



**NOMAS MAKSAS NOTEIKŠANA  
CELTNIECĪBAS IELA 7, LĪVĀNI, LĪVĀNU NOVADS  
KADASTRA NR. 7652 001 0206**



2024. GADA 26. FEBRUĀRIS

SIA "LINIKO", reģ. Nr. 55403012911, biroja adrese: Katoļu iela 6, Jēkabpils, LV-5201  
tāl. 29287969, e-pasts: liniko@inbox.lv

SERTIFICĒTS NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA VĒRTĒTĀJS IVARS ŠAPKINS  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

2024. gada 26. februāris  
Reģ. Nr. 24- 57

Nekustamā īpašuma  
**Celtniecības ielā 7, Līvānos, Līvānu novadā**  
nomas maksas noteikšana

Līvānu novada pašvaldība

Pēc Jūsu pasūtījuma esmu veicis daļai no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7652 001 0206, kas atrodas Celtniecības ielā 7, Līvānos, Līvānu novadā un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000602676, nomas maksas noteikšanu.

Vērtēšanas objekts sastāvs: daļa no zemes vienības (kadastra apzīmējums 76520010023)- 1,822 ha platībā, noliktava asfalta laukums (kadastra apzīmējums 76520010023004)- 4634,1 m<sup>2</sup> platībā.

Vērtējuma mērķis- noteikt nomas maksu zemes gabalam ar noliktavas asfalta laukumu un labiekārtotu teritoriju.

Vērtējums paredzēts Līvānu novada pašvaldībai. Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citiem mērķiem, citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju atļaujas.

Nekustamā īpašuma, kas atrodas Celtniecības ielā 7, Līvānos, Līvānu novadā, 2024. gada 23. februārī noteiktā

**nomas maksa ir 265,00 eur/mēnesī** (divi simti sešdesmit pieci eiro mēnesī)

Papildus tirgus nomas maksai nomnieks apmaksā PVN (pievienotās vērtības nodokli), nekustamā īpašuma nodokli un apsaimniekošanas izdevumus.

Ivars Šapkins  
Nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

## SATURS

<b>GALVENĀ INFORMĀCIJA .....</b>	<b>2</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS .....</b>	<b>3</b>
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI .....</b>	<b>4</b>
<b>SLĒDZIENS .....</b>	<b>6</b>
Vērtēšanas objekts .....	6
Vērtēšanas mērķis .....	6
Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības .....	6
Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi .....	7
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija .....	7
<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS .....</b>	<b>7</b>
Atrašanās vieta, novietojums.....	7
Zemes gabala raksturojums .....	8
<b>VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA.....</b>	<b>9</b>
<b>TIRGUS SITUĀCIJA .....</b>	<b>11</b>
<b>ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS .....</b>	<b>11</b>
Labākā un efektīvākā izmantošana .....	11
Tirgus vērtību ietekmējoši faktori: .....	11
Īpašie pieņēmumi .....	12
<b>VĒRTĪBAS APRĒĶINS.....</b>	<b>12</b>
Vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju .....	12
Nomas maksas aprēķins .....	12
<b>SLĒDZIENS PAR NOMAS MAKSU .....</b>	<b>12</b>
<b>NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS .....</b>	<b>17</b>
<b>PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI .....</b>	<b>17</b>
<b>P I E L I K U M I.....</b>	<b>19</b>

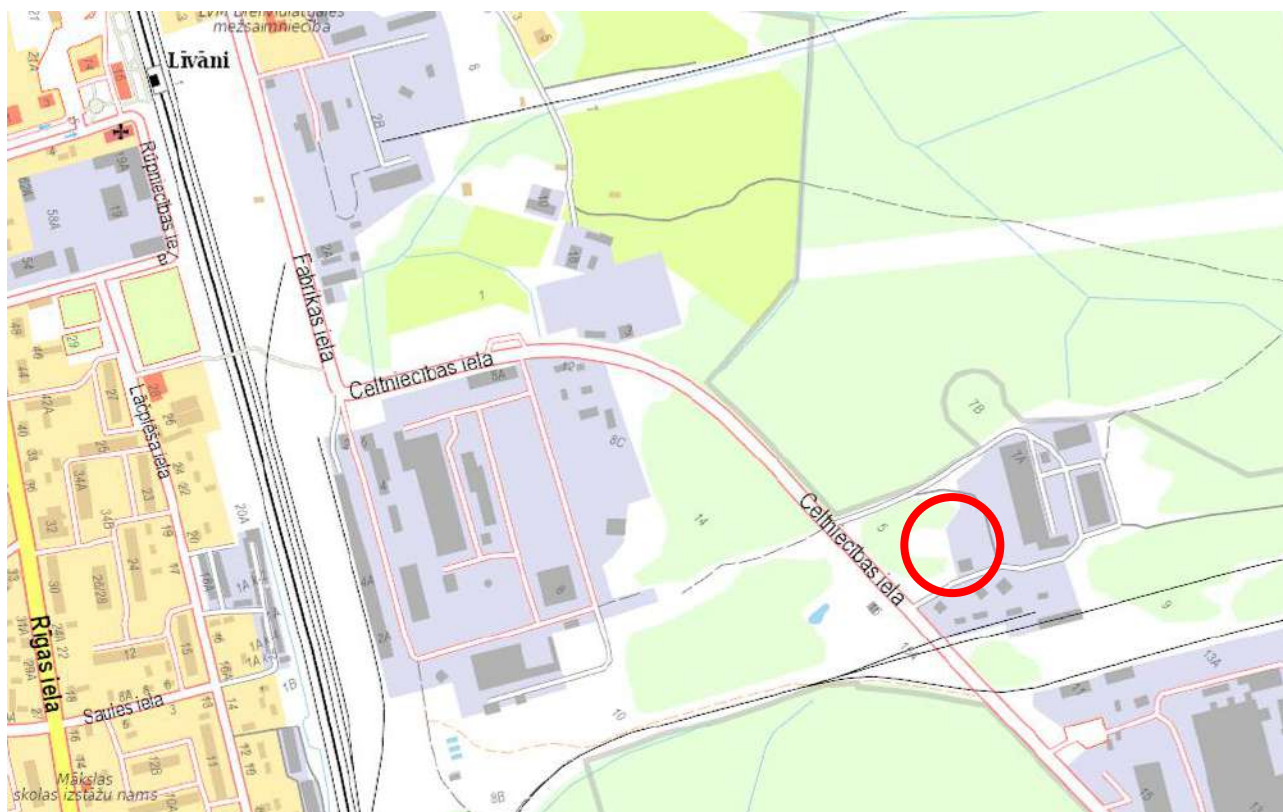
### GALVENĀ INFORMĀCIJA

Vērtējamais objekts	<b>Daļa no zemes gabala ar noliktavas asfalta laukumu</b>
Vērtēšanas mērķis	Noteikt nomas maksu zemes gabalam ar noliktavas asfalta laukumu un labiekārtotu teritoriju
Īpašuma adrese	Celtniecības iela 7, Līvāni, Līvānu novads
Kadastra numurs	7652 001 0206
Zemesgrāmatas nodaļuma Nr.	100000602676
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 90000065595
Īpašuma sastāvs	Platība
<b>daļa no zemes vienības</b> (kadastra apzīmējums 76520010023)	<b>1,822 ha</b>
<b>noliktavas asfalta laukumu</b> (kadastra apzīmējums 76520010023004)	<b>4634,1 m<sup>2</sup></b>
Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar noliktavas asfalta laukumu un labiekārtotu teritoriju. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Līvānu novada teritorijas plānojumu- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Komerccdarbībā izmantojamais zemes gabals.
Apgrūtinājumi	Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi reģistrēti Zemesgrāmatas nodaļuma III daļas 1. iedaļā un VZD Kadastra pārlika informācijā. Apgrūtinājumus skatīt slēdzienā pie vērtēšanas objekta apgrūtinājumiem un zemes vienības raksturojuma.
<b>Tirgus nomas maksa*</b>	<b>265,00 eur/mēnesī</b> (divi simti sešdesmit pieci eiro mēnesī)
Apskates un vērtēšanas datums	2024. gada 23. februāris
Īpašie pieņemumi	Inženierbūve- noliktavas asfalta laukums ir reģistrēts zemesgrāmatā vērtējamā īpašuma sastāvā. Uz zemes gabala esošā būve- filtrācijas stacija nav iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā.
Nomas īpašie nosacījumi	Nomniekam ir pienākums, līdz 2028. gada 31. decembrim nomas objekta teritorijā veikt investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos – ne mazāk par 459 220 EUR (četri simti piecdesmit deviņi tūkstoši divi simti divdesmit eiro un 00 centi) un jaunradīt ne mazāk kā 3 (trīs) jaunas darba vietas.

\*- bez PVN, nekustamā īpašuma nodokļa, apsaimniekošanas maksājumiem,



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA NOVIETOJUMS



Avots: <https://balticmaps.eu/>



## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA FOTOATTĒLI



skats no Celtniecības ielas



skats no Celtniecības ielas



skats no piebraucamā ceļa



noliktavas asfalta laukums 004



noliktavas asfalta laukums 004



noliktavas asfalta laukums 004





noliktavas asfalta laukums 004



izbūve- žogs



skats no piebraucamā ceļa



pārējā nomas zeme



pārējā nomas zeme



pārējā nomas zeme

## SLĒDZIENS

Vērtējums sniegts daļai\* no nekustamā īpašuma ar kadastra Nr. 7652 001 0206, kas atrodas Celtniecības ielā 7, Līvānos, Līvānu novadā un reģistrēts Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000602676.

*\*- Pēc Pasūtītāja pieprasījuma nomas maksa tiek noteikta daļai no zemes vienības. Vērtētājam ir iesniegta nomas zemes skice ar iekrāsotu robežu un uzradītu platību (skatīt pielikumu).*

### **Vērtēšanas objekts\*\***

**zemes vienība 1,822 ha** (kadastra apzīmējums 76520010023)

**noliktavas asfalta laukumu 4634,1 m<sup>2</sup>** (kadastra apzīmējums 76520010023004),

kā arī ar zemes gabalu nesaraujami saistītas izbūves un teritorijas labiekārtojums.

*\*\* - apsekojot vērtēšanas objektu dabā uz nomas zemes gabala tika konstatēta būve- filtrācijas stacija (kadastra apzīmējums 76520010075006), ko izmanto siltuma ražošanas uzņēmums. Pēc Pasūtītāja pieprasījuma esošā būve, kas atrodas uz vērtējamā zemes gabala netiek iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā.*

Par pamatu nekustamā īpašuma sastāva noteikšanai tiek izmantota pasūtītāju iesniegtā dokumentācija, kā arī vērtēšanas Objekta apsekošana dabā.

### **Nomas īpašie nosacījumi**

Nomniekam ir pienākums, līdz 2028. gada 31. decembrim nomas objekta teritorijā veikt investīcijas savos nemateriālajos ieguldījumos un pamatlīdzekļos – ne mazāk par 459 220 EUR (četri simti piecdesmit deviņi tūkstoši divi simti divdesmit eiro un 00 centi) un jaunradīt ne mazāk kā 3 (trīs) jaunas darba vietas.

### **Vērtēšanas mērķis**

Noteikt nomas maksu zemes gabalam ar noliktavas asfalta laukumu un labiekārtotu teritoriju.

Vērtējums paredzēts Līvānu novada pašvaldībai.

Vērtējums nedrīkst būt izmantots citu juridisku un fizisku personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāja atļaujas.

### **Vērtēšanas objekta īpašuma tiesības**

Īpašuma tiesības reģistrētas Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000602676 uz Līvānu novada pašvaldības, reģistrācijas numurs 90000065595, vārda.

### **Vērtēšanas objekta apgrūtinājumi**

Zemesgrāmatas nodalījuma III. daļas 1. iedaļā reģistrētie apgrūtinājumi:

1.1. Atzīme - ceļa servitūta teritorija 0,0301 ha.

1.2. Atzīme - ceļa servitūta teritorija 0,0717 ha.

VZD Kadastra pārļūka informācijā reģistrētie apgrūtinājumi sniegti pie zemes gabala raksturojuma.

Uz zemes gabala atrodas būve- filtrācijas stacija, kas nav vērtēšanas objekta sastāvā.

Esošie apgrūtinājumi noteikto tirgus vērtību neietekmē.



### Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija

- Zemesgrāmatu nodalījuma izdrukā.
- Zemes robežu plāns (26.05.2017.)
- Nomas zemes gabala skice.
- VZD Kadastra pārlūka informācijas dati.
- Līvānu novada teritorijas plānojuma atļautais izmantošanas veids.

## VĒRTĒŠANAS OBJEKTA RAKSTUROJUMS

### Atrašanās vieta, novietojums

Līvāni ir pilsēta Latgalē, Līvānu novada centrs. Atrodas Daugavas labajā krastā, cauri pilsētai tek Dubna, kas Līvānos ieplūst Daugavā. Līvāni ir transporta mezgls - cauri pilsētai iet autoceļi A6 un P63, kā arī dzelzceļa līnija Rīga-Daugavpils (stacija Līvāni). Attālums līdz Jēkabpilij - 28 km, līdz Preiļiem - 36 km, līdz Rīgai - 170 km.

Vērtēšanas objekts novietots Līvānu pilsētas nomalē, rūpnieciskās apbūves rajonā, kas veidojās XX gs., 70-80. gados, starp dzelzceļa līniju Rīga-Daugavpils, autoceļu Līvāni-Preiļi un Jersikas pagasta teritoriju, kvartālā starp Celtniecības, Stirnu ielām un autoceļu Līvāni-Preiļi.


Zemes gabals veido daļu no "Līvānu industriālās zonas infrastruktūras pielāgošana jaunu uzņēmumu izvietošanai un uzņēmējdarbības attīstības veicināšanai 1. kārtā". Projekta ietvaros tiek sakārtota degradētā vide Celtniecības ielā 7.

Apkārtējo teritoriju un apbūvi veido siltuma ražošanas uzņēmuma teritorija un noliktavas angāra jaunbūve ar pieguļošo labiekārtoto teritoriju.

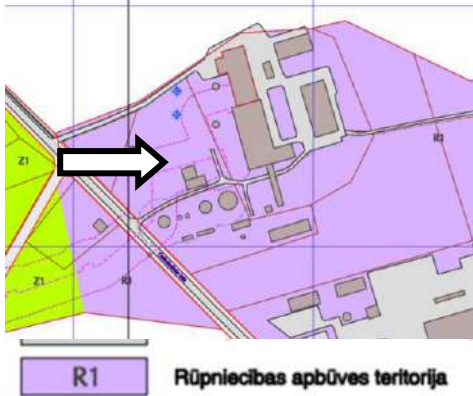
Piebraukšana pie vērtēšanas objekta no autoceļu Līvāni-Preiļim pa pilsētas Fabrikas, Stirnu un Celtniecības ielām, kas klātas ar asfalta segumu un no jauna izbūvētu piebraucamo ceļu.

Kopumā piebraukšana ir laba.

### Zemes vienības raksturojums

Kadastra Nr.	76520010206
Kadastra apzīmējums	76520010023
Zemesgabala platība	1,822 ha
	

<p>Nomas zemes gabala skice</p>	
<p>Apraksts</p>	<p>Neregulāras daudzstūra formas. R pusē robežojas ar Celtniecības ielu; D pusē robežojas ar jaunizbūvēto piebraucamo ceļu; A pusē robežojas ar siltuma ražošanas uzņēmuma teritoriju; Z pusē robežojas ar piebraucamo ceļu.</p> <p>Piebraukšana pie zemes vienības no Celtniecības ielas iebrauktuves un no piebraucamā ceļa iebrauktuves.</p>
<p>Reljefs</p>	<p>Līdzens</p>
<p>Sastāvs</p>	<p>Sastāvs pēc VZD datiem: zem ūdeņiem- 0,0291 ha; zem ēkām- 0,1122 ha; zem ceļiem- 0,1082 ha; pārējā zeme- 2,2852 ha.</p>
<p>Teritorijas labiekārtojums</p>	<p>Zemes gabals ir labiekārtots ar diviem servitūta piebraucamajiem ceļiem ar asfalta segumu. Daļu platības veido asfalta seguma laukums, kas norobežots ar metāla konstrukciju žogu un diviem iebraucamajiem vārtiem.</p> <p>Neapbūvēto zemes platību veido zālājs ar koku audzi.</p>
<p>Apbūve</p>	<p>Inženierbūve- noliktavas asfalta laukums, filtrācijas stacijas ēka</p>
<p>Aprūtinājumi</p>	<p>Reģistrēti VZD Kadastra pārlūka informācijā:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu 0.3019 ha.</li> <li>2. drošības aizsargjoslas teritorija ap tīlpni, kuras ietilpība ir lielāka par 200 kubikmetriem un kas paredzēta naftas un naftas produktu iepludināšanai avārijas gadījumā 1.7034 ha.</li> <li>3. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0391 ha.</li> <li>4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 0.1916 ha.</li> <li>5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0046 ha.</li> <li>6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0110 ha.</li> <li>7. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu 0.0416 ha.</li> <li>8. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu 0.0038 ha.</li> <li>9. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu 0.1749 ha.</li> <li>10. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0197 ha.</li> <li>11. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju</li> </ol>

	<p>0.0135 ha.  12. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju 0.0126 ha.  13. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0558 ha.  14. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam 0.0372 ha.  15. ceļa servitūta teritorija 0.0301 ha.  16. ceļa servitūta teritorija 0.0717 ha.  17. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu 0.0467 ha.  18. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju 0.0820 ha.</p>
<p>Zemes gabala atļautā izmantošana</p>	<p>Lietošanas mērķis, saskaņā ar Līvānu novada spēkā esošo teritorijas plānojumu- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1).</p> 

### **Inženierbūve- noliktava asfalta laukums** (kadastra apzīmējums 76520010023004)

Inženierbūves ekspluatācijā pieņemšanas laiks 2022. gads.

Būves izmantošanas veids- asfalta seguma laukums dažāda veida materiālu, kravu uzglabāšanas, novietošanas laukums ar iežogotu teritoriju.

*Būves parametri.*

Kopējā platība ir 4634,1 m<sup>2</sup>, t.sk.:

- garums 113,2 m;
- platums 43,9 m.

### **VĒRTĪBU DEFINĪCIJAS UN VĒRTĒŠANAS METODIKA**

**Tirgus vērtība** ir aprēķināts lielums– vērtēšanas datumā noteikta naudas summa, par kādu īpašumam būtu jāpāriet no viena īpašnieka pie otra komerciāla darījuma rezultātā starp labprātīgu pārdevēju un labprātīgu pircēju pēc atbilstoša mārketinga: pie tam tiek pieņemts, ka katra no pusēm rīkojas kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas /LVS 401:2013/.

Lai īpašuma vērtību aprēķinātu saskaņā ar atbilstošu vērtēšanas bāzi, vērtētājam jāizmanto viena vai vairākas vērtēšanas pieejas. Trīs šajā ietvarā aprakstītās un definētās pieejas ir galvenās vērtēšanā izmantotās pieejas. Visu pieeju pamatā cenu līdzsvara, sagaidāmā labuma un aizvietošanas ekonomiskie principi.



**Tirgus noma (īre)** – aprēķināta summa, par kādu īpašums vērtēšanas datumā būtu iznomāts savstarpēji nesaistītu pušu darījumā starp labprātīgu iznomātāju un labprātīgu nomnieku uz atbilstošiem nomas nosacījumiem, pēc atbilstoša piedāvājuma un katrai no pusēm rīkojoties kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas (LVS 401:2013).

### **Tirgus pieeja**

Ar tirgus (salīdzināmo darījumu) pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir vērtējamā aktīva un līdzīgu vai identisku aktīvu, par kuru cenām ir pieejama informācija, salīdzinājums.

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, piedāvājuma cenas ar noteikumu, ka šī informācija ir pilnīgi precīza un tiek kritiski analizēta. Tāpat var būt nepieciešams koriģēt informāciju par notikušo darījumu cenām ar mērķi atspoguļot jebkura darījuma faktisko apstākļu un vērtības bāzes atšķirības, kā arī pieņēmumus, kas ir izvirzīti vērtēšanas vajadzībām. Vērtējamam aktīvam un notikušajos darījumos iesaistītajiem aktīviem var būt arī atšķirīgi juridiskie, ekonomiskie vai fiziskie raksturlielumi

### **Ienākumu pieeja**

Ar ienākumu pieeju tiek iegūts vērtības indikators, kura pamatā ir nākotnes naudas plūsmu pārvērtēšana vienā lielumā – kapitāla pašreizējā vērtībā. Ienākumu pieejā tiek ņemti vērā no aktīva tā lietderīgā kalpošanas laikā gūstamie ieņēmumi, un vērtības aprēķinam tiek izmantota kapitalizācijas procedūra.

Kapitalizācija paredz ienākumu pārvēršanu kapitāla vērtībā ar atbilstošu 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.

Ienākumu pieejas ietvaros ietilpst šādas metodes:

- ienākumu tiešā kapitalizācija, ar kuru tipiskiem viena perioda ienākumiem tiek piemērota visu riskus aptverošā vai kopējā kapitalizācijas likme,
- diskontētās naudas plūsmas metode, ar kuru vairāku nākamo periodu naudas plūsmas ar atbilstošu diskonta likmi tiek kapitalizētas to pašreizējā vērtībā,
- dažādi opciju cenu veidošanas modeļi.

### **Izmaksu pieeja**

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.

Izmaksu 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 alternatīvais aktīvs, ko būtu iespējams iegādāties vai izveidot. Šādos gadījumos var būt nepieciešamas alternatīvā aktīva izmaksu korekcijas.

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 sekojošas 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 (mainījies 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.

## TIRGUS SITUĀCIJAS RAKSTUROJUMS

Līvānu pilsētā un tuvumā esošajās ražošanas teritorijās galvenais apbūvei paredzēto zemes gabalu vērtību ietekmējošais faktors ir atrašanās vieta, kuru raksturo piebraukšanas iespējas, ceļu stāvoklis, lielo ielu un ceļu tuvums, inženiertehnisko komunikāciju pieejamība. Vēsturiski Līvānu pilsētas ražošanas apbūves teritorija ir koncentrējusies starp dzelzceļu Rīga-Daugavpils, autoceļu Līvāni-Preiļi, Celtniecības un Stirnu ielām.

Rūpnieciskai apbūvei piemērotu zemes gabalu cenas reģionā ir robežās ir 3-20 EUR/m<sup>2</sup>, nelabiekārtotu un lielas platības rūpnieciskās apbūves zemes piedāvājuma/pārdošanas cenas ir 1 – 3 EUR/m<sup>2</sup>. Esošajā ekonomiskajā situācijā pieprasījums pēc ražošanas apbūves zemēm reģionā ir mazs un neaktīvs.

Pēc vērtētāja informācijas un pieejamajiem datiem labiekārtotu laukumu ar asfaltbetona segumu nomas maksas reģionā ir robežās no 0,05- 0,20 eur/m<sup>2</sup>.

## ESOŠAIS UN LABĀKAIS IZMANTOŠANAS VEIDS

**Labākā un efektīvākā izmantošana** ir 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/.

Esošais izmantošanas veids	Zemes gabals ar noliktavas asfalta laukumu un labiekārtotu teritoriju. Atļautais izmantošanas veids saskaņā ar Līvānu novada teritorijas plānojumu- Rūpnieciskās apbūves teritorija (R1)
Labākais izmantošanas veids	Zemes gabala izmantošana atbilstoši teritorijas plānojumā noteiktajam lietošanas mērķim. Komercedarbībā izmantojamais zemes gabals.

### Tirgus vērtību ietekmējoši faktori

#### *Pozitīvie:*

- novietojums pilsētas daļā, piekļūšana ir laba;
- zemes gabals labiekārtots ar asfalta segum laukumu;
- teritorija ir iežogota;
- zemes gabala izmantošana komercedarbībā.

#### *Negatīvie:*

- daļu teritorijas veido zaļā zona, ar ierobežotu izmantošanu;
- zemes nomas tirgus reģionā nav attīstīts.

### **Īpašie pieņēmumi**

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar nomas līgumiem, izņemot šai novērtējumā minētos;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējdarbības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt trešās personas;
- inženierbūve- noliktavas asfalta laukums ir reģistrēts zemesgrāmatā vērtējamā īpašuma sastāvā;
- uz zemes gabala esošā būve- filtrācijas stacija nav iekļauta vērtēšanas objekta sastāvā;
- vērtēšanas objekts tiek iznomāts tirgū kā vienots īpašums nevis pa daļām;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem (nekustamā īpašuma nodokļa maksājumi, komunālo pakalpojumu maksājumi).

## **VĒRTĪBAS APRĒĶINS**

### **Nomas maksas aprēķina metodoloģija**

Zemes gabala (un īpašuma vispār) nomas maksas aprēķins pasaules vērtēšanas praksē tiek saistīts ar iznomājamā objekta tirgus vērtību un labuma, ko nomnieks gūst no objekta nomas. Iznomātājs parasti par objekta iznomāšanu prasa no nomnieka kādu daļu no objekta vērtības vai labuma, ko gūst nomnieks. Šī nomniekam pienākošā daļa tiek izteikta “naudā” vai “graudā” no kopējās vērtības vai gūstamā labuma par noteiktu lietošanas termiņu un to sauc par nomas maksu.

Nomas maksas apmērs un ienesīguma likme ir atkarīga no zemes gabala vērtības un tā, kādas papildus ar nomas objektu saistītās izmaksas pienākas maksāt nomniekam. Mūsu gadījumā nomas nosacījumi paredz, ka nomniekam jāmaksā nekustamā īpašuma nodokli. Ja nekustamā īpašuma nodokli maksā iznomātājs, abas puses vienosies par atbilstoši augstāku nomas maksu.

Aprēķinot apbūves tiesību maksu zemes Nomas objektam pieņemta sekojoša secība:

- Ar tirgus pieeju tiek aprēķināta nomas zemes vērtība rūpnieciskai apbūvei paredzētai zemei;
- Pēc vērtētāja pieredzes, balstoties uz tirgus informāciju un situācijas analīzi, tiek pieņemta līdzīgiem īpašumiem raksturīgā ienesīguma likme. Ienesīguma likmes izvēlē tiek ņemti vērā arī apsvērumi par iespējamiem riskiem, kas saistīti ar iznomājamo objektu.

### **Zemes vērtības aprēķins izmantojot Tirgus pieeju**

Nosakot zemes gabala tirgus vērtību, tiek salīdzināta un izvērtēta zemes gabalu atrašanās vieta, fiziskās īpašības (platība, forma, reljefs), centralizēto inženiertīklu pieejamība, apkārtējās infrastruktūras attīstība un citi faktori. Veicot tirgus situācijas izpēti un analīzi, vērtētājs apkopojis informāciju par līdzvērtīgu zemes īpašumu pārdošanas/ piedāvājuma gadījumiem reģionā. Par salīdzināmiem objektiem vērtētājs ir izvēlējis četrus pārdotus līdzīga rakstura zemes gabalus.


Par aprēķina vienību tiek izvēlēts zemes gabals zem noliktavas asfalta laukuma ar iežogoto teritoriju 4634,1 m<sup>2</sup> platībā.


Pārējā nomas zemes platība, kura ir apgrūtināta ar inženierkomunikācijām, to aizsargjoslām un apaugumu, zemes tirgus vērtības aprēķinā tiek ievērtēta kā papildus zemes platība.



**Salīdzinošie objekti:**

<b>Objekts Nr.1</b>	<b>Jēkabpils, Zilānu iela</b>
Pārdevuma laiks	12.2023.
Pārdevuma cena, EUR	37 000
Zemes gabala platība, m2	4 183
Zemes 1 kvm cena, eur/m2	8,8
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals daļēji zem rūpnieciskās apbūves un asfaltbetona seguma krautuves laukuma. Atrodas pilsētas rūpnieciskās apbūves teritorija, autoceļa Rīga-Rēzekne tiešā tuvumā. Novietojums pilsētā labs, piebraukšana ir apmierinoša. Zemes gabala lietošanas mērķis- rūpnieciskās apbūves teritorija.

<b>Objekts Nr.2</b>	<b>Smiltene, Kaikas iela</b>
Pārdevuma laiks	06.2023.
Pārdevuma cena, EUR	110 000
Zemes gabala platība, m2	9 288
Zemes 1 kvm cena, eur/m2	11,8
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals daļēji zem rūpnieciskās apbūves un asfaltbetona seguma laukuma, iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām. Atrodas pilsētas nomalē, autoceļa malā. Novietojums pilsētā vidēji labs, piebraukšana ir laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- rūpnieciskās apbūves teritorija.

<b>Objekts Nr.3</b>	<b>Valmiera, Cēsu iela</b>
Pārdevuma laiks	08.2022.
Pārdevuma cena, EUR	45 000
Zemes gabala platība, m2	4 020
Zemes 1 kvm cena, eur/m2	11,2
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals bez apbūves un labiekārtojuma, iespējams pieslēgties pilsētas inženierkomunikācijām, daļēji regulāras formas. Atrodas pilsētas nomalē. Novietojums pilsētā vidēji labs, piebraukšana ir laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- rūpnieciskās apbūves teritorija.

<b>Objekts Nr.4</b>	<b>Rēzekne, Atbrīvošanas aleja</b>
Pārdevuma laiks	03.2023.
Pārdevuma cena, EUR	50 000
Zemes gabala platība, m2	4 600
Zemes 1 kvm cena, eur/m2	10,9
	
Īss objekta raksturojums	Zemes gabals daļēji zem rūpnieciskās apbūves un asfaltbetona seguma laukuma. Atrodas pilsētas rūpnieciskās apbūves teritorija, galvenās ielas tuvumā. Novietojums pilsētā labs, piebraukšana ir vidēji laba. Zemes gabala lietošanas mērķis- rūpnieciskās apbūves teritorija.

	Jēkabpils, Zilānu iela	Smiltene, Kaikas iela	Valmiera, Cēsu iela	Rēzekne, Atbrīvošanas aleja	<b>VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Celtniecības iela 7, Līvāni</b>
Pārdošanas cena, EUR	37 000	110 000	45 000	50 000	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	0%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	
Koriģētā pārdošanas cena, EUR	37 000	110 000	45 000	50 000	

Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	4 183	9 288	4 020	4 600	<b>4 634*</b>
Zemes gabala kopējās platības 1 m <sup>2</sup> nosacītā pārdošanas cena, EUR/m <sup>2</sup>	8,8	11,8	11,2	10,9	<b>13,0</b>

*Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:*

Novietojums pilsētā/kvartālā	0%	0%	-10%	-10%	
Infrastruktūra, ielas, piebraucamie ceļi	0%	0%	0%	0%	
Izmantošanas, attīstības, apbūves iespējas	5%	0%	0%	10%	
Zemes gabala platība	-1%	10%	-1%	0%	
Piebraukšanas ērtums, piekļūšana	10%	0%	0%	0%	
Nodrošinājums ar komunikācijām	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala labiekārtojums, laukumi	15%	10%	20%	15%	
Zemes gabala konfigurācija, reljefs	0%	0%	0%	0%	
Zemes gabala apgrūtinājumi, apaugums	0%	0%	0%	0%	
Papildus zemes platība	5%	2%	5%	5%	
<b>Kopējā korekcija, %</b>	<b>34%</b>	<b>22%</b>	<b>14%</b>	<b>20%</b>	
<b>Zemes gabala kopējās platības 1 m<sup>2</sup> koriģētā pārdošanas cena, EUR</b>	<b>11,9</b>	<b>14,4</b>	<b>12,8</b>	<b>13,0</b>	<b>13,0</b>

\*- zemes gabals zem noliktavas asfalta laukuma ar iežogoto teritoriju

<b>Nekustamā īpašuma tirgus vērtība noapaļoti, EUR</b>	<b>60 400</b>
--	---------------



### Zemes nomas aprēķins

Zemes nomas maksa objektam aprēķināta balstoties uz zemes tirgus vērtību un atbilstošas izmantošanas zemju tirgū raksturīgām ienesīguma likmēm Latgales reģionā. Vērtēšanas teorijā darbojas ekonomikas pamatpostulāts, ka zemes vērtībai ir atlikuma raksturs. Pastāv pamatsakarības starp zemes vērtību, neto ienākumu, ko ģenerē zeme un zemes ienesīguma likmēm. Zinot kāda konkrēta zemes gabala tirgus vērtību un neto ienākumu gadā, ko dod šīs zemes gabals, var aprēķināt zemes ienesīguma likmi. Tas ir neto ienākuma lieluma dalījums ar zemes vērtības lielumu. Zemes ienesīguma likmi izsaka procentos. Pareiznot zemes vērtības lielumu ar ienesīguma likmi – iegūstam neto ienākumu no zemes gabala gadā. Pieskaitot pie neto ienākuma lieluma uz zemi attiecināmos īpašnieka izdevumus, kurus var sastādīt zemes nodokļa maksājumi un kompensācija par iespējamajiem riskiem vai citām regulārām gada izmaksām, ko par šo zemi izdara tās īpašnieks, iegūstams nomas maksas lielums gadā, kas attiecināms uz konkrētu zemes gabalu.

Ja nomnieka saimnieciskā darbība var pasliktināt iznomātā objekta stāvokli un vērtību, tad iznomātājs arī pieprasa augstāku ienesīguma likmi un dabiski – arī augstāku nomas maksu.

Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, plānoto izmantošanu un tirgus situāciju, vērtētājs ienesīguma likmi aprēķinā pielieto 5% apmērā. Vērtētājam pieejamā informācija par noslēgtajiem nomas darījumiem šādas izmantošanas zemes gabaliem, liecina par ienesīguma likmi 3-7% apmērā.

### Turpmāk tabulā sniegts zemes nomas maksas aprēķins

Zemes gabala adrese	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS- Celtniecības iela 7, Līvāni
Zemes gabala platība, m <sup>2</sup>	4 634
Aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība, EUR	60 400
Prasītā ienesīguma likme %	5,0%
Aprēķinātā gada brutto maksa, EUR	3 020,00
Nomas maksas nesauņemšanas riska likme	0,950
Potenciālais ieņēmums, EUR	3 178,95
<b>Zemes gabala nomas maksa gadā noapaļojot, EUR</b>	<b>3 180,00</b>
<b>Zemes gabala nomas maksa mēnesī, EUR</b>	<b>265,00</b>

### SLĒDZIENS PAR NOMAS MAKSU

Nekustamā īpašuma, kas atrodas Celtniecības ielā 7, Līvānos, Līvānu novadā, 2024. gada 23. februārī noteiktā

**nomas maksa ir 265,00 eur/mēnesī** (divi simti sešdesmit pieci eiro mēnesī)

Papildus tirgus nomas maksai nomnieks apmaksā PVN (pievienotās vērtības nodokli), nekustamā īpašuma nodokli un apsaimniekošanas izdevumus.

### NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es, Ivars Šapkins, apliecinu, ka neesmu ieinteresēts palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību un pamatojoties uz manām zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esmu atspoguļojis patiesi;
- nekustamā īpašuma apskate ir veikta dabā;
- vērtēšanas atskaite ir sagatavota saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses standartiem;
- secinājumi pamatoti uz manu personīgo pieredzi un objektīvu analīzi;
- mana darba apmaksā nav atkarīga no noteiktās vērtības;
- man nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgās ieinteresētības novērtējamajā īpašumā, kā arī nav intereses vai aizspriedumi pret pusēm, kas saistītas ar vērtējamo objektu.

Ivars Šapkins  
nekustamā īpašuma vērtētājs  
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr.131

## PIEŅĒMUMI UN IEROBEŽOJOŠIE FAKTORI

Vērtēšanas atskaitē atspoguļotā analīze, viedokļi un secinājumi balstās uz sekojošiem pieņēmumiem un ierobežojošiem faktoriem:

- Novērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un aprūtinājumiem, ja tas nav speciāli atzīmēts novērtējumā.
- Novērtējumā paustā informācija ir pieņemta par ticamu, taču novērtētājs 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.
- Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts, bez iepriekšējās novērtētāja un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
- Vērtētājam nav pienākums liecināt tiesas procesā vai būt par liecinieku izmeklēšanas gaitā, kas varētu tikt ierosināta saistībā ar vērtējamo objektu, izņemot gadījumus, kad ir noslēgta iepriekšēja vienošanās.
- 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. Novērtētājs ir pārbaudījis datus pēc savām vislabākajām iespējām, bet neuzņemas atbildību par skaitļu patiesumu.
- Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtēšanas brīdi, notikumi, kas ietekmē īpašuma vērtību, pēc vērtēšanas datuma netiek iekļauti vērtējumā.
- Ienākumu un izdevumu plānošana nav vienkārši nākotnes paredzējumi, drīzāk tas ir vispārējs nekustamā īpašuma tirgus novērtējums. Nav garantijas un nekādu apgalvojumu, ka šie paredzējumi piepildīsies. Nekustamā īpašuma tirgus patstāvīgi mainās un svārstās. No novērtētājiem netiek prasīti noteikt nākotnes nekustamā īpašuma tirgus apstākļus, bet drīzāk gan atspoguļot sabiedrības attīstības virzienus, uz kuriem balstās nākotnes investīcijas.
- Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto dokumentu un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
- Novērtētājs ir pieņēmis, ka nav rakstisku vienošanos vai nomas līgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāja rīcībā nav informācijas par šādu gadījumu, bet ja pastāv kāda neapskatīta vienošanās vai nomas līgums, tad noteiktā objekta vērtība var mainīties.

# PIELIKUMI



**LATGALES RAJONA TIESA**

**Līvānu pilsētas zemesgrāmatas nodaļums Nr. 100000602676**

**Kadastra numurs: 7652 001 0206**

**Adrese: Celtniecības iela 7, Līvāni, Līvānu nov.**

**I. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76520010023).		2.5347 ha
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010069001).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.3.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075005).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.4.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075006).		
1.5.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075007).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.6.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075008).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.7.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075015).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.8.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075016).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.9.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075017).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.10.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075018).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.11.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010075019).		
	Dzēsts Saistīts ar ierakstu: I daļas 1.iedaļa 2.1 (300005440617)		
1.12.	Zemes vienība un būves atdalītas no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Jersikas pagasta zemesgrāmatas nodaļumā Nr. 100000091182. <i>Žurn. Nr. 300005156345, lēmums 24.07.2020, tiesnese Lidija Mičule</i>		
2.1.	Dzēsti ieraksti Nr. 1.2, 1.3, 1.5, 1.6, 1.7, 1.8, 1.9, 1.10, 1.11 (žurnāla Nr. 300005156345, 08.07.2020). Pamats: 2021.gada 26.marta izziņa par būves neesamību Nr. BIS-BV-23.1.-2020-2464(1-7/20/57). <i>Žurn. Nr. 300005440617, lēmums 15.09.2021, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
3.1.	Būve (kadastra apzīmējums 76520010023004). <i>Žurn. Nr. 300005635213, lēmums 30.06.2022, tiesnesis Juris Taukuls</i>		
<b>I. daļa 2. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
<b>II. daļa 1. iedaļa</b>			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LĪVĀNU SILTUM", reģistrācijas numurs 40003482591.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 3.jūlija nostiprinājuma lūgums.		

**II. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
	<i>Žurn. Nr. 300005156345, lēmums 24.07.2020, tiesnese Lidija Mičule</i>		
2.1.	Persona: Sabiedrība ar ierobežotu atbildību "LĪVĀNU SILTUMS", reģistrācijas numurs 40003482591. Īpašuma tiesība izbeigusies.	0	
2.2.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
2.3.	Pamats: 2021.gada 29.jūnija pirkuma līgums. <i>Žurn. Nr. 300005427983, lēmums 15.09.2021, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		EUR 35,000.00
3.1.	Pamats būves pievienošanai: 2022. gada 25. marta akts par būves pieņemšanu ekspluatācijā, kods 22012630036200 (22000090036200). <i>Žurn. Nr. 300005635213, lēmums 30.06.2022, tiesnesis Juris Taukulis</i>		

**II. daļa 2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātnespēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem
	<i>Nav ierakstu</i>

**III. daļa 1. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūtinā nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0301 ha
1.2.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija.	0.0717 ha
1.3.	Pamats: 2020.gada 3.jūlija nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300005156345, lēmums 24.07.2020, tiesnese Lidija Mičule</i>	

**III. daļa 2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>	

**IV. daļa 1.,2. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	

**IV. daļa 3. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	

**IV. daļa 4.,5. iedaļa**

Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>	



## Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

### Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
76520010206	-	87739	100000602676	Līvāni, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	87739
Kopplatība:	2.5347
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	20801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	20801 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

### Īpašuma sastāvs

#### Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76520010023	1/1	7939	Celtniecības iela 7, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

Kadastrālā vērtība (EUR):	7939
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Nekustamā īpašuma objekta platība:	2.5347
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	19375 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)

#### Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76520010023003	1/1	-	-
76520010023004	1/1	79104	-
76520010023005	1/1	-	-
76520010023006	1/1	-	-
76520010023007	1/1	-	-
76520010075006	1/1	696	Celtniecības iela 7, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

#### Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	2.5347
----------	--------

Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0291
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0291
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1122
Zemes zem ceļiem platība:	0.1082
Pārējās zemes platība:	2.2852

### Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Rūpnieciskās ražošanas uzņēmumu apbūve	1001	2.5347	ha

### Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	26.05.2017	7311090700	stingra režīma vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija ap pazemes ūdens ņemšanas vietu	0.3019	ha
2	26.05.2017	7312090200	drošības aizsargjoslas teritorija ap tilpni, kuras ietilpība ir lielāka par 200 kubikmetriem un kas paredzēta naftas un naftas produktu iepludināšanai avārijas gadījumā	1.7034	ha
3	26.05.2017	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0391	ha
4	26.05.2017	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1916	ha
5	26.05.2017	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0046	ha
6	26.05.2017	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0110	ha
7	26.05.2017	7312060200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0416	ha
8	26.05.2017	7312060200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0038	ha
9	26.05.2017	7312010300	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu	0.1749	ha
10	26.05.2017	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0197	ha
11	26.05.2017	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0135	ha
12	26.05.2017	7312050201	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0126	ha
13	26.05.2017	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0558	ha
14	26.05.2017	7312010101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap ūdensvadu, kas atrodas līdz 2 metru dziļumam	0.0372	ha
15	15.10.2010	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0301	ha
16	15.10.2010	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0717	ha



17	26.05.2017	7312060200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija ap virszemes siltumvadu, sadales iekārtu un siltuma punktu	0.0467	ha
18	26.05.2017	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0820	ha

## Būves

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR)	Adrese
76520010023004	1/1	79104	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	79104
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	21.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	4634.1
Nosaukums:	Noliktavas asfalta laukums
Galvenais lietošanas veids:	2112 - Ielas, ceļi un laukumi
Būves tips:	-
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	2022
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2022
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	21.01.2022

## Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	4634.1
Lietderīgā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu kopējā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu platība (kv.m.):	-
Dzīvojamā platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	-
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	-
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	-

## Būves kadastrālā uzmērīšana

Telpu grupu skaits:	0
Virszemes stāvu skaits:	0
Pazemes stāvu skaits:	0
Nolietojums (%):	0
Nolietojuma aprēķina datums:	21.01.2022

## Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Laukums	Noliktavas asfalta laukums	4634.1 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	-	43.9 m	-	-
Garums	-	113.2 m	-	-

## Būves konstruktīvie elementi

Nosaukums	Materiāls	Konstrukcijas veids	Ekspluatācijas uzsākšanas gads	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)	Nolietojums (%)
Inženierbūve	-	-	2022	2022	0

76520010075006	1/1	696	Celtniecības iela 7, Livāni, Livānu nov., LV-5316		
----------------	-----	-----	---	--	--

Kadastrālā vērtība (EUR):	696
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2022
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	1426 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.12.2021; izmantošanai no 2025.gada)
Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	62.7
Nosaukums:	Filtrācijas stacija
Galvenais lietošanas veids:	1251 - Rūpnieciskās ražošanas ēkas
Būves tips:	12510106 - Ūdens attīrīšanas, filtrēšanas un nostādināšanas staciju ēkas
Ekspluatācijas uzsākšanas gads:	1971
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	2022
Kadastrālās uzmērīšanas datums:	14.01.2021

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

# LATVIJAS REPUBLIKA

## ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7652 001 0023

Plāns izgatavots, pamatojoties uz Līvānu novada domes 2016.gada 27.oktobra sēdes protokola Nr.17-16 "Par zemes ierīcības projekta "Līvānu siltums" apstiprināšanu".

Zemes vienībai ar kadastra apzīmējumu 7652 001 0023 pievienota zemes platība 0.5145 ha, kas nodalīta no zemes vienības ar kadastra apzīmējumu 7652 001 0075

Robežas uzņēmētas posmā no 2017.gada 02.februāra līdz 2017.gada 25.maijam.

Plāna mērogs 1:2000

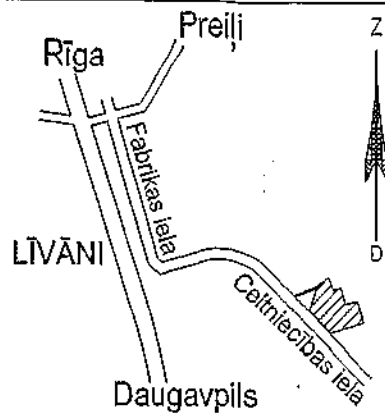
Zemes vienības platība 2.5347 ha



SIA "Preime" valdes priekšsēdētājs		Sandis Šķēps	16.06.2017.
Ierosinātājs ir informēts par kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem.		SIA "Līvānu siltums" valdes priekšsēdētājs Valērijs Priļuckis	16.06.2017.

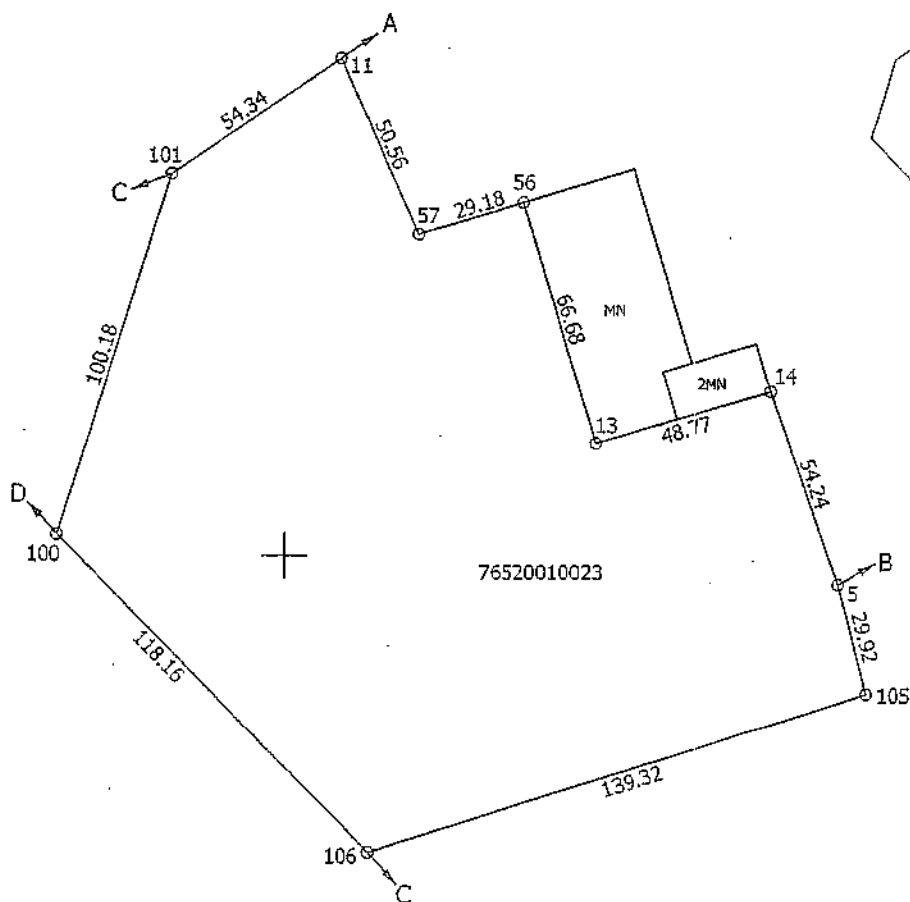
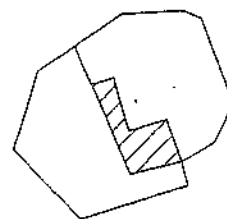
ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients: 0.9998255

ZEMES VIENĪBAS  
IZVIETOJUMA SHĒMA



X=247000  
Y=635600

Pievienotās zemes  
platības shēma



Robežojošo zemes vienību saraksts:

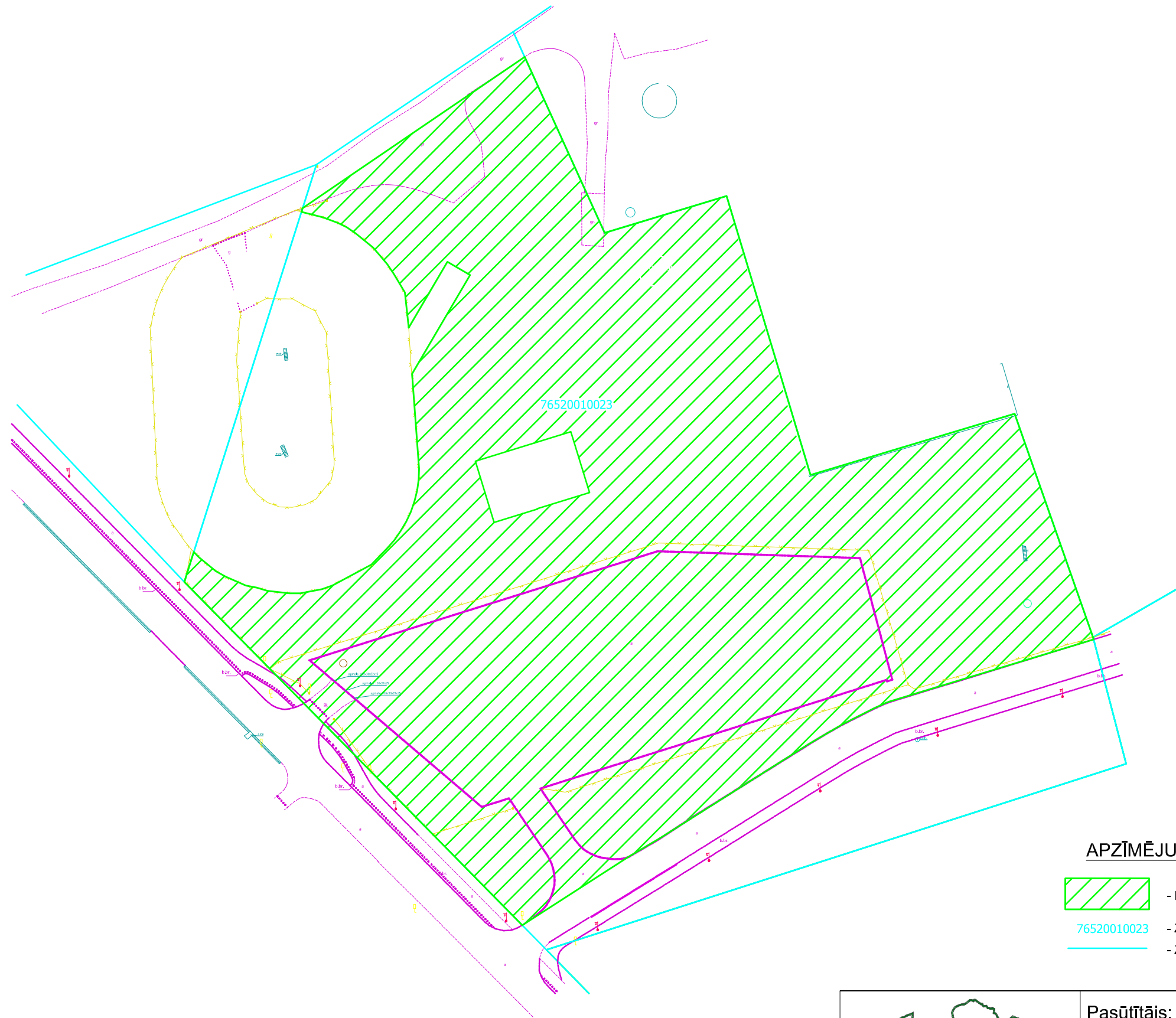
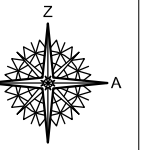
- no A līdz B: 7652 001 0075 - Ceļniecības iela 7A;
- no B līdz C: 7652 001 0125;
- no C līdz D: 7652 001 0124;
- no D līdz E: 7652 001 0126;
- no E līdz A: 7652 001 0102.

Zemes vienības platība 2.5347 ha  
Plāna mērogs 1: 2000

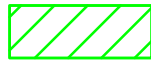

Mērnīks Krista Kokina (sert. Nr. BB-498, derīgs no 22.01.2014. līdz 21.01.2019.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši Ministru kabineta 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"

Krista Kokina

26.05.2017.



**APZĪMĒJUMI:**

-  - Iznomājamā teritorija 18220 kv.m. platībā
- 76520010023 - Zemes vienības kadastra apzīmējums
-  - Zemes vienības robeža



SIA "TP aģentūra"  
 reģ.Nr.45403031893  
 "Upmalī", Salas pag., Jēkabpils nov., LV-5214  
 tālrunis: +371 26310026  
 e-pasts: siatpagentura@gmail.com

Pasūtītājs: Līvānu novada pašvaldība

Objekts: Celtniecības iela 7, Līvāni, Līvānu nov.

PASŪTĪJUMA IDENTIFIKĀCIJAS NUMURS TPA-2022/xx	Vadītājs	A.Meldrājs		20.04.2022.
	Mēriņeks	A.Meldrājs		20.04.2022.
ZEMES NOMAS TERITORIJAS SKICE				
sertificēts mēriņeks Aivars Meldrājs sertifikāts AC0122 (11.11.2014.-10.11.2024.)	Lapa	Lapas	Mērogs	
	1	1	1:1000	



# VALSTS ZEMES DIENESTS

## INŽENIERBŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Būves kadastra apzīmējums:..... 76520010023004  
Nosaukums:..... Noliktavas asfalta laukums  
Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.01.2022

Izdrukas ID: 390002555012	Izdrukas datums: 21.01.2022	1 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

## Inženierbūves kadastrālās uzmērīšanas lieta

### 1. Kadastra objekta identifikators

1.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 76520010023004

1.2. Nekustamā īpašuma kadastra numurs:.....Nav

### 10. Būves pamatdati

10.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 76520010023004

10.1.1. Adrese:.....Nav

10.1.2. Nosaukums:..... Noliktafas asfalta laukums

10.1.3. Galvenais lietošanas veids:..... 2112 - Ielas, ceļi un laukumi

10.1.4. Kopējā platība (m<sup>2</sup>):.....4634.1

10.1.5. Apbūves laukums (m<sup>2</sup>):.....Nav

10.1.6. Virszemes stāvu skaits:..... 0

10.1.7. Pazemes stāvu skaits:..... 0

10.1.8. Telpu grupu skaits:.....Nav

10.1.9. Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i):.....Nav

10.1.10. Eksploatācijas uzsākšanas gads:..... 2022

10.1.11. Nolietojums (%):..... 0

10.1.12. Nolietojuma aprēķina datums:.....21.01.2022

10.1.13. Kadastrālās uzmērīšanas datums:.....21.01.2022

10.1.14. Būve ir pirmsreģistrēta:.....Nē

10.1.15. Veicot kadastrālo uzmērīšanu, būve apvidū nav konstatēta:.....Nē

10.1.16. Būve atrodas vai daļēji atrodas uz zemes vienības ar kadastra apzīmējumu:.....

..... 76520010023

10.1.17. Funkcionāli saistīto ēku kadastra apzīmējumi:.....Nav

### 11. Būves tips

11.1. Būves kadastra apzīmējums:..... 76520010023004

Tipa kods	Tipa nosaukums
21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu

### 12. Būves konstruktīvie elementi

12.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 76520010023004 konstruktīvie elementi:

Nosaukums	Konstrukcijas veids	Materiāls	Eksploatācijā pieņemšanas gads(-i)	Eksploatācijas uzsākšanas gads	Nolietojums (%)
Inženierbūve	Nav	Nav	Nav	2022	0

### 13. Būves apjoma rādītāji

13.1. Būves ar kadastra apzīmējumu 76520010023004 apjoma rādītāji:

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/ elementa kods	Tipa/ elementa nosaukums
Garums	Nav	113.2 m	Nav	Nav
Laukums	Noliktafas asfalta laukums	4634.1 kv.m.	21120101	Ielas, ceļi un laukumi ar cieto segumu
Platums	Nav	43.9 m	Nav	Nav

### 14. Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

14.1. Būve ar kadastra apzīmējumu..... 76520010023004

14.1.1. Kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1. Lietderīgā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1. Dzīvokļu kopējā platība (m<sup>2</sup>).....Nav

14.1.1.1.1.1. Dzīvokļu platība (m<sup>2</sup>).....Nav

Izdrukas ID: 390002555012	Izdrukas datums: 21.01.2022	2 no 3
---------------------------	-----------------------------	--------

Skaidrojumi:

Nav – Kadastra informācijas sistēmā dati nav reģistrēti; Neregistrē – atbilstoši normatīvajiem aktiem dati netiek reģistrēti

14.1.1.1.1.1.1. Dzīvojamā platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.1.1.2. Dzīvokļu palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.1.2. Dzīvokļu ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2. Nedzīvojamo telpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.1. Nedzīvojamo iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.2. Nedzīvojamo ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2. Koplietošanas palīgtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.1. Koplietošanas iekštelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav
14.1.1.2.2. Koplietošanas ārtelpu platība (m <sup>2</sup> ).....	Nav

## **16. Telpu grupas pamatdati**

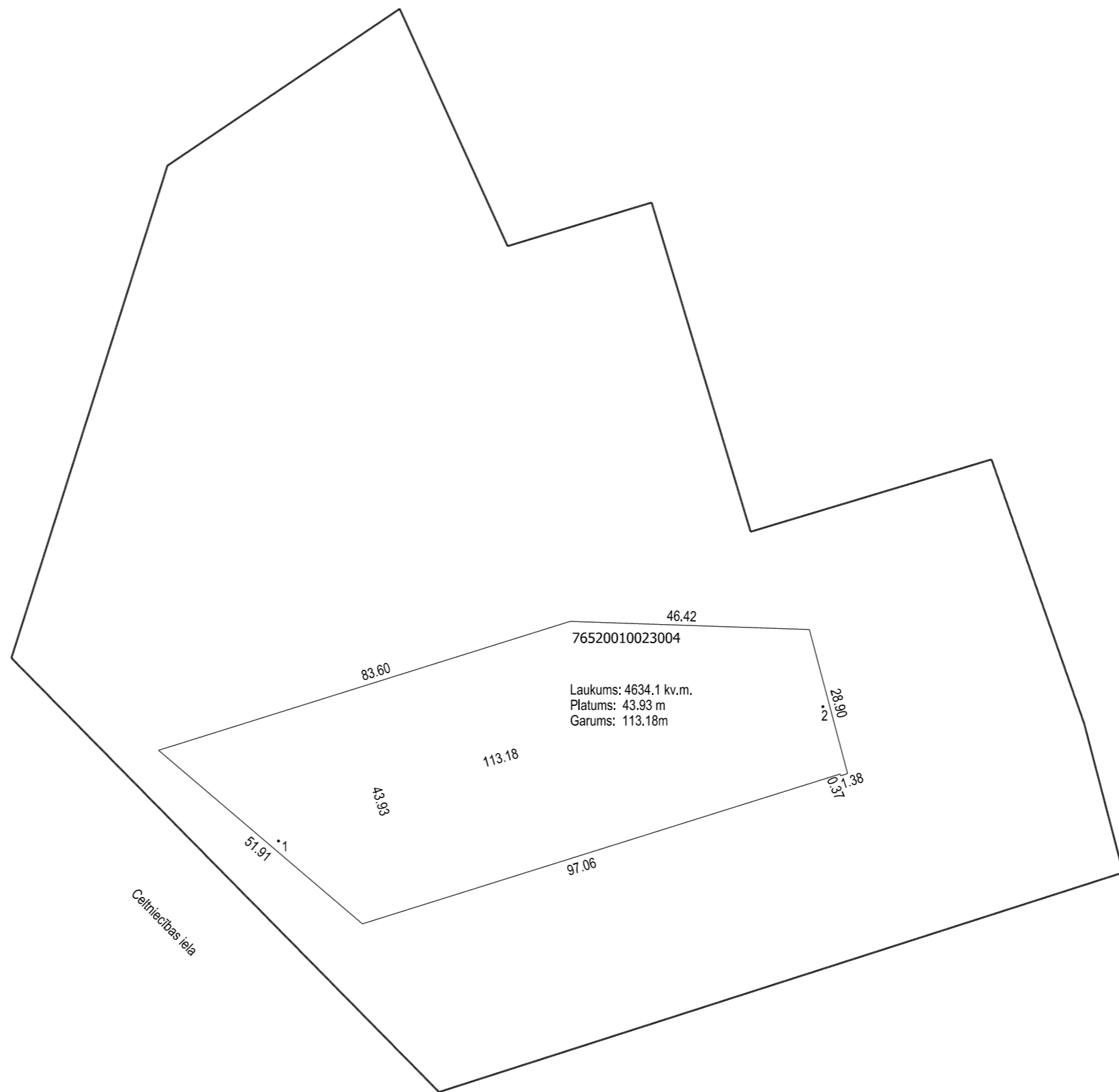
16.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

## **17. Telpu grupas kopējās platības sadalījums pa telpu veidiem un telpu raksturojošie rādītāji**

17.1. Būves sastāvā telpu grupas nav reģistrētas

## **18. Labiekārtojumi**

18.1. Nevienai būvei vai telpu grupai labiekārtojumi nav reģistrēti



Būves punkta koordinātas  
Latvijas koordinātu sistēmā LKS-92

Punkta nr	x	y
1	246770.06	635591.23
2	246796.12	635696.78

INŽENIERBŪVES PLĀNS		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	MĒROGS	LPP.
76520010023004	1 : 1000	4

76520010023004\_20220121\_IF\_1



76520010023004\_20220121\_IF\_2





76520010023004\_20220121\_IF\_3



76520010023004\_20220121\_IF\_4





LATVIJAS  
ĪPAŠUMU  
VĒRTĒTĀJU  
ASOCIĀCIJA



EN ISO/IEC 17024  
53-290

## LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

### ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS

NR. 131

Ivars Sapkins

vārds, uzvārds

110366-11182

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2013. gada 30. maija

datums

Sertifikāts piešķirts

2023. gada 31. maijā

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 30. maijam

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju  
sertifikācijas biroja  
direktors