

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

“Ozoldruva”, Turku
pagasts, Līvānu novads




TEGOVA

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

Rīga, 2025. gada 15. janvāris.

Reģ. Nr. V/25 - 117

Par nekustamā īpašuma

Līvānu novadā, Turku pagastā, "Ozoldruva"

novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7686 003 0295, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Ozoldruva"**, un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000923941 – zemes gabala, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 0,7933 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 **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Ozoldruva"**, 2025. gada 14. janvārī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts

nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

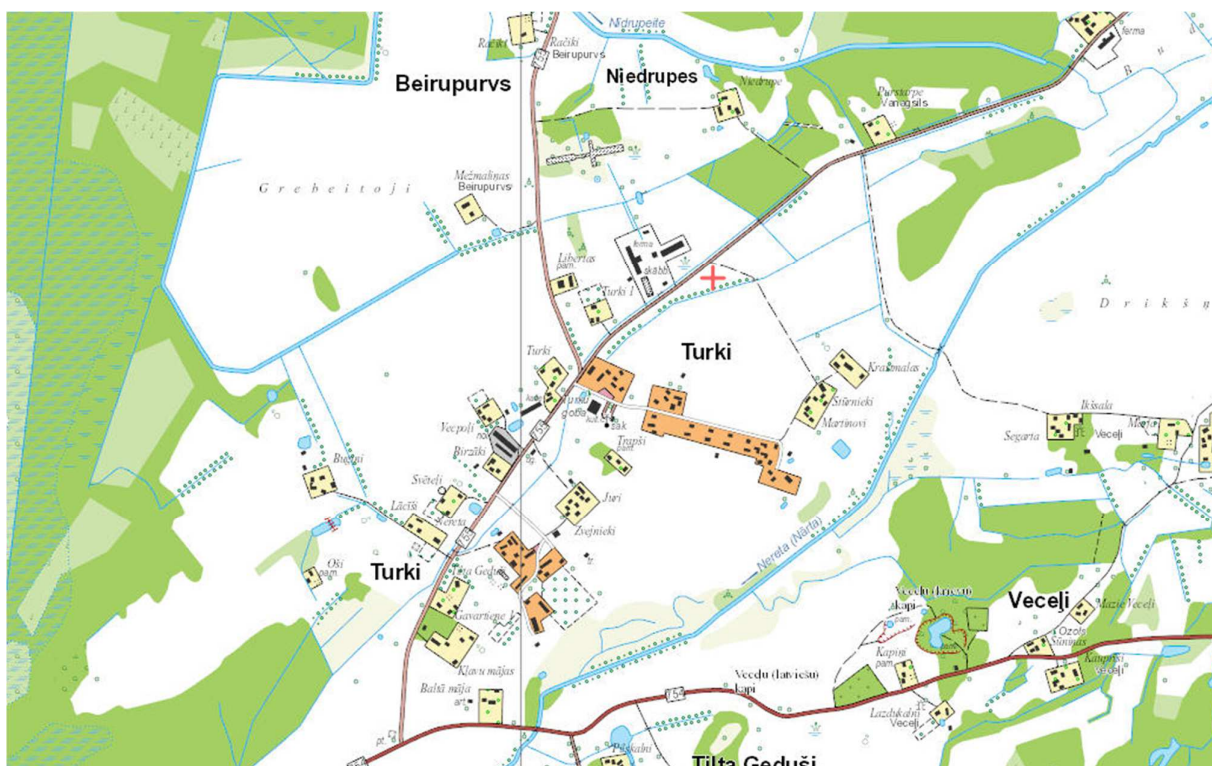
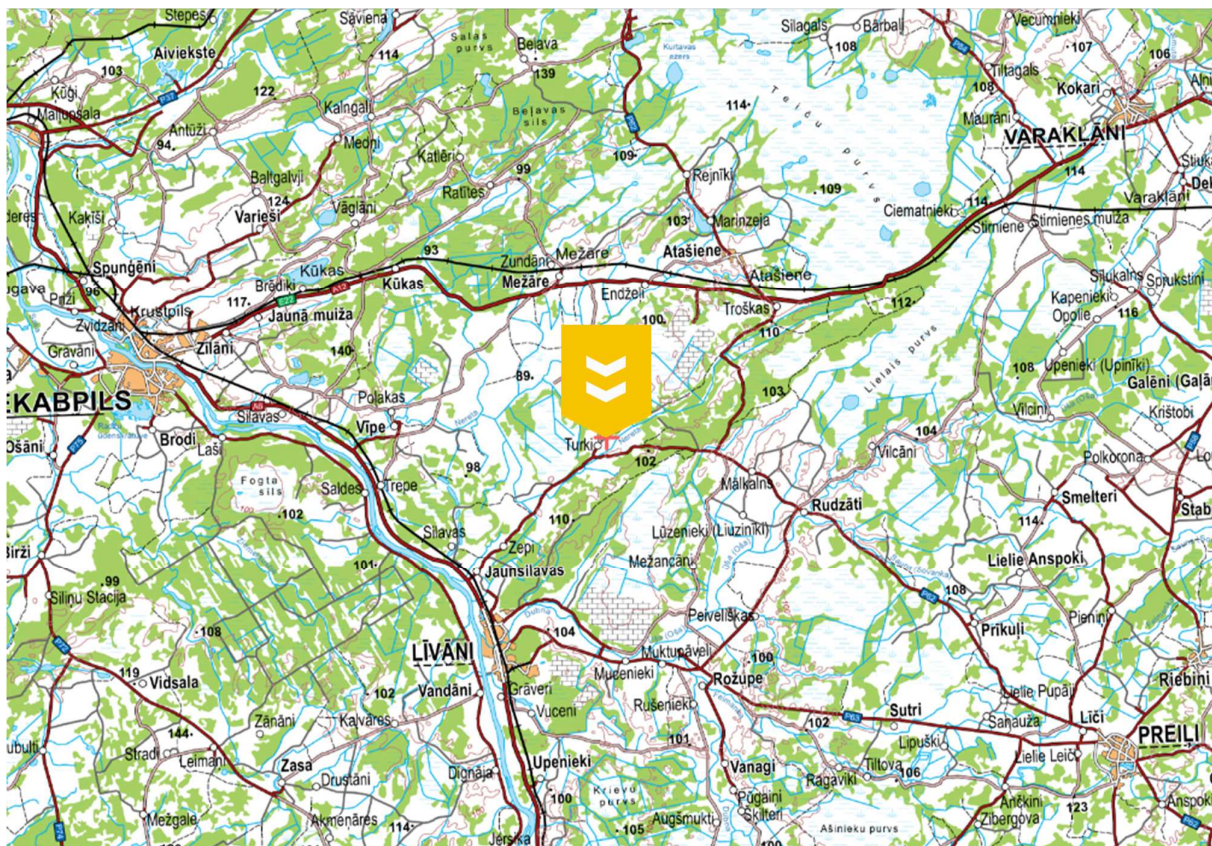
Saturs

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



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu



Grāvis uz zemes vienības



Zemes vienības ziemeļaustrumu daļa



Zemes vienības dienvidrietumu daļa

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 0,7933 ha kopplatībā - lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Līvānu novads, Turku pagasts, "Ozoldruva"
Kadastra numurs	7686 003 0295
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000923941
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76860030211)	0,7933 ha platībā
Apgrūtinājumi	Zemesgrāmatā nav reģistrēti.
Esošais izmantošanas veids	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme.
Labākais izmantošanas veids	Atbilst esošajam.
Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija	<ul style="list-style-type: none">• Zemesgrāmatas nodalījuma izdruka;• VZD Kadastra pārliūka informācija;• Zemes robežu plāns;• LVM GEO dati.
Tirgus vērtība	EUR 2 800
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 14. janvāris.
Īpašie pieņēmumi	Nav.

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam ģeometrijam ar kadastra Nr.7686 003 0295, kas atrodas **Līvānu novadā, Turku pagastā, "Ozoldruva"** un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodaļuma Nr. 10000923941.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

Zemes gabals 0,7933 ha kopplatībā (kadastra apzīmējums 76860030211);

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

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

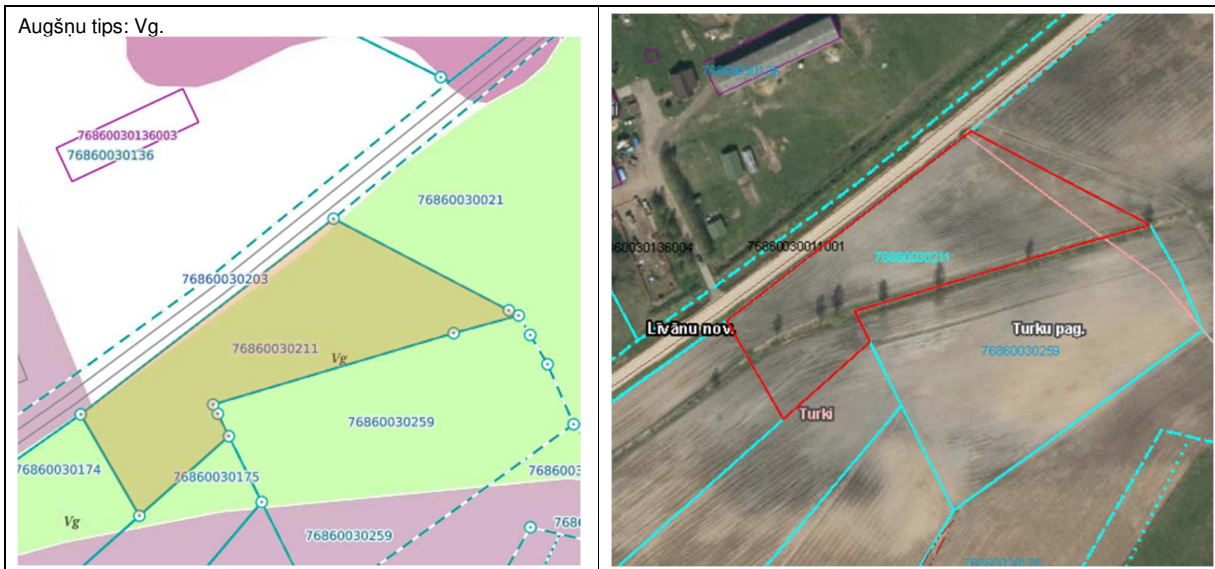
5.1. Vērtēšanas objekta atrašanās vieta

Turki ir ciems Līvānu novada Turku pagastā. Izvietojies pagasta ziemeļdaļā Neretas krastā autoceļu V754 un V755 krustojumā 5,5 km no pagasta centra Zundāniem, 15 km no novada centra Līvāniem un 177 km no Rīgas. Turkos atrodas saietas nams, bibliotēka, Gavartīnes pasta nodaļa, ugunsdzēsēju depo, veikals. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme atrodas Turku ciematā. Piebraukšana laba – pa pašvaldības grants seguma ceļu.

5.2. Zemes raksturojums

Kadastra apzīmējums	76860030211
Zemesgabala platība	0,7933 ha
LIZ kvalitāte	37 balles
Piebraukšana	Laba – pa pašvaldības grants seguma ceļu.
Sastāvs	Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: aramzeme 0,7287 ha, ūdeņi 0,0646 ha.





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 kompetēti, 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 īpašumtiesības sniedz iesaistītajām pusēm, nevis plašākam tirgum.

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

Patiesā vērtība ir plašāks jēdziens nekā tirgus vērtība. Kaut gan daudzos gadījumos cena, kas ir taisnīga starp divām pusēm, ir pielīdzināma tai, kas iegūstama tirgū, ir iespējami gadījumi, kad patiesās vērtības aprēķins jāveic, ņemot vērā arī tādas apstākļus, kas būtu jāignorē tirgus vērtības aprēķinā, piemēram, jebkurš īpašās vērtības elements, kas rodas interešu apvienošanas rezultātā.

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

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

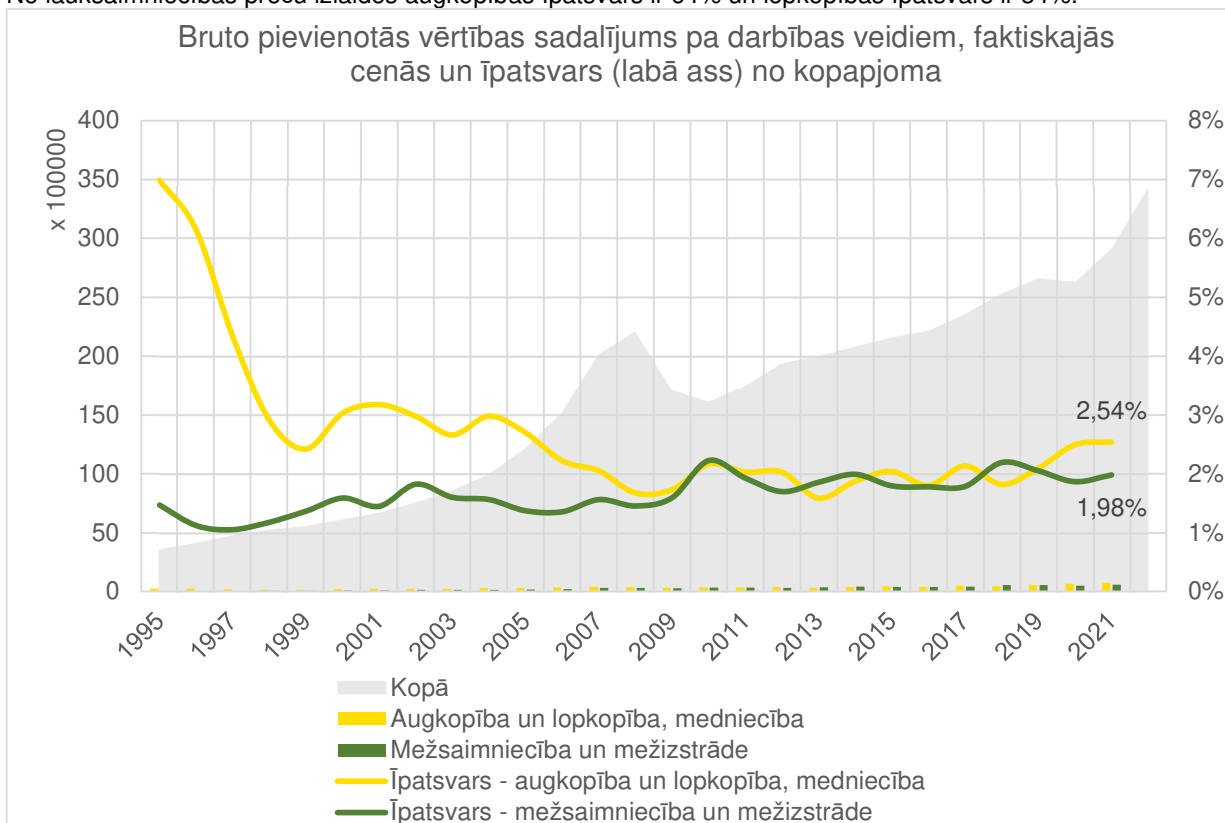
Tirgus aktivitātes

IKP pievienotā vērtība Latvijas tautsaimniecības nozarē Augkopība, lopkopība un medniecība sastādīja 3%, mežsaimniecība un mežizstrāde 2,64%. Pārtikas produktu ražošana vēl 2%.

36% no visas Latvijas zemes 2022.gadā aizņēma lauksaimniecības zeme (nepilni 2000 milj. ha). No tiem apstiprināto kultūraugu platību apjoms bija lielākā daļa (nepilni 1800 milj. ha).

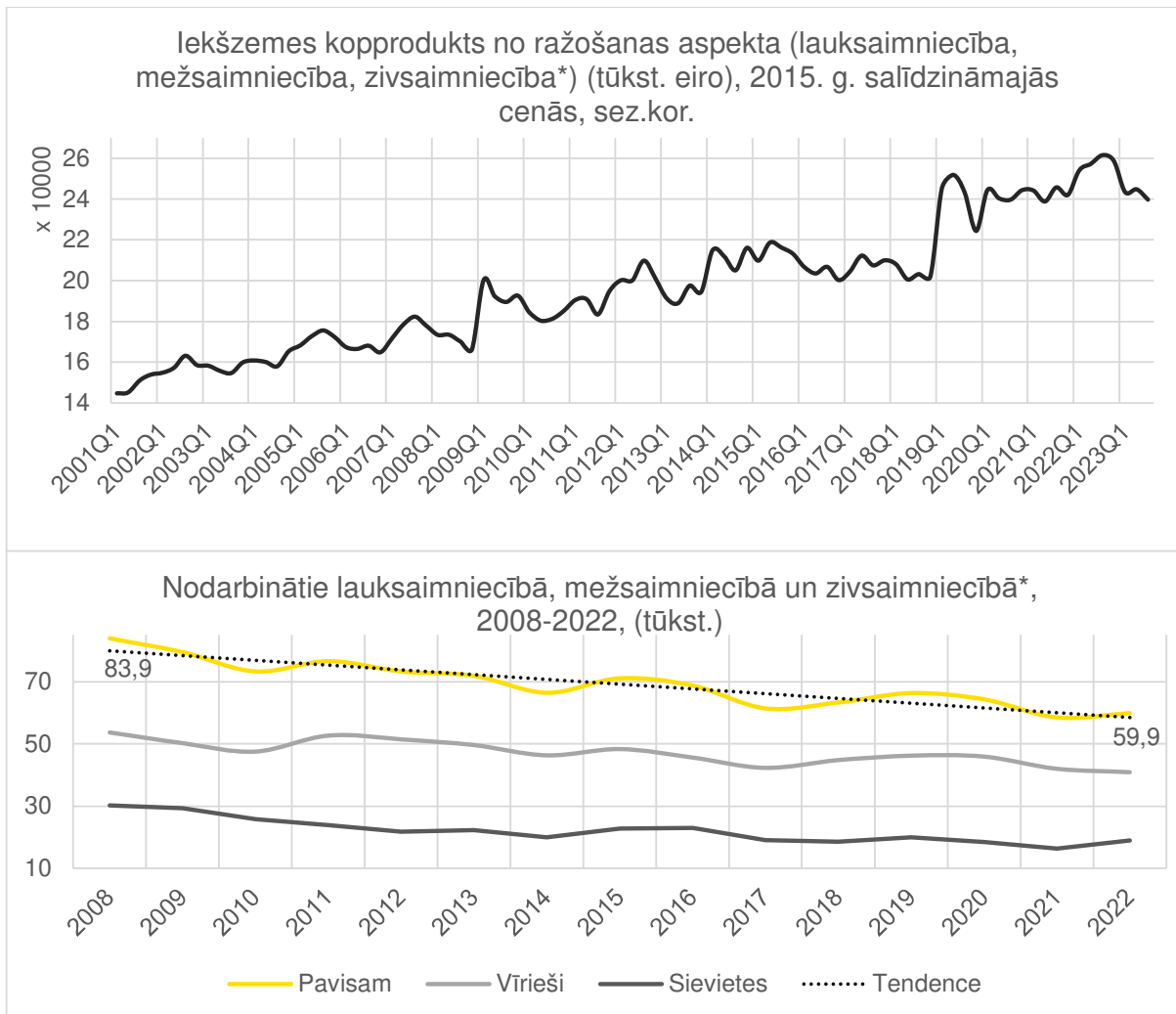
85% no apstrādātā kultūraugu apjoma bija: ilggadīgie zālāji, ziemas kvieši, ziemas rapsis, aramzemē sētas stiebrzāles, vasaras kvieši, auzas, vasaras mieži, papuve, rudzi, griķi.

No lauksaimniecības preču izlaides augkopības īpatsvars ir 64% un lopkopības īpatsvars ir 34%.¹



ES lauksaimnieki ir Eiropas pārtikas apgādes pašpietiekamības pamatā, kā arī būtisks darbvietu un ilgtspējīgas izaugsmes virzītājspēks lauku apvidos. Viņi sniedz neatsveramu ieguldījumu "zaļajā" pārejā. Tajā pašā laikā viņi saskaras ar tādiem izaicinājumiem kā klimata pārmaiņas un konkurētspējīgs globālais tirgus. Lauksaimnieki ir parādījuši ievērojamu noturību pandēmijas, enerģētikas krīzes, Krievijas agresijas kara pret Ukrainu seku un augstas inflācijas apstākļos.

¹ CSP, Zemkopības ministrija



2

*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 19,7 % 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 %.

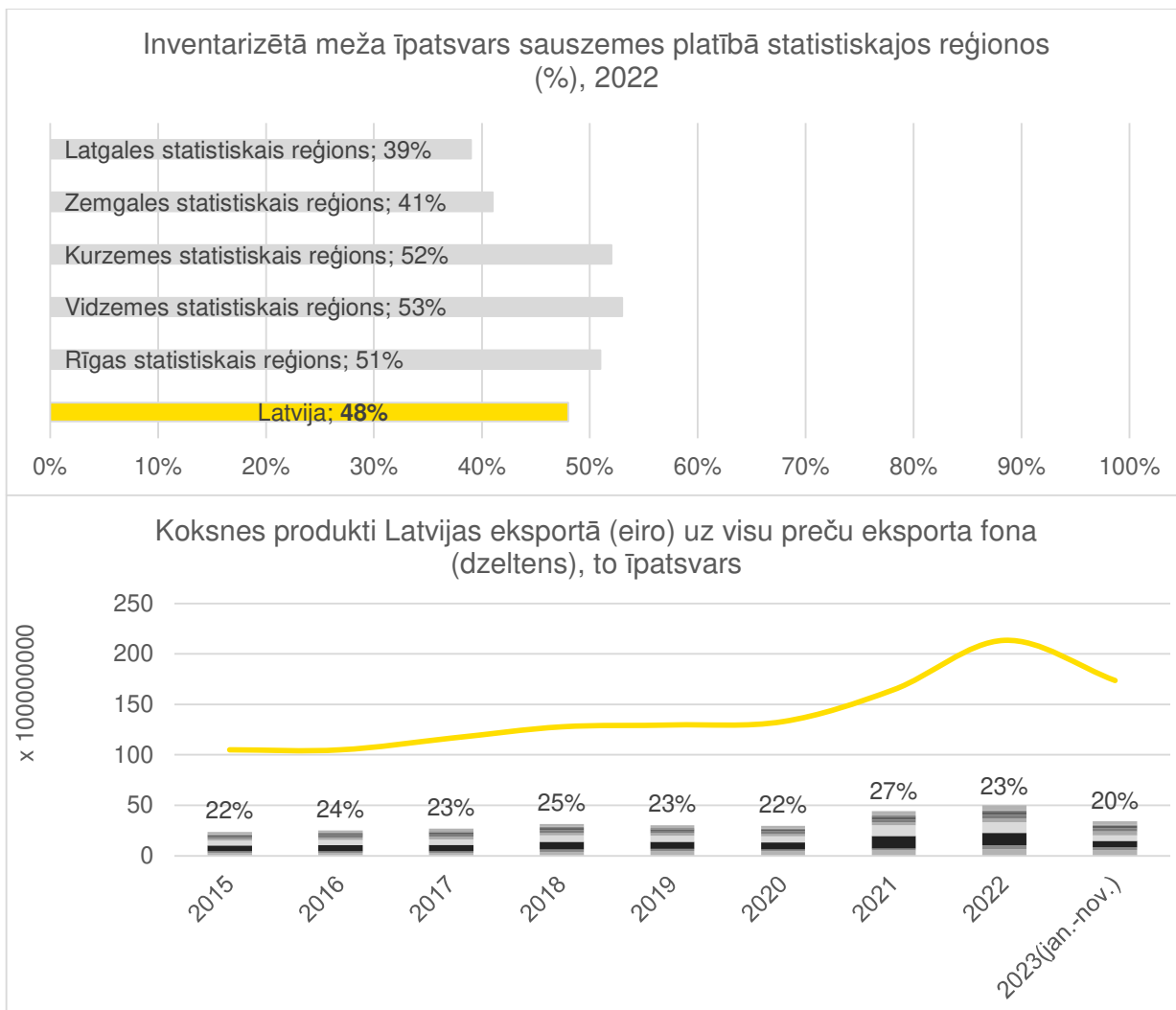
Lauksaimniecības sektora izlaide salīdzināmajās cenās, % pret iepriekšējo gadu:

	2020	2021	2022
Latvija	106,4	91,7	102,7
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
Latvija	5	4,8	5,8
Lietuva	3,9	3,7	4,4
Igaunija	2,2	2,5	2,9

² CSP



3

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.

2022. gadā globālie valsts izdevumi sasniedza pat 33.45 triljonus EUR jeb 36,7 % no pasaules iekšzemes kopprodukta. No kopējiem izdevumiem summa, kas tika novirzīta zemkopībai, mežsaimniecībai un zivsaimniecībai, sasniedza vēsturiski augstāko līmeni - 695,77 miljardus EUR.

Meži ir mūsu ekonomikas pamatā. Atzīstot mežu nozīmi klimata regulēšanā un ņemot vērā, ka bioloģiskā daudzveidība samazinās, tie tāpat arvien vairāk tiek izcirsti.

Bildē: ar lauksaimniecību, mežsaimniecību un zivsaimniecību saistīto darbību izdevumi, kas ir centrālās valdības jurisdikcijā vai kontrolē, vidējā 2021-2022.g. vērtība ASV dolāros dažādās valstīs.⁴

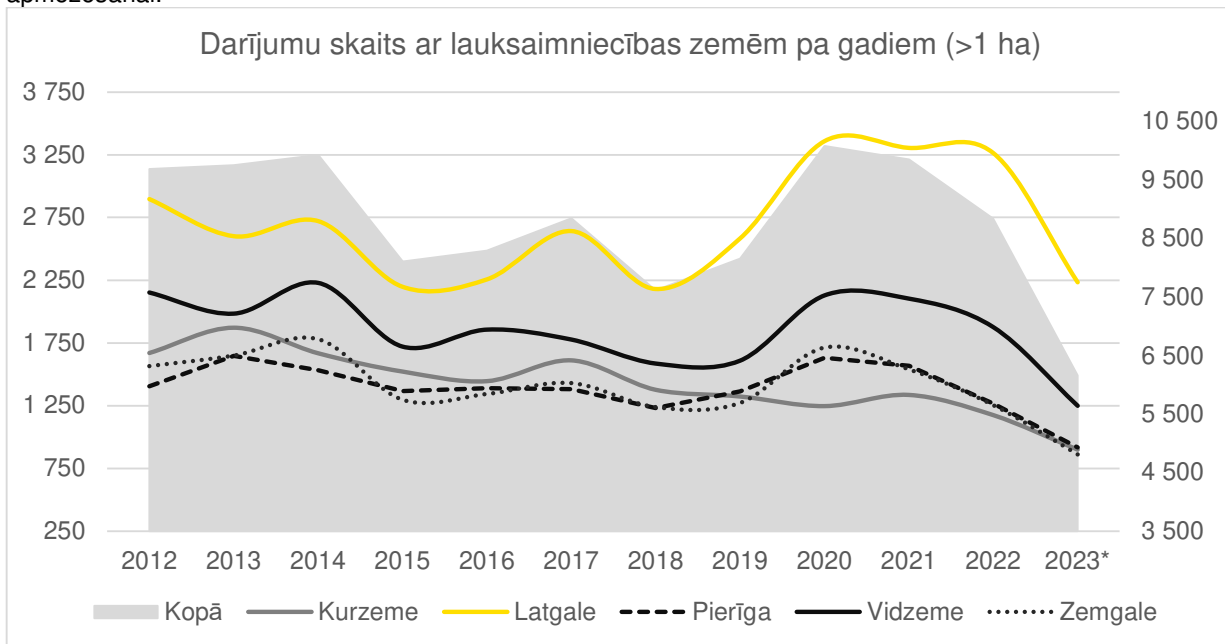
³ CSP

⁴ FAOSTAT

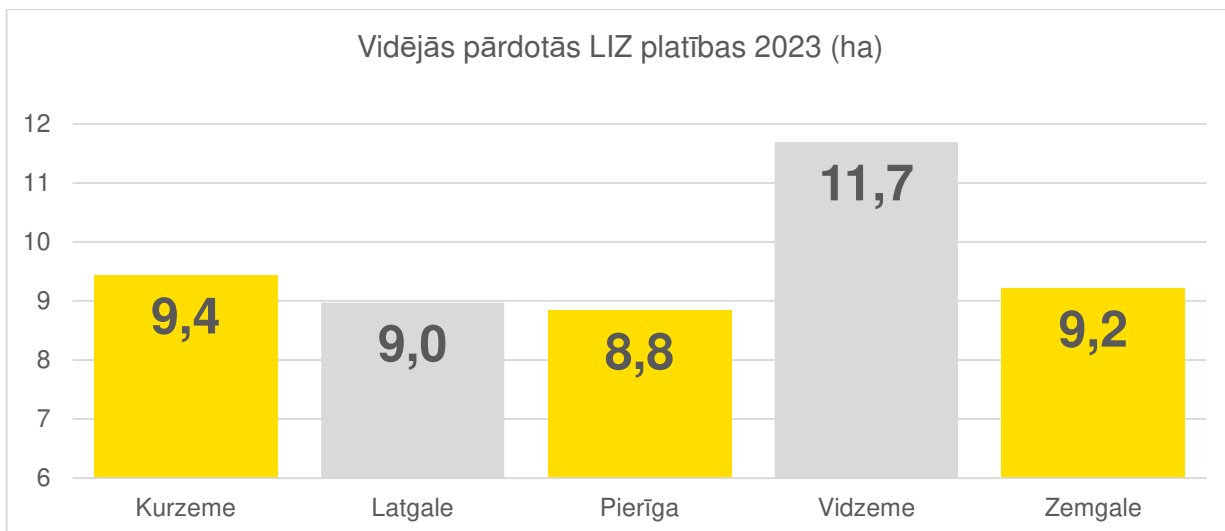
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes

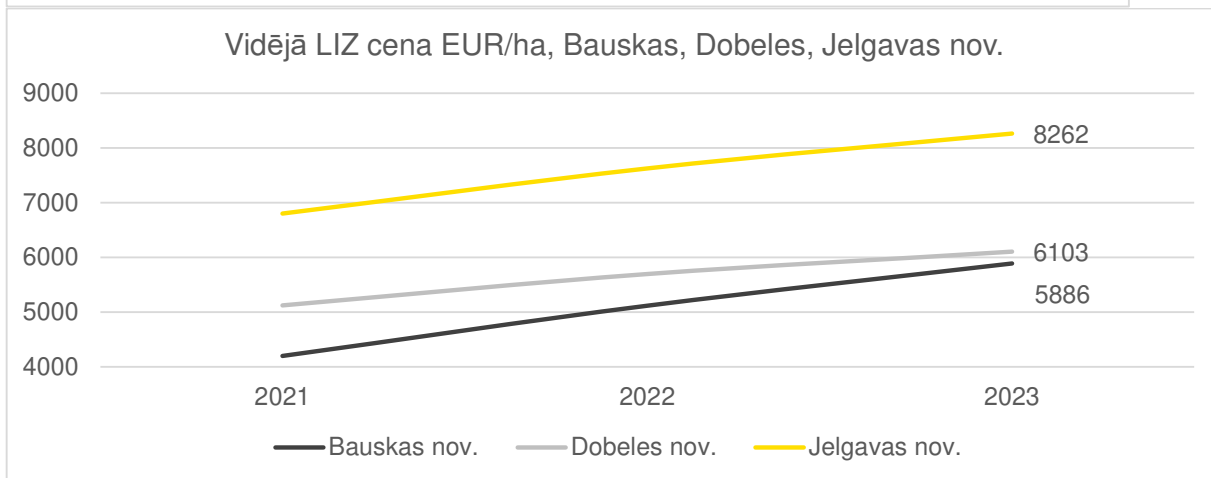
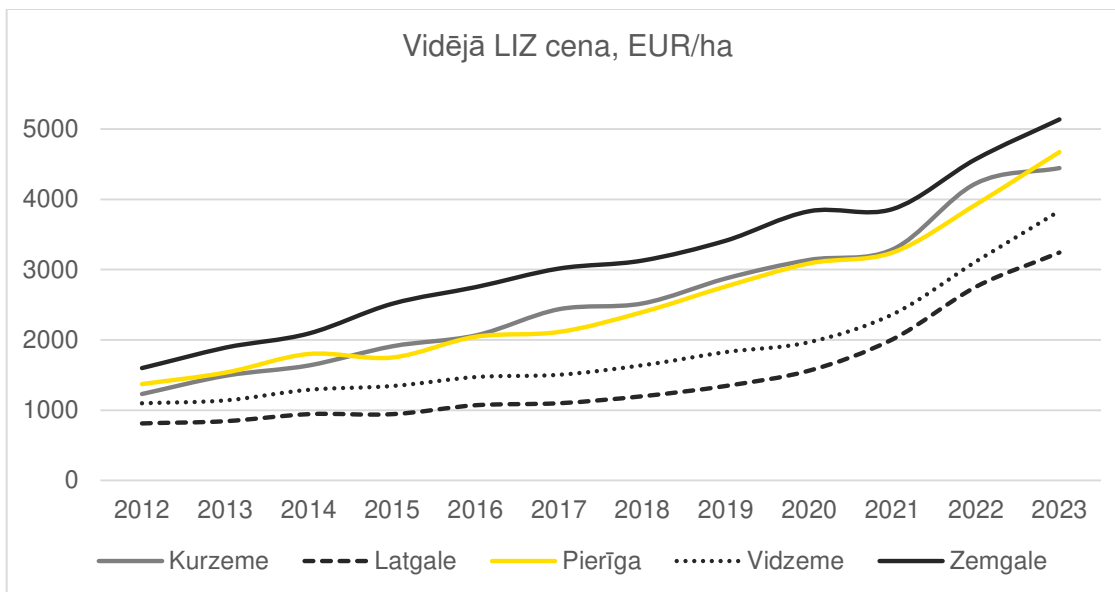
Darījumu skaita samazināšanās ir lielā mērā saistīta ar diviem būtiskiem faktoriem. Viens no tiem ir tas, ka augsto kredītlīkmu dēļ daļu no plānotajiem zemes iegādes darījumiem atliek, jo gaida, kad būs izdevīgāks laiks investēt attīstībā. Otrs ievērojams iemesls ir tas, ka piemērotu, konkrētām prasībām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

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

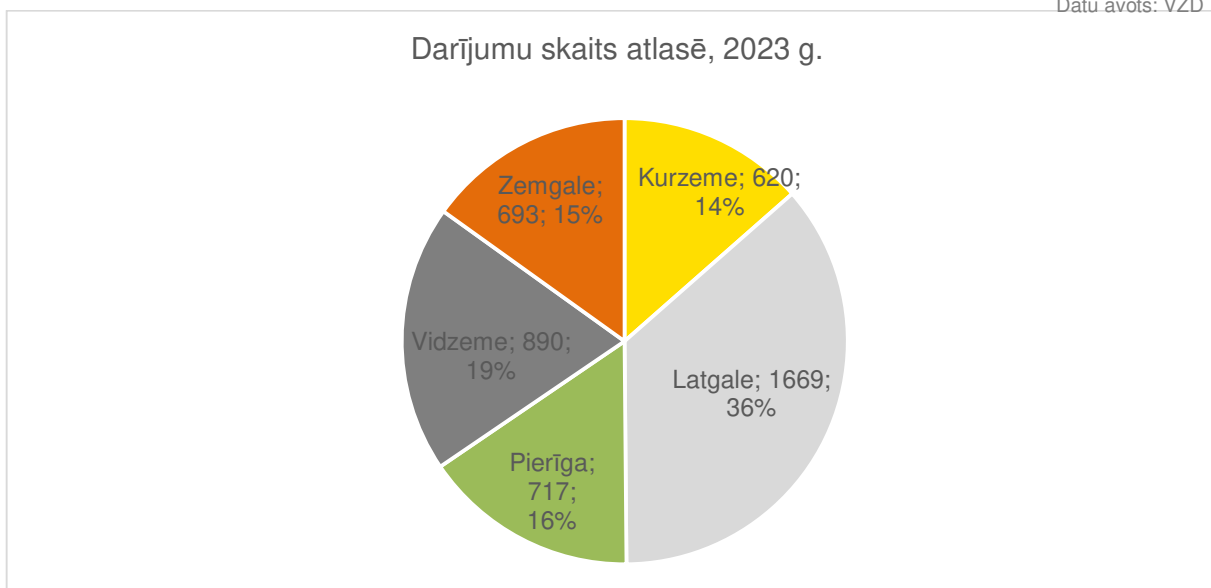


Vidējā iegādātā platība gandrīz visos reģionos ir samazinājusies. Ievērojamākais iegādāto platību samazinājums pret 2022. gadu bijis Kurzemes (1,5 ha) un Pierīgas (1,2 ha) darījumos. Zemgalē un Vidzemē vidējās iegādātās platības gandrīz sakrīt ar 2022.gada vidējām platībām. Savukārt, salīdzinot ar 2019.gadu, 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



5

⁵ Valsts Zemes dienests

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.

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;
- piekļūšana ir laba, pa pašvaldības pa grants seguma ceļu.

Negatīvie:

- zemes vienību šķērso grāvis.

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

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

Izmaksu pieeja

Izmaksu pieejas gaitā tiek veikta salīdzināšana, un tās pamatā ir pieņēmums, ka zinošs ieguldītājs nemaksās par īpašumu 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, tādējādi iegūstot zemes gabala uzlabojumu atlikušo aizvietošanas vērtību;
- Pie iegūtās atlikušās aizvietošanas vērtības tiek pieskaitīta zemes vērtība, tādējādi iegūstot īpašuma vērtību.

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

Vērtības zudumus veido 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.

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.

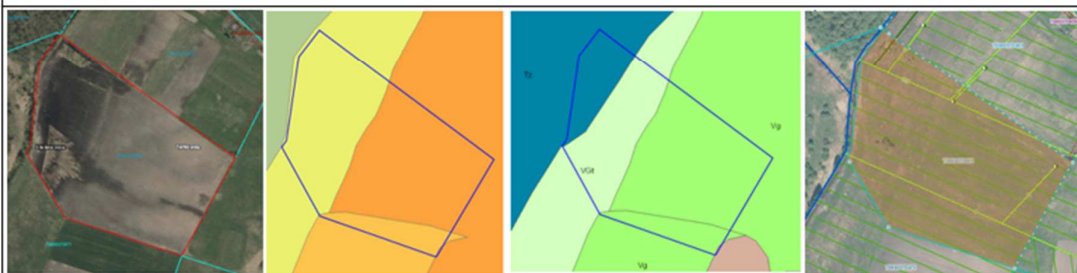
Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

Salīdzinošie objekti:

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

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

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



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

Objekts Nr.2	Turku pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76860030282	Zemes vienību kadastra numuri	76860030080
Pārdošanas cena, EUR	6 050	Pārdošanas laiks	05.2024.
Zemes gabala platība, ha	1,80	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	1,63
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	1,40
Krūmāju platības, ha	0,04	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Plāvas, ha	0,23
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,13	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
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	90,6%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	2,2%

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

Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Ar austrumu malu robežojas pašvaldības grants piebraucamo ceļu. Atrodas Turku ciematā. Lauksaimniecības zemes augsni veido VGt.

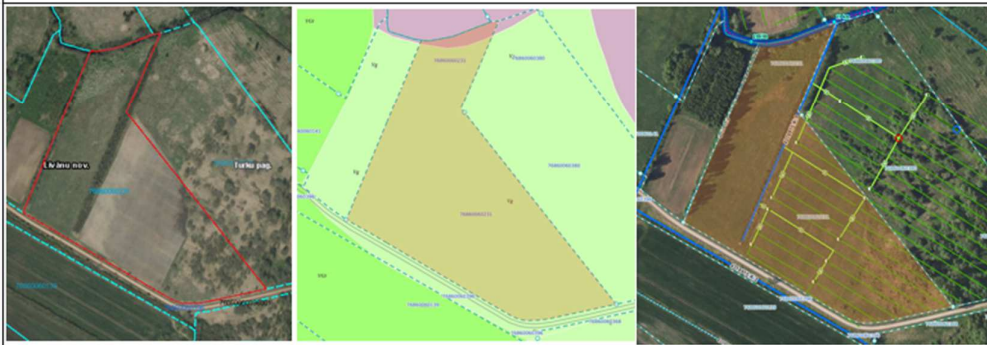


Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3361	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3712
-------------------------------	------	----------------------	------

Objekts Nr.3	Turku pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76860060241	Zemes vienību kadastra numuri	76860060231
Pārdošanas cena, EUR	17 000	Pārdošanas laiks	08.2024.
Zemes gabala platība, ha	4,60	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	4,30
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	2,80
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,40
Purvu platības, ha	0,00	Ļāvas, ha	1,10
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,30	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,00	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	Meliorētas zemes, ha	2,80
LIZ īpatsvars no kopplatības	93,5%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%

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

Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes, ūdām, ganībām. Ar dienvidu malu robežojas piebraucamo ceļu. Piekļūšana laba, pa grants seguma ceļu. Atrodas pie Zundānu ciematā. Lauksaimniecības zemes augsni veido Vg.

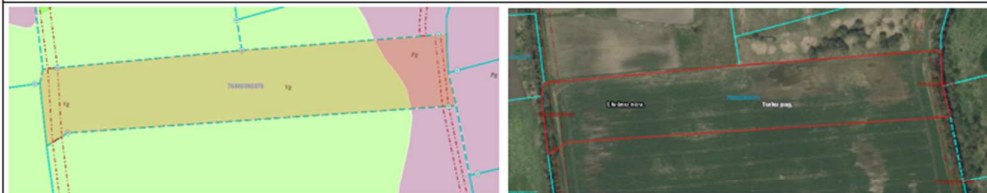


Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3696	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3953
-------------------------------	------	----------------------	------


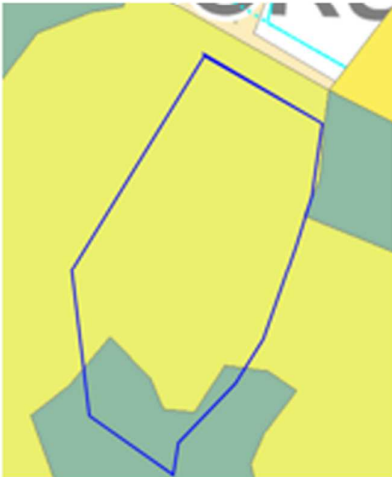
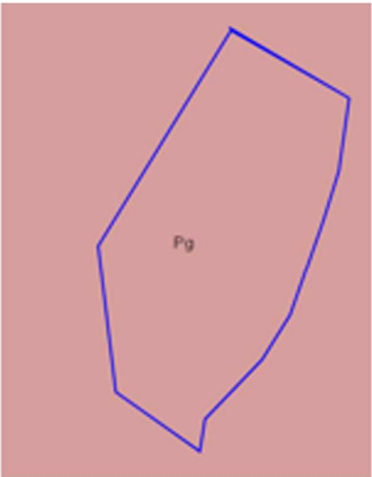
Objekts Nr.4	Turku pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76860060233	Zemes vienību kadastra numuri	76860060070
Pārdošanas cena, EUR	10 000	Pārdošanas laiks	09.2023.
Zemes gabala platība, ha	2,90	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	2,70
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	1,40
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,00
Purvu platības, ha	0,00	Ļāvas, ha	1,30
Zemes zem ūdeņiem, ha	0,10	Daudzgadīgie stādījumi (dārzi), ha	0,00
Zem ēkām, ceļiem, pagalmiem, ha	0,10	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	40	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	93,1%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%

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

Taisnstūra formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes un ūdām. Piekļūšana apmierinoša - pa zemes seguma servitūta ceļu. Atrodas netālu no Turku ciemata. Lauksaimniecības zemes augsni veido Vg, Pg.



Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3448	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3704
-------------------------------	------	----------------------	------

Objekts Nr.5	Rožupes pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76660010130	Zemes vienību kadastra numuri	76660010123
Pārdošanas cena, EUR	2 100	Pārdošanas laiks	12.2022.
Zemes gabala platība, ha	0,639	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	0,5838
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	0,00
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, ha	0,5838
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	0,0243	Pārējās zemes, ha	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	28	Meliorētas zemes, ha	0,00
LIZ īpatsvars no kopplatības	91,4%	Mežu, krūmu, purvu zemju īpatsvars	0,0%
Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu			
Daudzstūra formas zemes gabals. Sastāv no ganībām. Ar ziemeļu malu robežojas piebraucamo ceļu. Piekļūšana laba pa asfalta seguma ceļu. Atrodas netālu no Līvānu pilsētas. Lauksaimniecības zemes augsni veido Pg.			
			
Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3286	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3597

Vērtības aprēķins ar tirgus pieeju:

Faktori korigēšanai	Objekts Nr.1	Objekts Nr.2	Objekts Nr.3	Objekts Nr.4	Objekts Nr.5	VĒRTĒŠANAS OBJEKTS
Salīdzināmo objektu atrašanās vieta un nosaukumi	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.	Rožupes pag., Līvānu nov.	Turku pag., Līvānu nov.
Darījuma/piedāvājuma laiks	04.2023.	05.2024.	08.2024.	09.2023.	12.2022.	
Pārdošanas cena, €	15 000	6 050	17 000	10 000	2 100	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas korigēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	3%	0%	0%	3%	5%	
Kopējā korekcija, %	3%	0%	0%	3%	5%	
Korigētā pārdošanas cena, €	15 450	6 050	17 000	10 300	2 205	
Zemes kopējā platība, ha	4,40	1,80	4,60	2,90	0,64	0,7933
Lietderīgi izmantojamā platība, ha	4,30	1,63	4,30	2,70	0,58	0,7287
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	97,7%	90,6%	93,5%	93,1%	91,4%	91,9%
Mežu zemes, krūmāji, ha	0,00	0,04	0,00	0,00	0,00	0,00
Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha	0,10	0,13	0,30	0,10	0,00	0,0646
Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha	0,00	0,00	0,00	0,10	0,02	0,00
Meliorētas zemes, ha	4,30	0,00	2,80	0,00	0,00	0,00
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	25	35	40	28	37
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	3511	3361	3696	3552	3451	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	3593	3712	3953	3815	3777	
<i>Korigējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>						
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Robežošānās ar krasta līniju	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, servitūti	5,0%	0,0%	0,0%	5,0%	0,0%	
Zemes gabala lielums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība	2,0%	12,0%	2,0%	-3,0%	9,0%	
Korekcija LIZ un nekorigēto zemju attiecību	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	-2,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%	-2,0%	
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Izmantošanas iespējas, traucējumi, zemes vienību skaits	-2,0%	-2,0%	0,0%	-2,0%	-2,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	-2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kopējā korekcija, %	3,0%	8,0%	0,0%	-2,0%	5,0%	
Atkorigētā cena uz LIZ 1ha	3701	4009	3953	3739	3965	3873
Atkorigētās cenas varu koeficienti	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €						2 800

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 2025. gada 14. janvārī. 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 *Līvānu novadā, Turku pagastā, "Ozoldruva"*, 2025. gada 14. janvārī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 2 800 (divi tūkstoši astoņi simti eiro)**.

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

Baiba Šapkina
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

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

LATGALES RAJONA TIESA**Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000923941****Kadastra numurs: 7686 003 0295****Nosaukums: Ozoldruva****Adrese: Turku pag., Līvānu nov.**

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76860030211). Žurn. Nr. 300007935661, lēmums 12.11.2024, tiesnese Tatjana Ivanova		0.7933 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
II. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Īpašnieks, dzimšanas gads, vieta, personas/nodokļu maksātāja kods, tiesību pamats	Daļa	Summa
1.1.	Īpašnieks: Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595.	1	
1.2.	Pamats: 2024.gada 5.septembra uzziņa Nr.LNP/2.1.7/24/94. Žurn. Nr. 300007935661, lēmums 12.11.2024, tiesnese Tatjana Ivanova		
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 aprūtina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Daļa	Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
76860030295	Ozoldruva	0.7933 ha	100000923941	-	Turku pagasts, Līvānu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
76860030211	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.7933
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	37

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.7933
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.7287
t.sk. Aramzemes platība:	0.7287
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:	0.0646
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0646
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.0000
Zemes zem ceļiem platība:	0.0000
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir lauksaimniecība	0101	0.7933	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	76860030295	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: 76860030211

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

Robežas noteiktas: 2024. gada 3. aprīlī.

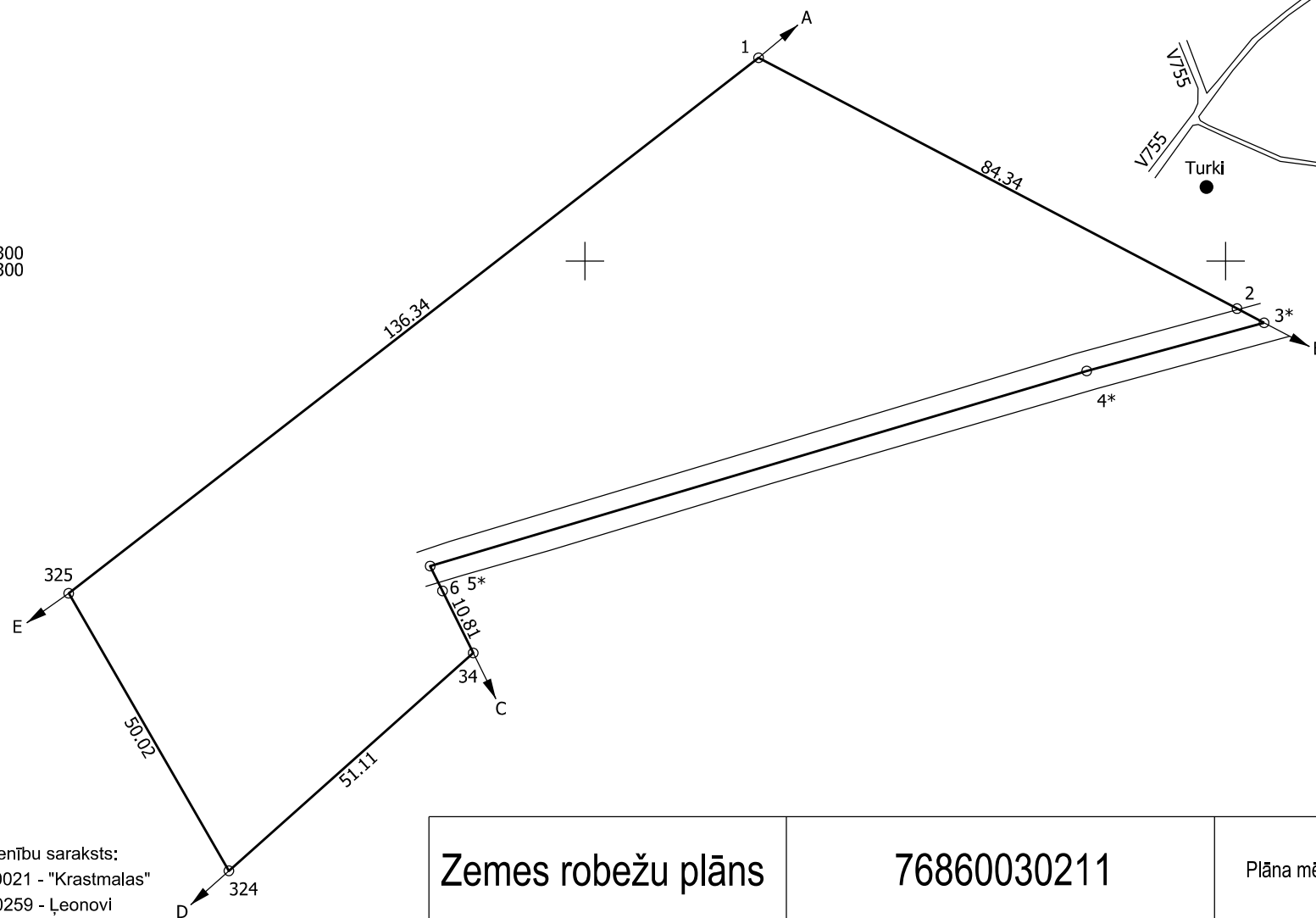
Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 0.7933 ha

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999842

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

x=259300
y=640300



Zemes vienības platība: 0.7933 ha

Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 76860030021 - "Krastmalas"
no B līdz C: 76860030259 - "Leonovi"
no C līdz D: 76860030175 - "Kuzminovka"
no D līdz E: 76860030174 - "Krustceļi"
no E līdz A: 76860030203

Zemes robežu plāns

76860030211

Plāna mērogs 1: 1000

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