

*Latio*

Nekustamie īpašumi

# VĒRTĒJUMS

“Bērzāres”, Rudzātu  
pagasts, Līvānu novads



  
TEGOVA

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

Rīga, 2024. gada 05. decembris.  
Reģ. Nr. V/24 - 4818

Par nekustamā īpašuma  
**“Bērzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**  
novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7668 004 0167, kas atrodas **“Bērzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000909377 – zemes gabala (kadastra apzīmējums 76680040164), kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 10,49 ha, novērtēšanu.

Vērtēšanas mērķis ir sniegt Pasūtītājam – Līvānu novada pašvaldībai – 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 **“Bērzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 04. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 48 000 (četrdesmit astoņi tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu,  
Edgars Šīns  
SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs  
LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts  
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

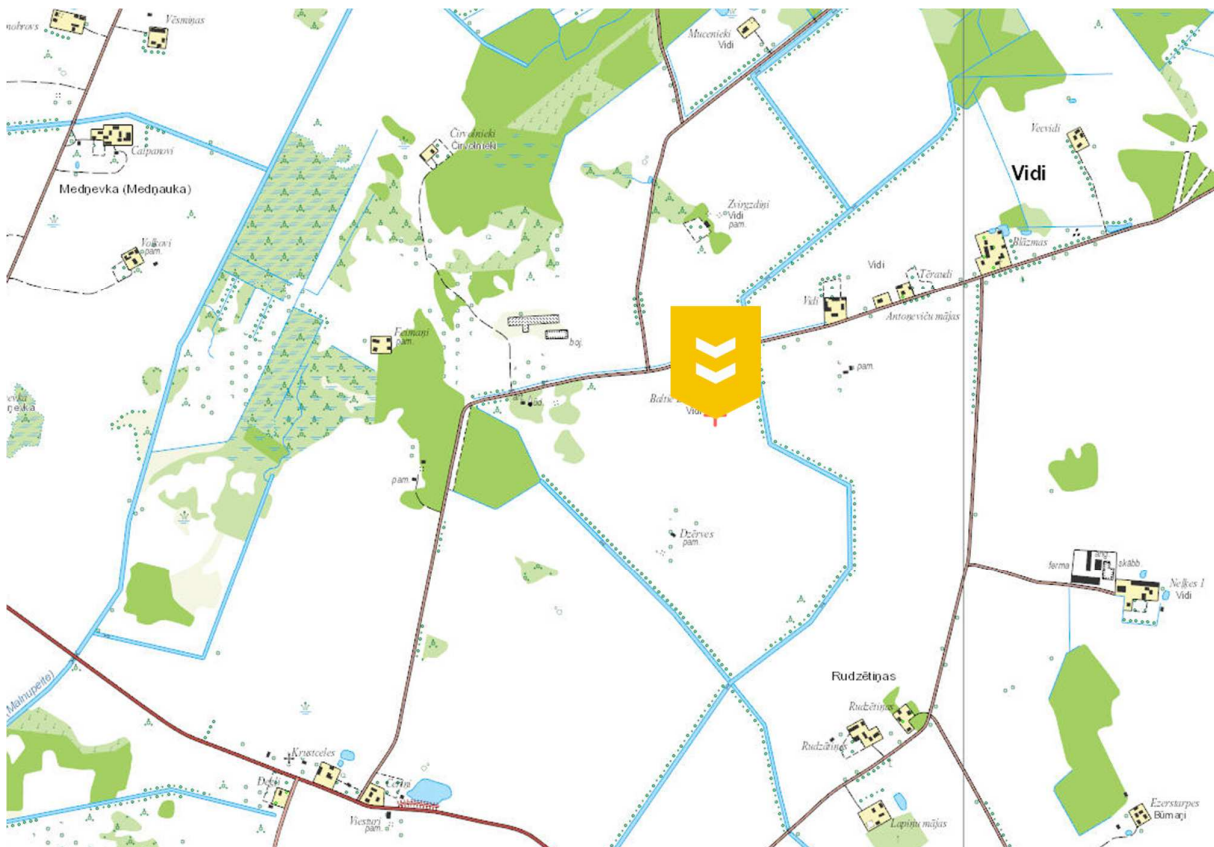
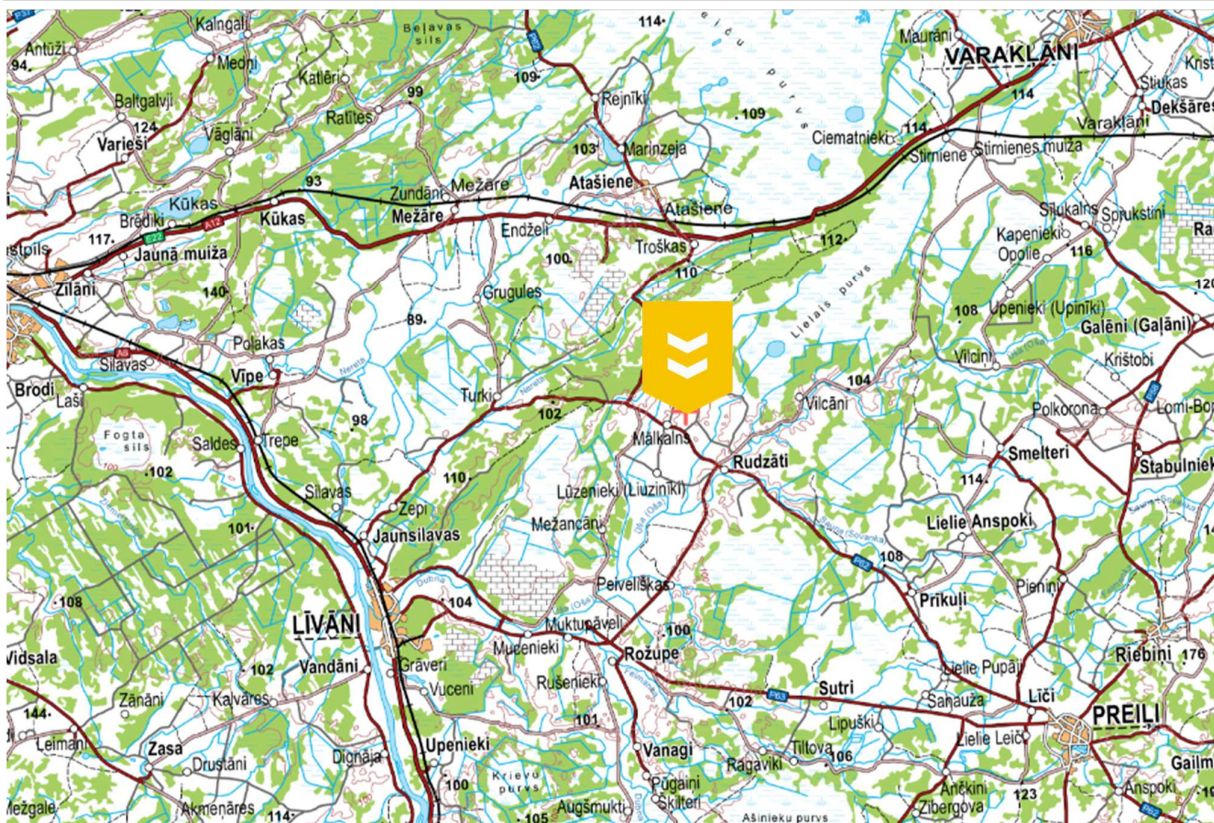
## Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli .....	4
3. Galvenā informācija .....	6
4. Vērtēšanas objekts.....	7
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	7
6. Vērtību definīcijas .....	8
7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	9
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori .....	14
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas .....	14
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	15
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita .....	16
12. Neatkarības apliecinājums .....	20
13. Slēdziens .....	20

### ***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. Vērtēšanas objekta fotoattēli



*Piebraucamais ceļš ar zemes vienību*



*Piebraucamais ceļš ar zemes vienību*



*Skats uz zemes vienības vidus daļu*



*Grāvis zemes vienības ziemeļaustrumos*



*Skats uz zemes vienības austrumiem*



*Skats uz zemes vienības austrumiem*



*Skats uz zemes vienības rietumiem*



*Piebraucamais ceļš ar zemes vienību*



*Skats uz zemes vienības rietumiem*

**3. Galvenā informācija**

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 10,49 ha kopplatībā - lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	“Bērzāres”, Rudzātu pagasts, Līvānu novads
Kadastra numurs	7668 004 0167
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000909377
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 90000065595
Vērtēšanas objekta sastāvs	
<b>Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76680040164)</b>	<b>10,49 ha platībā</b>
Apgrūtinājumi	1.1.Atzīme - ceļa servitūta teritorija. 0.1 ha.
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none"><li>• Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;</li><li>• VZD Kadastra pārlūka informācija;</li><li>• Zemes robežu plāns.</li></ul>
<b>Tirgus vērtība</b>	<b>EUR 48 000</b>
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2024. gada 04. decembris.
Īpašie pieņēmumi	Nav.

#### 4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam ģeodanājam ar kadastra Nr.7668 004 0167, kas atrodas **“Bērzāres”**, **Rudzātu pagastā**, **Līvānu novadā** un reģistrēts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000909377.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

**Zemes gabals 10,49 ha platībā (kadastra apzīmējums 76680040164).**

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

#### 5. Vērtēšanas objekta raksturojums

##### 5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

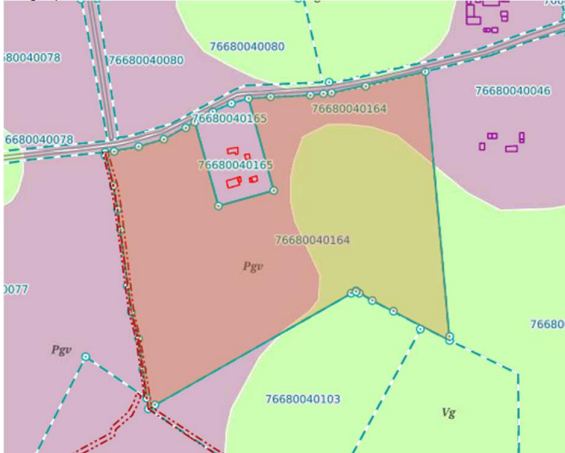
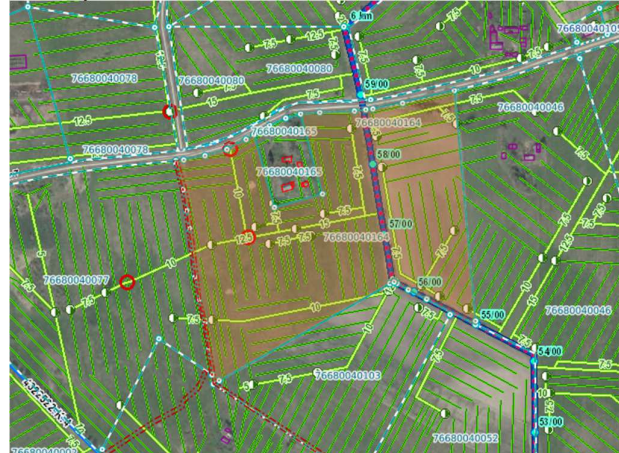
Rudzāti ir ciems Līvānu novada Rudzātu pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta dienviddaļā pie autoceļa Krāslava — Preiļi — Madona P62. Autoceļš V761 veido ciema rietuma robežu. Pēc 2009. gada datiem Rudzātos dzīvoja 399 iedzīvotāji, kas apmetušies astoņās daudzdzīvokļu mājās un 49 privātmājās. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme atrodas 5 km no Rudzātu ciemata, piebraukšana pa grants seguma ceļu, kas pieder pašvaldībai.

##### 5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76680040164
Zemesgabala platība	10,49 ha





Forma, izvietojums, sastāvs	Daudzstūra formas zemes gabals, ar ziemeļu malu robežojas ar piebraucamo grants seguma ceļu, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme 9,88 ha, t.sk. aramzeme 3 ha, ganības 6,88 ha, ūdeņi 0,3 ha, zem ceļiem 0,05 ha, pārējā zeme 0,26 ha.
LIZ kvalitāte: novērtējums	45 balles.
<p>Augšņu karte</p> 	<p>Meliorācijas karte</p> 
Apgrūtinājumi	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.2700 ha;</li> <li>2. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos 0.5000 ha;</li> <li>3. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.2500 ha;</li> <li>4. ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs 0.3600 ha;</li> <li>5. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju 0.0200 ha;</li> <li>6. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabelu līniju 0.0200 ha;</li> <li>7. ceļa servitūta teritorija 0.1000 ha.</li> </ol>

## 6. 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 specifiskos ieguvumus vai zaudējumus, ko šī aktīva ģiapašumtiesības sniedz iesaistģtģjģm pusēm, nevis plašģkam tirģum.

Tģ atšķiras no tirģus vģrtģbas, kas paredz, ka nedrģkst ņemt vģrģ jebkģdas priekšrocģbas, kas nebģtu pieejamas tirģus dalģbģniekiem kopumģ.

Patiesģ vģrtģba ir plašģks jģdziens nekģ tirģus vģrtģba. Kaut gan daudzos gadģjumos cena, kas ir taisnģga starp divģm pusēm, ir pielģdzinģma tai, kas iegģstama tirģģ, ir iespējami gadģjumi, kad patiesģs vģrtģbas aprģķins jģveic, ņemot vģrģ arģ tģdus apstģkļus, kas bģtu jģignorģrģ tirģus vģrtģbas aprģķinģ, piemģram, jebkurš ģiapašģs vģrtģbas elements, kas rodas interģsu apvienošanas rezultģtģ.

Saskaņģ ar standartu ieteikumu, patiesģs vģrtģbas jģdzienu izmanto nosakot cenu, kas bģtu taisnģga starp iznomģtģģju un nomnieku ģiapašuma pilnģgas nodošanas vai nomas saistģbu pģrtraukšanas gadģjumģ.

## 7. Tirģus situģcijas raksturojums un iespējamģ pģrdošanas termģna noteikšana

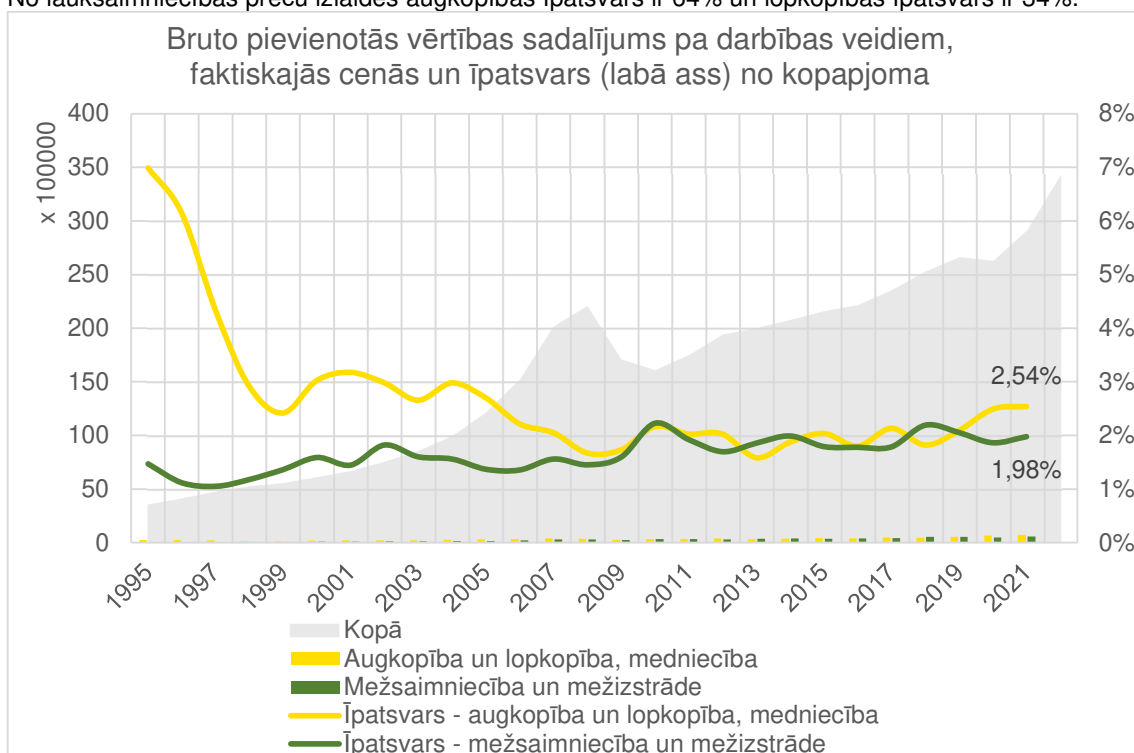
### Tirģus aktivitģtes

IKP pievienotģ vģrtģba Latvģjas tautsaimniecģbas nozarģrģ Augkopģba, lopkopģba un medniecģba sastģdģja 3%, mezsaimniecģba un meģzģstrģde 2,64%. Pģrtģkas produktu ražošana vģl 2%.

36% no visas Latvģjas zemes 2022.gadģ aizņģma lauksaimniecģbas zeme (nepilni 2000 milj. ha). No tiem apstģpinģto kultģraugu platģbu apjoms vģja lielģkģ daļģ (nepilni 1800 milj. ha).

85% no apstrģdģtģ kultģraugu apjoma bija: ilgģgadģģie zģlģģi, ziemas kviešģ, ziemas rapsģs, aramzemģ sģtas stiebrzģles, vasaras kviešģ, auzas, vasaras mieģģ, papuve, rudģi, griķģ.

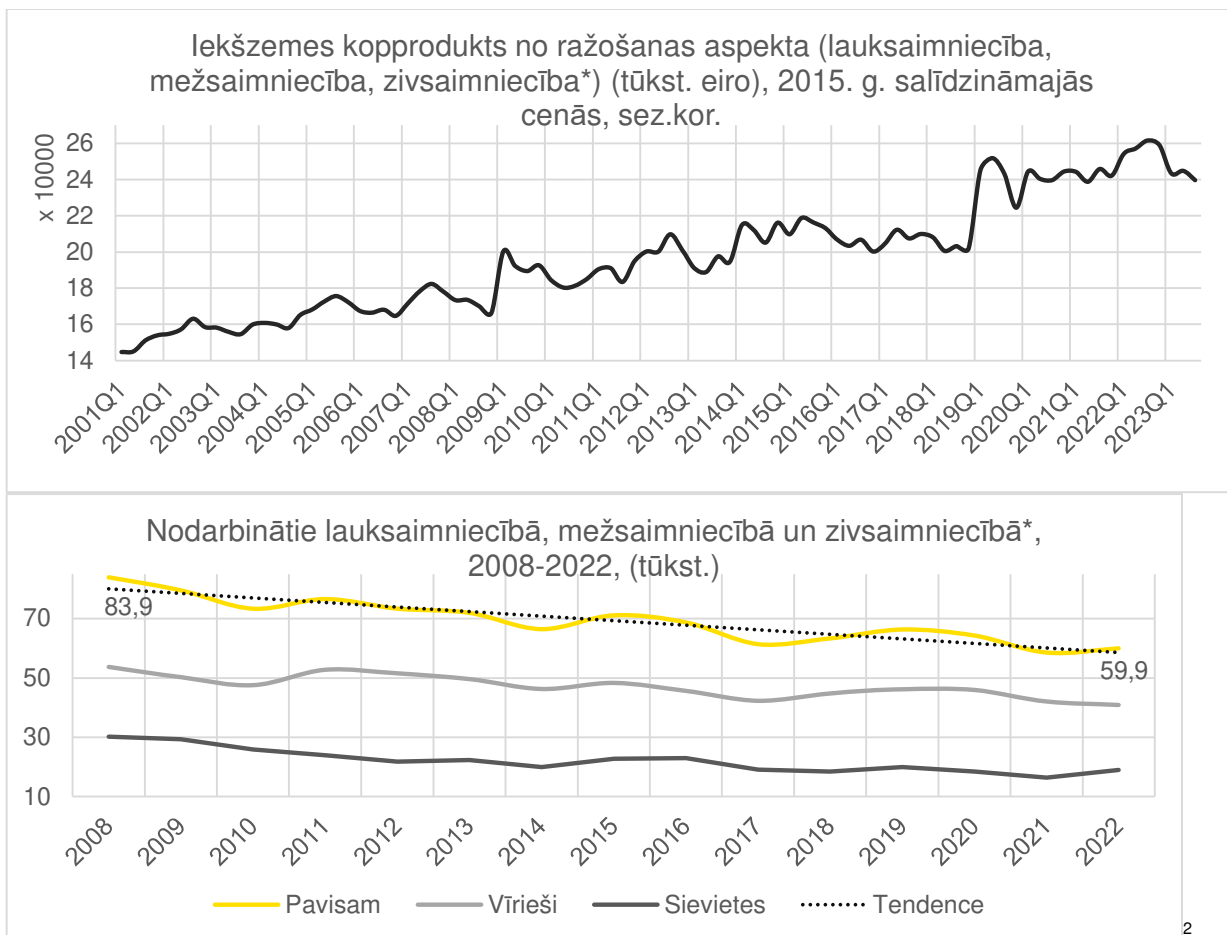
No lauksaimniecģbas preču izlaides augkopģbas ģpatsvars ir 64% un lopkopģbas ģpatsvars ir 34%.<sup>1</sup>



ES lauksaimnieki ir Eiropas pģrtģkas apģģdes pašģprietekamģbas pamatģ, kģ arģ bģtģks darbģvietu un ilgģspģģģģas izaugsmes virģģtģģspģķeks lauku apvidos. Viņģ sniedz neatsveramu ieguldģjumu "zaļģjģ" pģreģģ. Tajģ pašģ laikģ viņģ saskaras ar tģdiem izaicinģģjumiem kģ klimata pģrmaiņas un konkurģģspģģģģs globģlais tirģus.

<sup>1</sup> CSP, Zemkopģbas ministģģģa

Lauksaimnieki ir parādījuši ievērojamu noturību pandēmijas, enerģētikas krīzes, Krievijas agresijas kara pret Ukrainu seku un augstas inflācijas apstākļos.



\*Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības nozares struktūrā dominē lauksaimniecība un mežsaimniecība.

Turpina samazināties lauku saimniecību skaits un palielinās to vidējais lielums. 2022. gada beigās Latvijā bija 61,8 tūkst. lauku saimniecību, kas ir par 15,3 % mazāk nekā 2020. gadā. Lauku saimniecību vidējais lielums bija 44,7 hektāri, kas ir par 6,4 hektāriem jeb par 13,5 % vairāk nekā 2020. gadā. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme vidēji vienā lauku saimniecībā ir pieaugusi no 26,9 hektāriem 2020. gadā līdz 31,1 hektāram 2022. gadā jeb par 15,6 %.

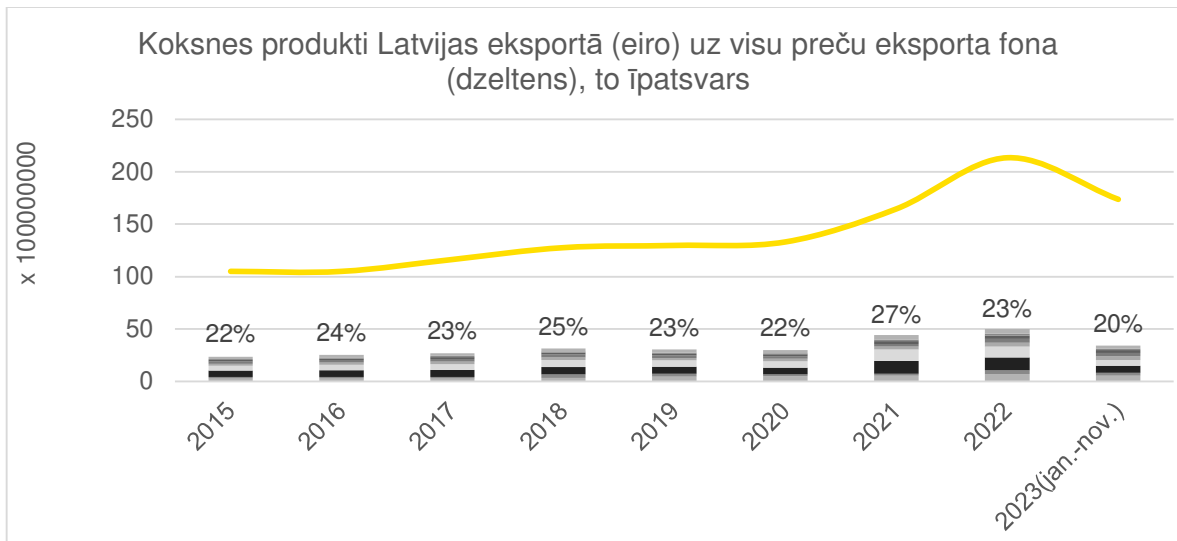
Lauksaimniecības sektora izlaide salīdzināmajās cenās, % pret iepriekšējo gadu:

	2020	2021	2022
<b>Latvija</b>	<b>106,4</b>	<b>91,7</b>	<b>102,7</b>
Lietuva	110,3	95,5	106,2
Igaunija	99,8	113,4	141,3

Lauksaimniecības, mežsaimniecības un zivsaimniecības īpatsvars kopējā pievienotā vērtībā:

	2020	2021	2022
<b>Latvija</b>	<b>5</b>	<b>4,8</b>	<b>5,8</b>
Lietuva	3,9	3,7	4,4
Igaunija	2,2	2,5	2,9

<sup>2</sup> CSP

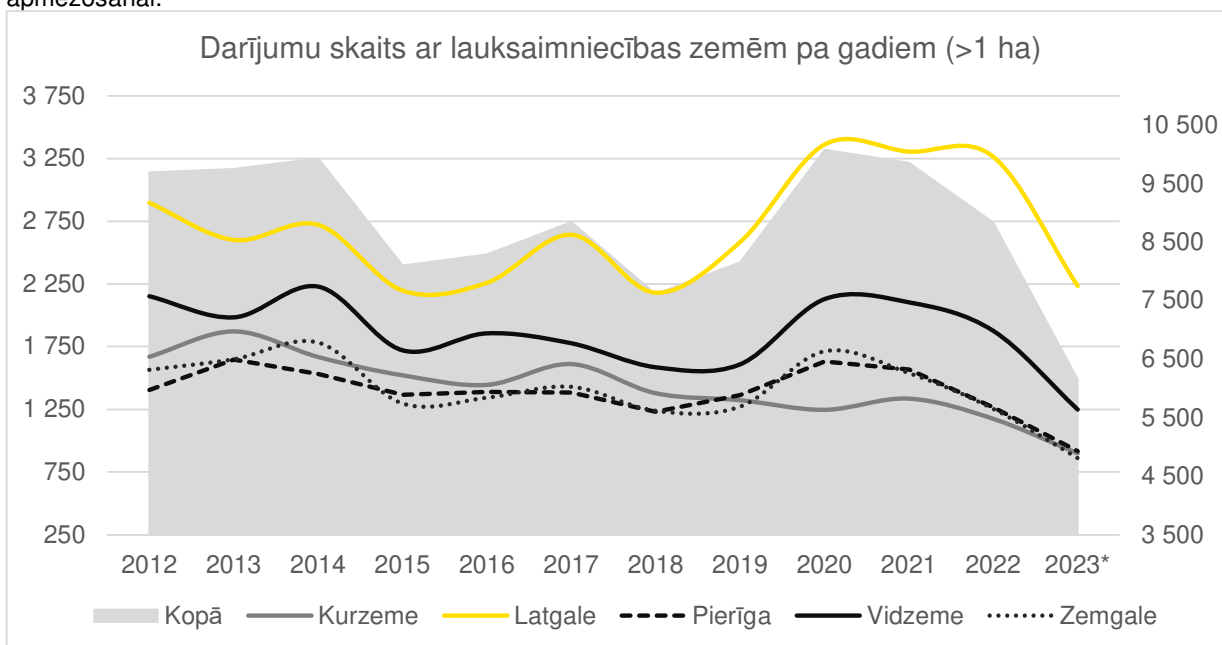


Pēdējo desmit gadu laikā ES lauksaimniecības nozare ir saskārusies ar daudzām krīzēm, tostarp COVID-19 pandēmijas sekām, karu Ukrainā, dažādām dzīvnieku slimībām, ievērojamām tirgus svārstībām un ekstremāliem laikapstākļiem. Šie un citi faktori ir ietekmējuši gandrīz visas lauksaimniecības nozares visā ES. Šādi notikumi bieži vien ir neprognozējami, tāpēc ir nepieciešama mērķtiecīga un ātra reakcija.

### Lauksaimniecībā izmantojamās zemes

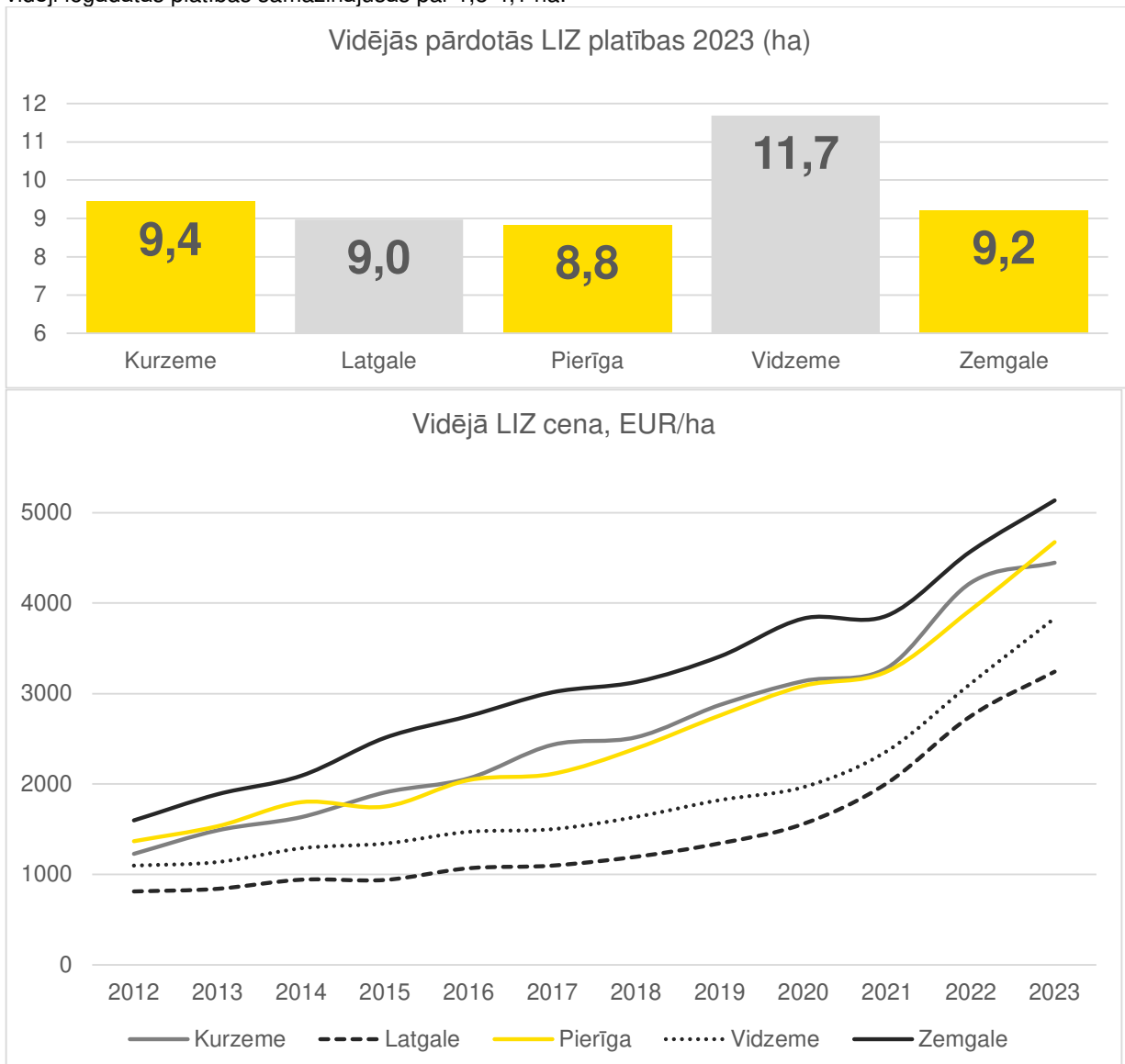
Darījumu skaita samazināšanās ir lielā mērā saistīta ar diviem būtiskiem faktoriem. Viens no tiem ir tas, ka augsto kredītlīkmu dēļ daļu no plānotajiem zemes iegādes darījumiem atliek, jo gaida, kad būs izdevīgāks laiks investēt attīstībā. Otrs ievērojams iemesls ir tas, ka piemērotu, konkrētām prasībām atbilstošu zemju skaits piedāvājumos ir ierobežots.

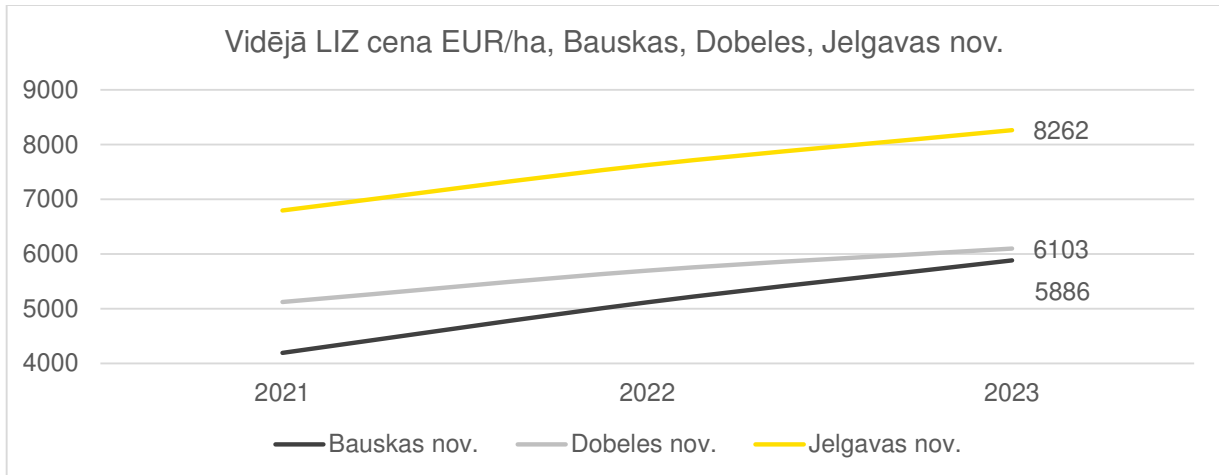
Atsevišķos reģionos novērota tendence, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemes tiek iegādātas apmežošanai.



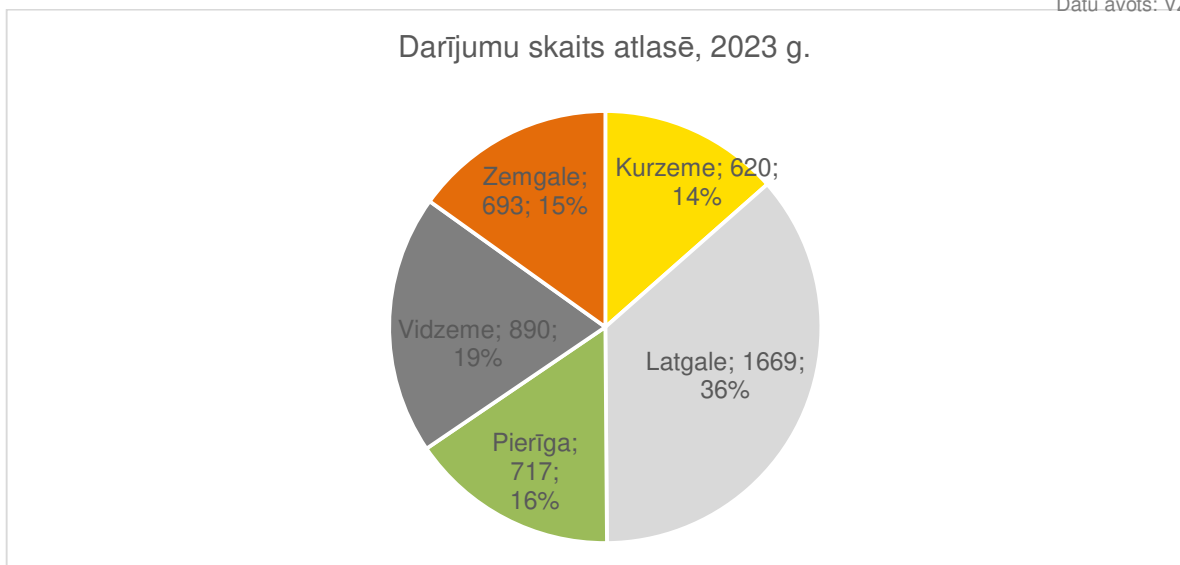
<sup>3</sup> CSP

Vidējā iegādātā platība gandrīz visos reģionos ir samazinājusies. Ievērojamākais iegādāto platību samazinājums pret 2022. gadu bijis Kurzemes (1,5 ha) un Pierīgas (1,2 ha) darījumos. Zemgalē un Vidzemē vidējās iegādātās platības gandrīz sakrīt ar 2022.gada vidējām platībām. Savukārt, salīdzinot ar 2019.gadu, vidēji iegādātās platības samazinājums visos reģionos ir robežās no 8-15% jeb 0,7-1,6 ha. Kopš 2012.gada vidēji iegādātās platības samazinājušās par 1,3-4,1 ha.





Datu avots: VZD



4

ES-27 vidējais nomātās LIZ zemes rādītājs ir 58 %, kas liecina, ka vidēji ES lielākā daļa lauksaimniecības zemes tiek nomāta. Latvijā šis rādītājs 2021.gadā bija 47%.

Slovākijā un Bulgārijā ir vislielākais īrēto LIZ īpatsvars - 90 % un 87 %. Portugālē un Īrijā nomātās LIZ platības īpatsvars ir viszemākais Eiropā, attiecīgi 16% un 21 %.

Izmomātās zemes īpatsvars kopējā lauksaimniecībā izmantojamās zemes platībā noteiktiem reģioniem 2021. gadā<sup>5</sup>

<sup>4</sup> Valsts Zemes dienests

<sup>5</sup> European Commission

LIZ nomas maksas reģionos EUR/ha, 2023:

- Kurzeme (līdz Tukuma un Saldus novadiem): 50-350 EUR/ha, vidēji 150 EUR/ha
- Zemgale un Sēlija (līdz Aizkraukles novadam): 60-490 EUR/ha, vidēji 225 EUR/ha
- Vidzeme un krasta līnija (no Rīgas līdz Igaunijas robežai): 50-280 EUR/ha, vidēji 135 EUR/ha
- Latgale (no Jēkabpils novada): 50-330 EUR/ha, vidēji 125 EUR/ha

Pēdējo sešu gadu laikā Latvijas Zemes fonds reversajā nomā ir iegādājies gandrīz 600 īpašumus vairāk nekā 11 500 hektāru platībā. «Altum» ziņo, ka, beidzoties nomas līgumiem, lauksaimnieki ir veiksmīgi atpirkuši īpašumus no Zemes fonda, un aptuveni 65 % no tiem ir atpirkti noteiktajā piecu gadu termiņā. Līdzekļus, kas iegūti, izmantojot reverso nomu, lauksaimnieki parasti izmanto, lai iegādātos papildu zemi vai tehniku, pārvaldītu apgrozāmo kapitālu un izpildītu maksājumu saistības pret piegādātājiem.

Zemkopības ministrija (ZM) informē, ka ir izveidota atbalsta programma apgrozāmo līdzekļu pieejamībai, lai lauksaimniekiem steidzami būtu pieejami finanšu resursi savu saistību segšanai un saimnieciskās darbības nodrošināšanai. Programmas ietvaros vienam pretendētājam iespējams saņemt aizdevumu pat līdz 1 miljonam eiro ar procentu likmi no 3,5%, kam «Altum» nepiemēro aizdevuma apkalpošanas izmaksas.

## 8. 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;
- lauksaimniecības zemei ir labas kvalitātes balles;
- laba piekļūšana pa grants seguma ceļiem.

*Negatīvie:*

- zemes vienību pārdala grāvis austrumu pusē.

## 9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no īres 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.

## 10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo ģpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmienu – tirgus, lenākumu kapitalizācijas jeb naudas plūsmas diskontēšanas un izmaksu pieeja. Pieejas izvēle tiek veikta, vadoties no pieejamās informācijas rakstura, tirgus ģpatnībām 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 izsvēšanas pieeja, kas paredz ar katru novērtējumā pielietoto pieeju iegūtajam rezultātam piešķirt noteiktu ģpatsvara (ticamības) pakāpi (izteiktu procentos) un aprēķināt vidējo svērto lielumu, kas tad tiek uzskatīts par ģpašuma tirgus vērtību;

Aprēķinu rezultātu saskaņošana nav vienkāršs matemātisks process, bet gan katras pieejas piemērotības apsvēšana un iegūto rezultātu ticamības analīze konkrēta nekustamā ģpašuma 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 ģpašumu, kā naudas summu, par kuru viņš tirgū varētu iegādāties citu, līdzīgas kvalitātes un pielietojuma ģpašumu. Tiek apzināti un analizēti dati par vērtēšanas objektam līdzīgu ģpašumu pārdevumiem / pārdošanas piedāvājumiem. Lai aprēķinātu vērtējamā ģpašuma tirgus vērtību, tiek koriģēta izvēlēto salīdzināmo objektu cena atbilstoši jebkādam atšķirībām no vērtējamā ģpašuma un veikts to salīdzinājums.

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- ģpašuma 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 ģpašumiem 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. Tādējādi lenākumu pieeja sevišķi piemērota ģpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

lenākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ģpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. 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 pieņēmums, 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 ņemti 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 ģpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).


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

## **11. 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.

lenākumu 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	Rudzātu pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76680040162	Zemes vienību kadastra numuri	76680040080
Pārdošanas cena, EUR	<b>19 250</b>	Pārdošanas laiks	01.2024.
Zemes gabala platība, ha	<b>3,30</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>3,30</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	3,30
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, 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	45	Meliorētas zemes, ha	3,30
LIZ īpatsvars no kopplatības	100,0%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
<b>Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu</b>			
Trapeces formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Pieklūšana laba, pa pašvaldības grants seguma ceļiem. Atrrodas netālu no Rudzātu ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pgv, Vg.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	5833	Cena EUR uz LIZ 1 ha	5833

Objekts Nr.2	Rudzātu pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76680040166	Zemes vienību kadastra numuri	76680040116
Pārdošanas cena, EUR	<b>14 900</b>	Pārdošanas laiks	06.2024.
Zemes gabala platība, ha	<b>2,96</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>2,96</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	2,96
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, 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	43	Meliorētas zemes, ha	2,96
LIZ īpatsvars no kopplatības	100,0%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%

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

Trapeces formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Piekļūšana teicama, pa valsts asfalta seguma ceļu. Atrodas pie Rudzātu ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pgv, Vg.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	5034	Cena EUR uz LIZ 1 ha	5034
-------------------------------	------	----------------------	------

Objekts Nr.3	Rudzātu pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76680050022	Zemes vienību kadastra numuri	76680050021
Pārdošanas cena, EUR	<b>12 000</b>	Pārdošanas laiks	03.2024.
Zemes gabala platība, ha	<b>2,70</b>	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	<b>2,20</b>
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	1,80
Krūmāju platības, ha	0,30	Ganības, ha	0,30
Purvu platības, ha	0,20	Plāvas, ha	0,00
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,00	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,10
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	25	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	81,5%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	18,5%

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

Piecstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes, krūmājiem. Piekļūšana laba, pa pašvaldības grants seguma ceļu. Atrodas netālu no Rudzātu ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pgv, Vg.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	4444	Cena EUR uz LIZ 1 ha	5455
-------------------------------	------	----------------------	------

## Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Faktori koriģēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Rudzātu pag., Līvānu nov.	Rudzātu pag., Līvānu nov.	"Bērzāres", Rudzātu pagasts, Līvānu novads
Darījuma/piedāvājuma laiks	01.2024.	06.2024.	03.2024.	
Pārdošanas cena, €	19 250	14 900	12 000	
Pārdošanas cenas korekcija, izvērtējot darījuma apstākļus - īpašuma sastāvā esošā mežaudze	0%	0%	-10%	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	0%	0%	-10%	
Koriģētā pārdošanas cena, €	19 250	14 900	10 800	
Zemes kopējā platība, ha	3,30	2,96	2,70	<b>10,49</b>
Lietderīgi izmantojamā platība, ha	3,30	2,96	2,20	<b>9,88</b>
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	100,0%	100,0%	81,5%	<b>94,2%</b>
Mežu zemes, krūmāji, ha	0,00	0,00	0,30	<b>0,00</b>
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,00	0,00	0,20	<b>0,30</b>
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,00	0,00	0,00	<b>0,05</b>
Meliorētas zemes, ha	3,30	2,96	0,00	<b>9,88</b>
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	45	43	25	<b>45</b>
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	5833	5034	4000	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	5833	5034	4909	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>				
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	0,0%	
Robežošanās ar krasta līniju	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes gabala lielums	-5,0%	-5,0%	-5,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	0,0%	2,0%	20,0%	
Korekcija LIZ un nekoriģēto zemju attiecību	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0,0%	0,0%	5,0%	
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0,0%	0,0%	0,0%	
Izmantošanas iespējas, traucējumi, grāvji	-10,0%	-10,0%	-8,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	2,0%	2,0%	-2,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	0,0%	-7,0%	
Kopējā korekcija, %	-13,0%	-11,0%	3,0%	
<b>Atkorģētā cena uz LIZ 1ha</b>	<b>5075</b>	<b>4480</b>	<b>5056</b>	<b>4870</b>
<b>Atkorģētās cenas varu koeficienti</b>	<b>33,3%</b>	<b>33,3%</b>	<b>33,3%</b>	<b>100%</b>
<b>Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €</b>				<b>48 000</b>

## 12. 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 2024. gada 04. 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 pārliecību:

- 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.

## 13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka nekustamā īpašuma **“Bērzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 04. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 48 000 (četrdesmit astoņi tūkstoši 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****Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000909377****Kadastra numurs: 7668 004 0167****Nosaukums: Bērzāres****Adrese: Rudzātu 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 76680040164).		10.49 ha
1.2.	Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000816498. <i>Žurn. Nr. 300007544804, lēmums 19.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		
<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: 2024.gada 4.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300007544804, lēmums 19.09.2024, 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>Platība, lielums</b>
1.1.	Atzīme - ceļa servitūta teritorija. Atzīme pārnesta no Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr.100000816498 (žurnāls Nr.300006597703). <i>Žurn. Nr. 300007544804, lēmums 19.09.2024, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		0.1 ha
<b>III. daļa 2. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi</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>Summa</b>
<i>Nav ierakstu</i>			
<b>IV. daļa 3. iedaļa</b>			
<b>Ieraksta Nr.</b>	<b>Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi</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>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
76680040167	Bērzares	5671	100000909377	Rudzātu pagasts, Līvānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	5671
Kopplatība:	10.4900
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 domājamaī daļai (EUR)	Adrese
76680040164	1/1	5671	-
Kadastrālā vērtība (EUR):	5671		
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	30.04.2024		
Nekustamā īpašuma objekta platība:	10.4900		
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha		
Statuss:	nekustamais īpašums		
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	45		
Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR):	5671 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	21814 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.)		
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	22210 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.)		

## Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	10.4900
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	9.8800
t.sk. Aramzemes platība:	3.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	6.8800
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:	0.3000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.3000
t.sk. Zeme zem zivju dīkiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0500
Pārējās zemes platība:	0.2600

## Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	10.4900	ha

## Aprūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	03.04.2024	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.2700	ha
2	03.04.2024	7312030303	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.5000	ha
3	03.04.2024	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierices eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2500	ha
4	03.04.2024	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierices eksploatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.3600	ha
5	03.04.2024	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0200	ha
6	03.04.2024	7312050201	eksploatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu kabeļu līniju	0.0200	ha
7	20.09.2008	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.1000	ha

## 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	76680040167	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: 76680040164

Plāns izgatavots pamatojoties Līvānu novada pašvaldības 2024.gada 15.marta lēmumu Nr.1.3.14/24/10(3) (protokols Nr.3)  
"Par zemes ierīcības projekta "Baltie Bērzi", Vīdi, Rudzātu pagasts, Līvānu novads apstiprināšanu"

Zemes vienība izveidota sadalot zemes vienību ar kadastra apzīmējumu 76680040079

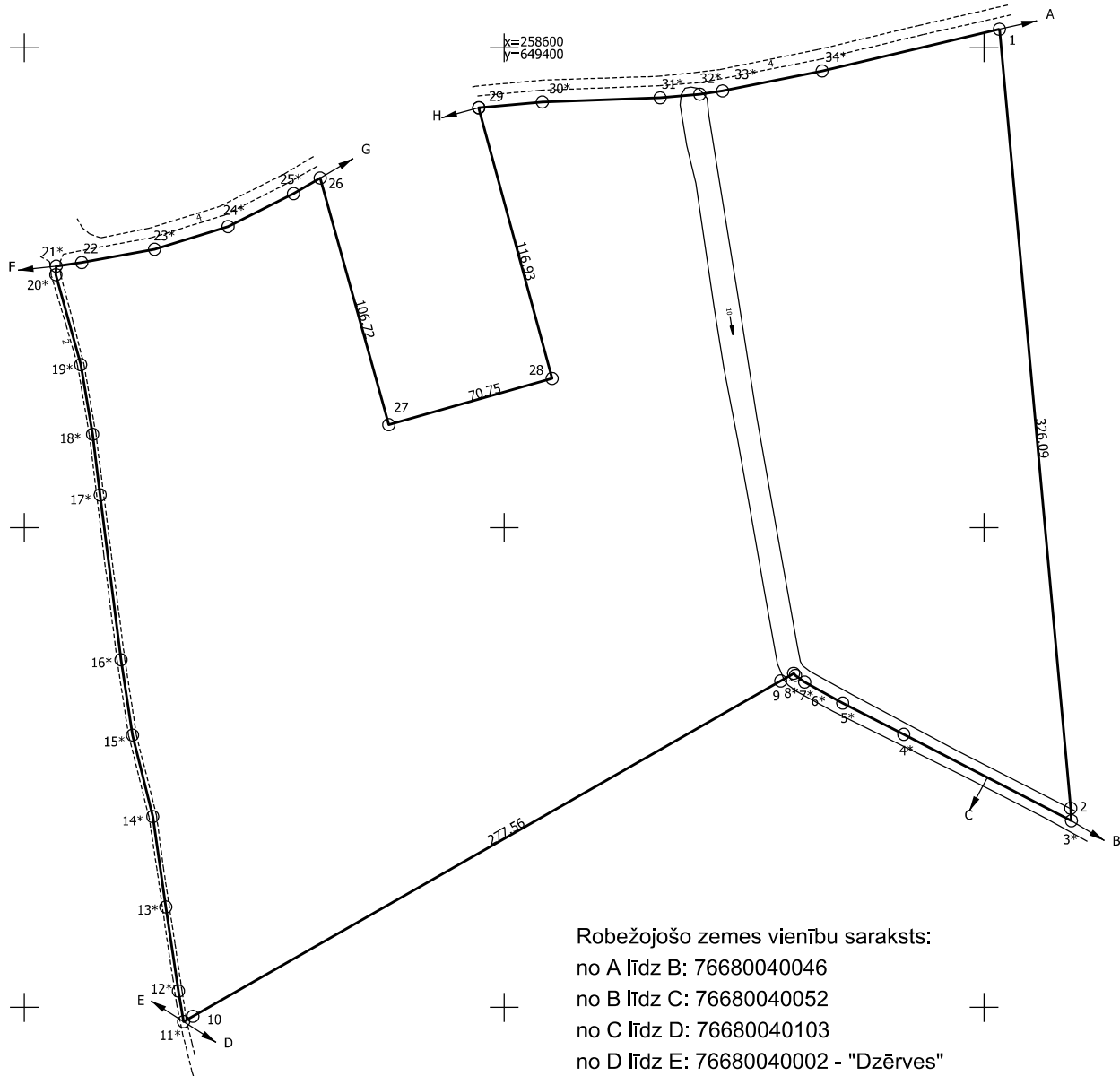
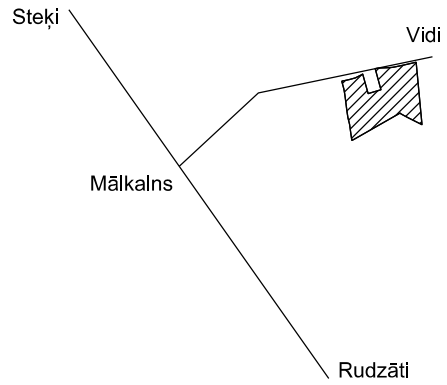
Robežas noteiktas: 2024.gada 3.aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība: 10.49 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA  
LKS-92 TM  
Mēroga koeficients 0.999874



Robežjošo zemes vienību saraksts:  
 no A līdz B: 76680040046  
 no B līdz C: 76680040052  
 no C līdz D: 76680040103  
 no D līdz E: 76680040002 - "Dzērves"  
 no E līdz F: 76680040077  
 no F līdz G: 76680040136  
 no G līdz H: 76680040165 - "Baltie bērzi"  
 no H līdz A: 76680040136

Zemes vienības platība: 10.49 ha

Zemes robežu plāns

76680040164

Plāna mērogs 1: 2000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniece  
Sertifikāta Nr. CB0012

Plāns izgatavots 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

Darbība sertificēta no

2008. gada 4. septembra  
datums

Sertifikāts izsniegts

2023. gada 11. septembrī  
datums

Sertifikāts derīgs līdz

2028. gada 10. septembrim  
datums

G.N. Reinsons

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja  
vadītājs



V. Žuromskis

LĪVA valdes priekšsēdētājs

Sertifikāts izsniegts saskaņā ar LĪVA 24.02.2022. Noteikumiem  
"Par komersantu darbības uzraudzības un kontroles kārtību īpašumu vērtēšanā"



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