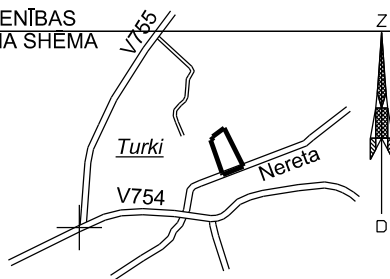
Plāna mērogs 1:1000

Zemes vienības platība: 0.7198 ha



ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9998408

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



x=258400  
y=640100

Robežojošo zemes vienību saraksts:  
no A līdz B: 76860030216 - "Neretas mājas"  
no B līdz C: 76860030025 - Jaunlāči  
no C līdz D: 76860030248 - Lācēni  
no D līdz E: 76860040037 - Pilskalni  
no E līdz F: 76860030206 - Beči  
no F līdz A: 76860030239 - Akācija

Zemes vienības platība: 0.7198 ha

Zemes robežu plāns

7686 003 0251

Plāna mērogs 1:1000

2. lapa no 2

Mērnieks Edgars Kauranens  
sertifikāta Nr. CB0027

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



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA

LĪVA KOMPETENCES UZRAUDZĪBAS BIROJS

# Kompetences sertifikāts nekustamā īpašuma vērtēšanā

Nr. 3

Izsniegts

*SIA «Latio»*

firma

Reģistrācijas Nr. 41703000843

Darbībā sertificēta no

2008. gada 4. septembra

datums

Sertifikāts izsniegts

2018. gada 10. septembrī

datums

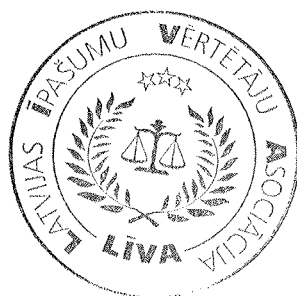
Sertifikāts derīgs līdz

2023. gada 10. septembrim

datums

A. Kandeļe

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītāja



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 07.06.2018. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā".

**Subject:** par KUB sertifikāta pagarināšanu  
**From:** Inese Žemaite <Inese.Zemaite@vertetaji.lv>  
**Date:** 11.09.2023 18:23  
**To:** Kārlis Sarma LATIO <karlis.sarma@latio.lv>

## SIA "LATIO"

Informēju, ka LĪVA Kompetences Uzraudzības birojs ir pieņēmis lēmumu pagarināt SIA "Latio", reģistrācijas numurs 41703000843, Kompetences sertifikātu Nr.3 kategorijā - nekustamā īpašuma vērtēšana (NĪ) uz 5 (pieciem) gadiem, no 2023.gada 11.septembra līdz 2028.gada 10.septembrim. Informācija par sertifikāta derīguma termiņu publicēta <https://www.vertetaji.lv/kub/kompetences-sertifikati-nekust>

Ar cieņu  
Inese Žemaite  
LĪVA administratore  
26542892



## Kompetences sertifikāti nekustamā īpašuma (NĪ), kustamās mantas (KM) un uzņēmējdarbības, biznesa (B) vērtēšanā

Nr.p.k.	Sertifikāta Nr.	Komersants	Reģistrācijas Nr.	Sertifikāts derīgs līdz	Sertificētie vērtētāji, kurus nodarbina komersants
1	1.	SIA "Eiroeksperts" (NĪ, KM, B)	40003650352	01.02.2026.	Žuromskis Vilis (NĪ, B), Žuromskis Artūrs (NĪ, B), Blūzma Sandra (NĪ), Useniņš Didzis (NĪ), Kamradze Aina (NĪ), Pommers Guntis (KM)
2	3.	SIA "Latio" (NĪ)	41703000843	10.09.2028.	Edgars Šīns, Tatjana Beķere, Gunārs Kiziks, Anda Zvirbule, Ingars Kārklīšs, Toms Blate, Jeļena Boiko
3	4.	SIA "Langes Pils" (NĪ)	40003327264	10.09.2023.	Valters Andrejs, Afendiks Viktors, Romanova Gunta
4	5.	SIA "Ober Haus vērtēšanas serviss" (NĪ)	40003411495	17.09.2023.	Ornicāns Mārcis, Ermalis Toms, Pūtelis Andris
5	6.	SIA "VCG Ekspertu grupa" (NĪ, KM)	40003554692	22.10.2025.	Strautmanis Pēteris (NĪ, KM)



LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 14

*Gunārs Kiziks*

vārds, uzvārds

100352-11561

personas kods

*Nekustamā īpašuma vērtēšana*

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

1995. gada 1. februāra

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 17. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 16. maijam

datums



*Dainis Junsts*

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors