

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

“Rudzāres”, 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 - 4820

Par nekustamā īpašuma
“Rudzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā
novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7668 006 0145, kas atrodas **“Rudzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000912697 – zemes gabala (kadastra apzīmējums 76680060099), kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 1,9 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 **“Rudzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 04. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 10 500 (desmit tūkstoši pieci simti eiro)**.

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

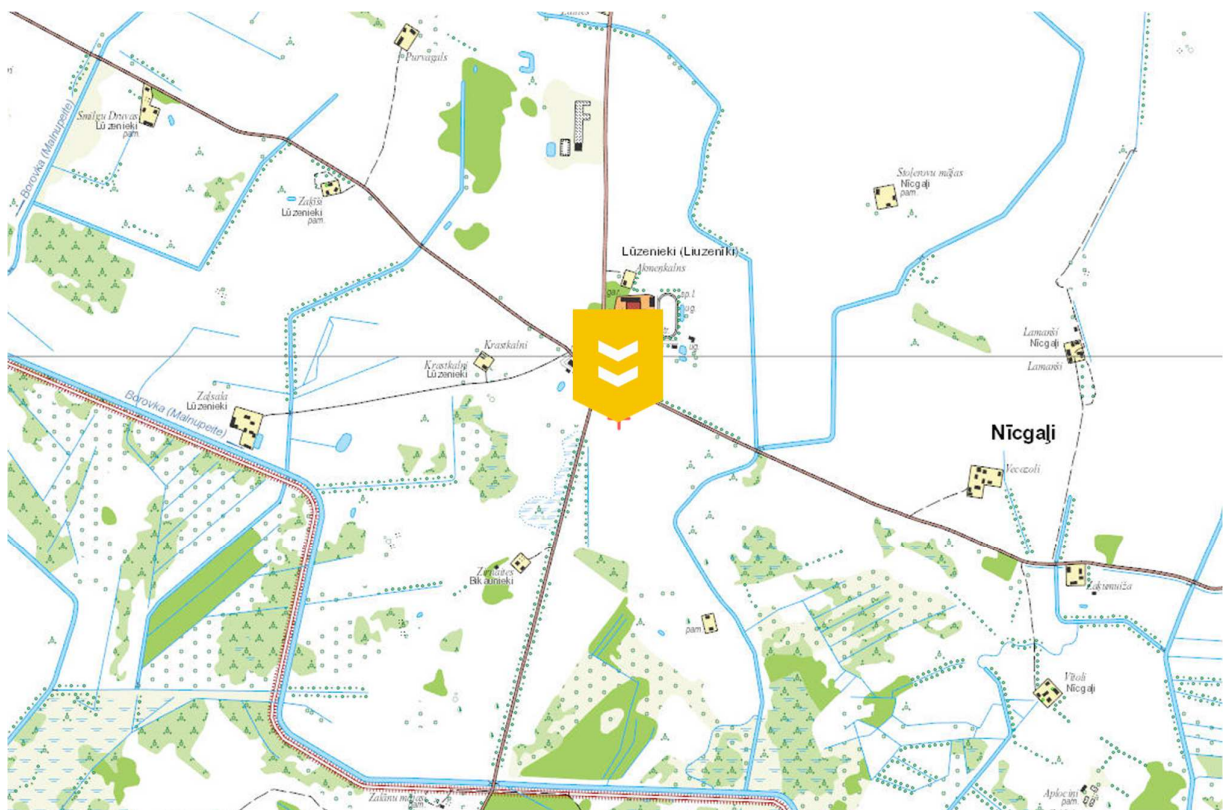
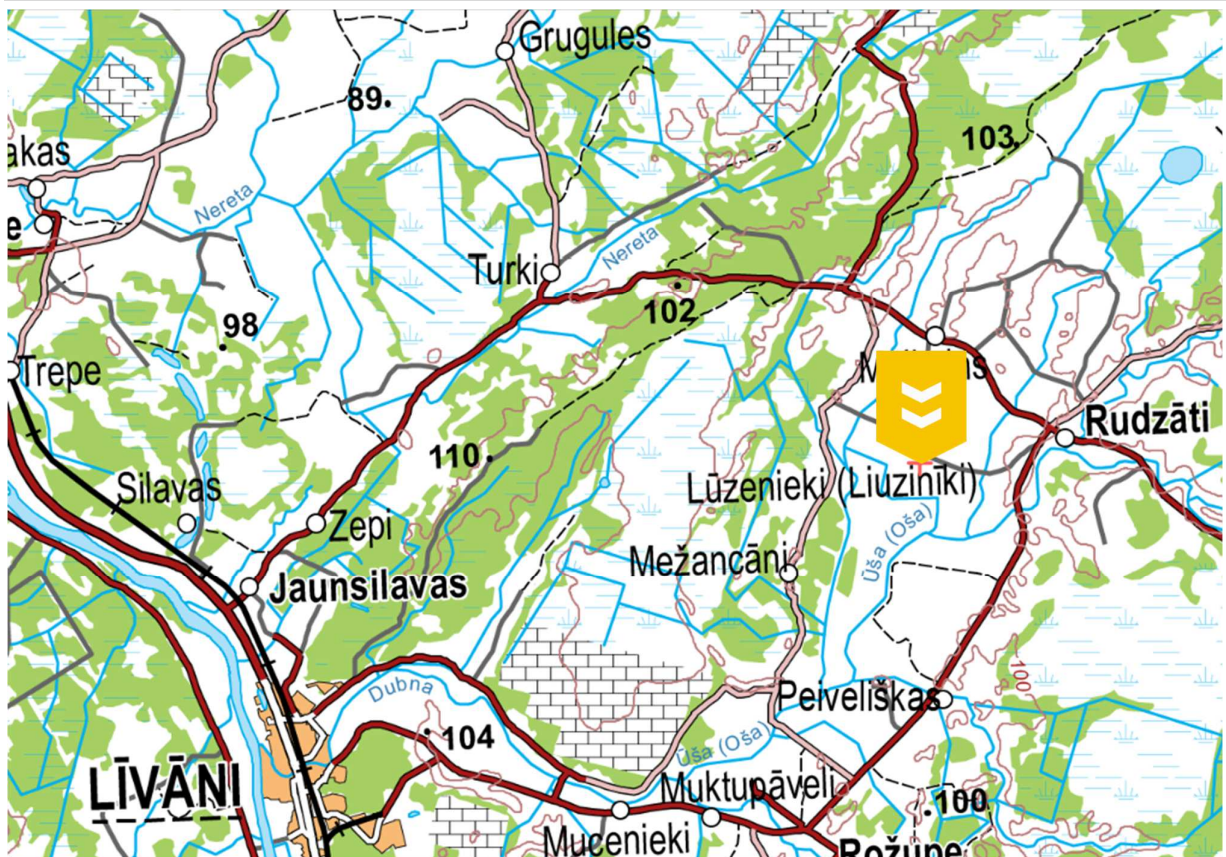
Saturs

| | |
|--|----|
| 1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē..... | 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..... | 14 |
| 11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita | 15 |
| 12. Neatkarības apliecinājums | 19 |
| 13. Slēdziens | 19 |

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



Skats no austrumiem uz dienvidiem



Skats uz rietumiem



Skats no ziemeļiem uz dienvidaustrumiem



Skats no ziemeļiem uz dienvidiem



Piebraucamais ceļš ar zemes vienību

3. Galvenā informācija

| | |
|---|---|
| Vērtēšanas objekts | Zemes gabals 1,9 ha kopplatībā - lauksaimniecībā izmantojamā zeme |
| Vērtēšanas mērķis | Noteikt īpašuma tirgus vērtību |
| Īpašuma adrese | "Rudzāres", Rudzātu pagasts, Līvānu novads |
| Kadastra numurs | 7668 006 0145 |
| Zemesgrāmatu nodalījuma Nr. | 100000912697 |
| Īpašuma tiesības uz zemi | Līvānu novada dome, reģistrācijas numurs 90000065595 |
| Vērtēšanas objekta sastāvs | |
| Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76680060099) | 1,9 ha platībā |
| Apgrūtinājumi | Nav reģistrēti Zemesgrāmatā. |
| Esošais izmantošanas veids | Lauksaimniecībā izmantojamā zeme. |
| Labākais izmantošanas veids | Atbilst esošajam. |
| Vērtēšanas gaitā izmantotā informācija | <ul style="list-style-type: none">• Zemesgrāmatas nodalījuma izdrukā;• VZD Kadastra pārlika informācija;• Zemes robežu plāns. |
| Tirgus vērtība | EUR 10 500 |
| Apskates un vērtības noteikšanas datums | 2024. gada 04. decembris. |
| Īpašie pieņēmumi | Nav. |

4. Vērtēšanas objekts

Novērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7668 006 0145, kas atrodas "**Rudzāres**", **Rudzātu pagastā, Līvānu novadā** un reģistrēts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000912697.

Vērtējumā ar vērtēšanas Objektu tiek saprasta:

Zemes gabals 1,9 ha platībā (kadastra apzīmējums 76680060099).

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

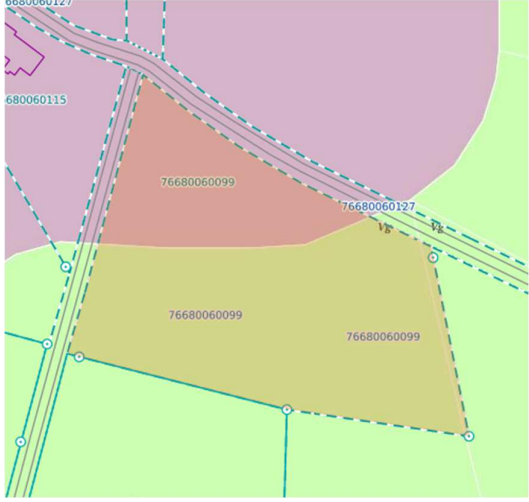

5. Vērtēšanas objekta raksturojums

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 rietumu robežu. Pēc 2009. gada datiem Rudzātos dzīvoja 399 iedzīvotāji, kas apmetušies astoņās daudzdzīvokļu mājās un 49 privātmājās. Lauksaimniecībā izmantojamā zeme atrodas 4 km no Rudzātu ciemata, piebraukšana pa grants seguma ceļu, kas pieder pašvaldībai.

5.2. Zemes raksturojums

| | |
|--|---|
| Kadastra apzīmējums | 76680060099 |
| Zemesgabala platība | 1,9 ha |
|  | |
| Forma, izvietojums, sastāvs | Trapeces formas zemes gabals, ar ziemeļu un rietumu malu robežojas ar piebraucamajiem grants seguma ceļiem, ar pārējām malām robežojas ar blakus esošajām lauksaimniecībā izmantojamām zemēm. Sastāvs pēc VZD datiem: lauksaimniecības zeme 1,9 ha (aramzeme). |

| | | |
|--|--|--|
| LIZ kvalitāte: novērtējums | | 42 balles. |
| Augšņu karte  | | Meliorācijas karte  |
| Apgrūtinājumi | | <ol style="list-style-type: none"> 1. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.3000 ha; 2. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.3000 ha; 3. aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās 0.1000 ha; 4. ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar pašteses kanalizācijas vadu 0.1000 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 kompetenti, ar aprēķinu un bez piespiešanas. /LVS 401-2013/

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

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

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

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

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

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

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

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

7. Tirgus situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana

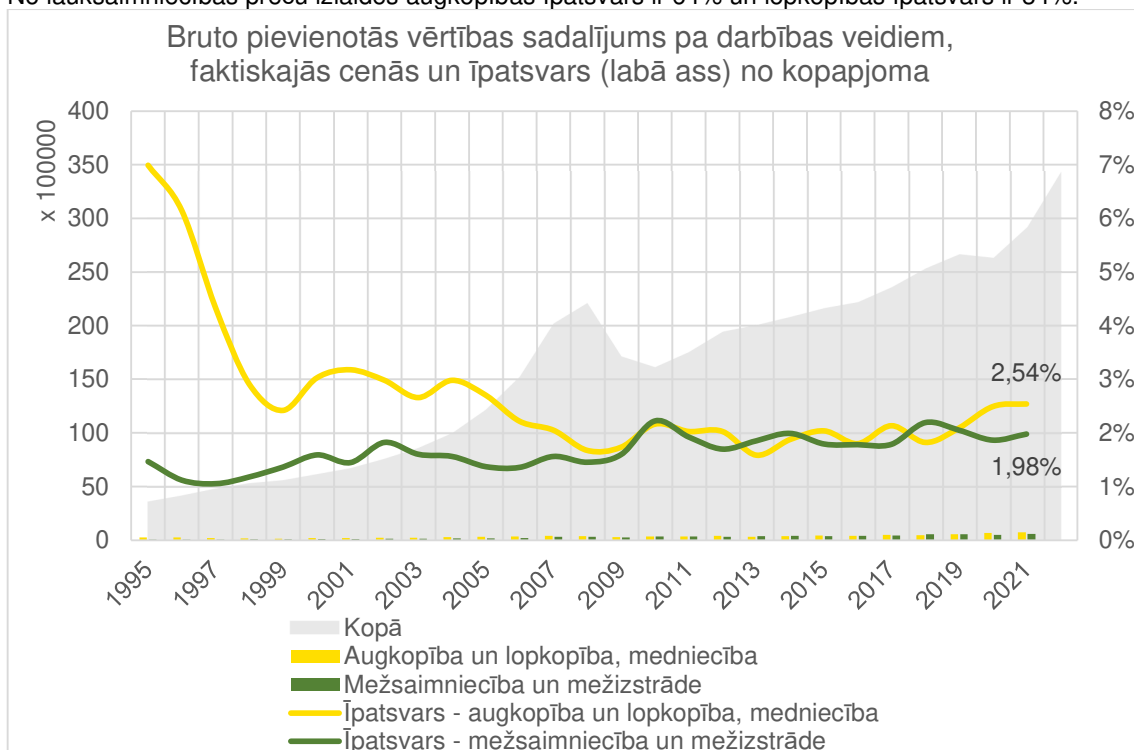
Tirgus aktivitātes

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).

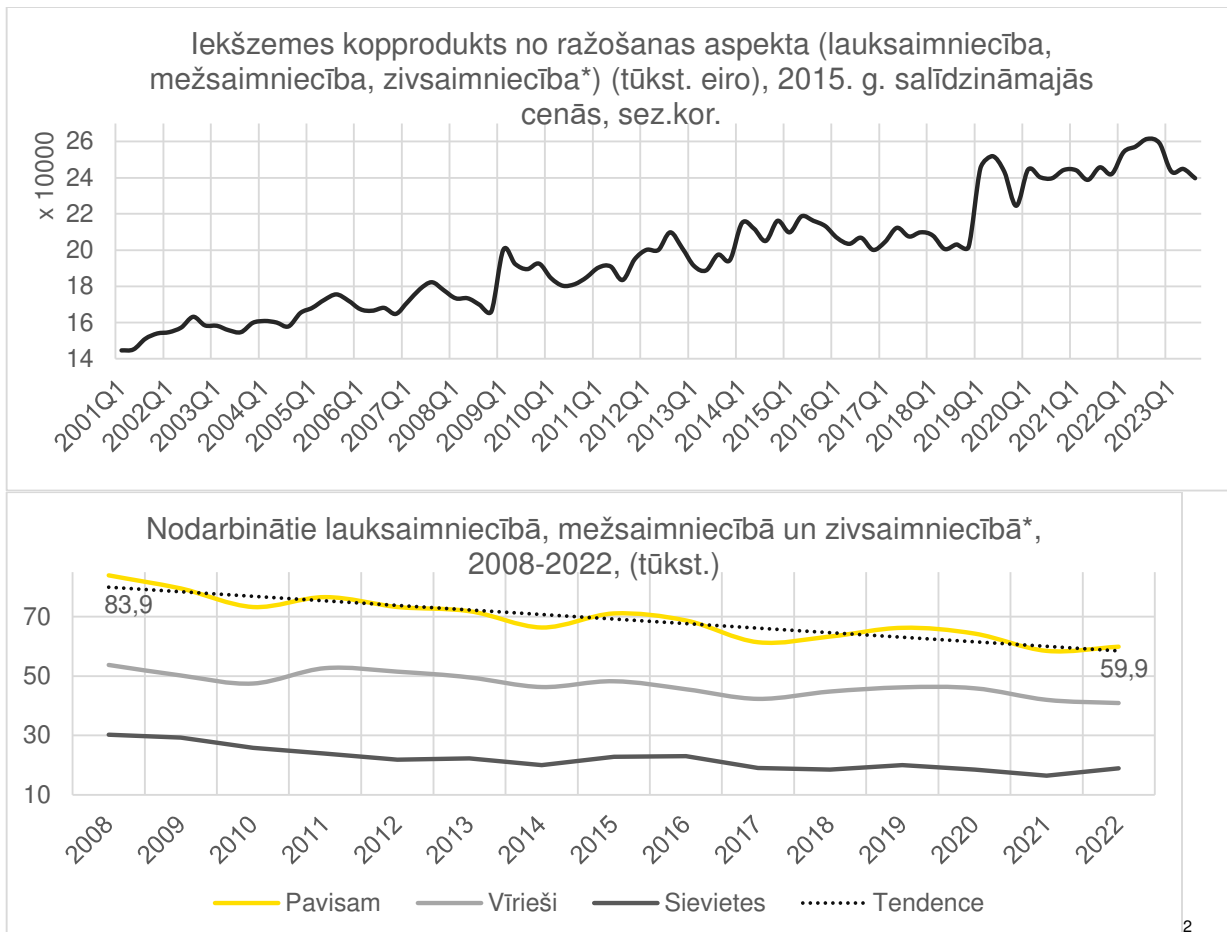
85% no apstrādātā kultūraugu apjoma bija: ilggadīgie zālāji, ziemas kvieši, ziemas rapsis, aramzemē sētas stiebrzāles, vasaras kvieši, auzas, vasaras mieži, papuve, rudzi, griķi.

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



*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 %.

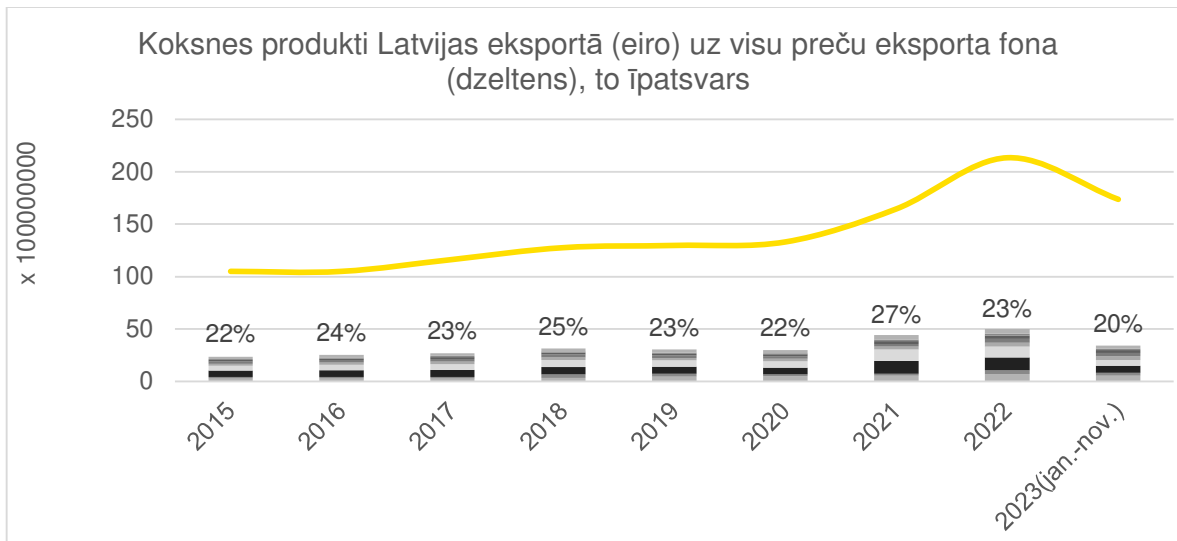
Lauksaimniecības sektora izlaide salīdzināmajās cenās, % pret iepriekšējo gadu:

| | 2020 | 2021 | 2022 |
|----------------|--------------|-------------|--------------|
| 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

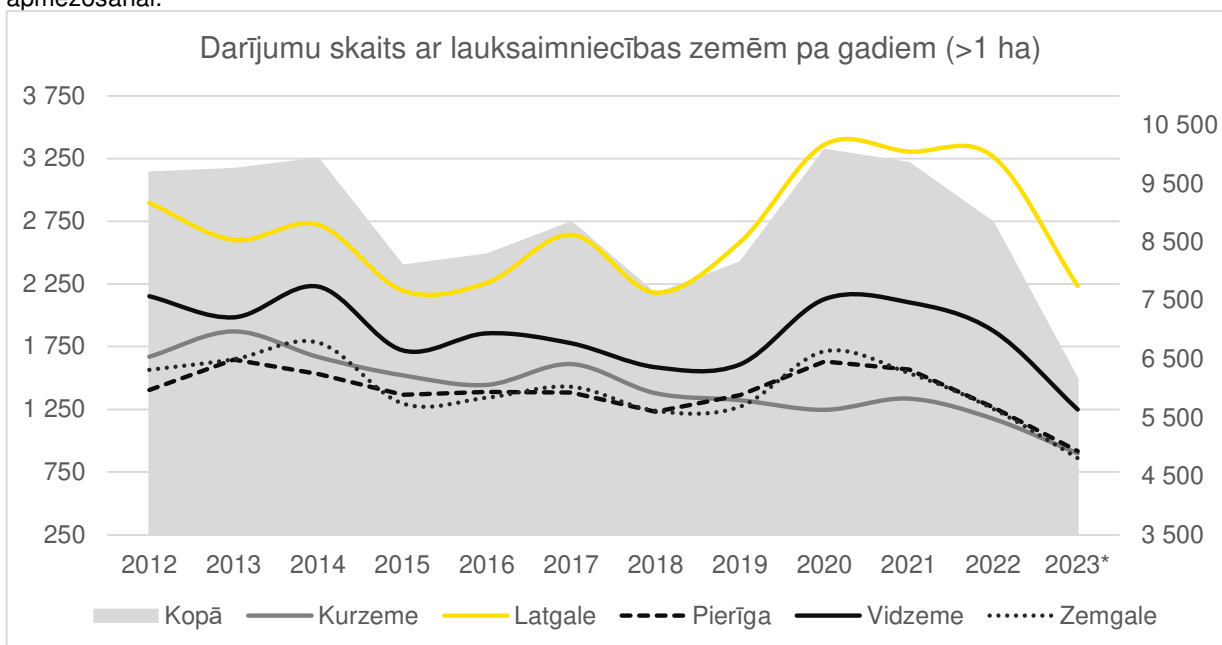


Pēdējo desmit gadu laikā ES lauksaimniecības nozare ir saskārusies ar daudzām krīzēm, tostarp COVID-19 pandēmijas sekām, karu Ukrainā, dažādām dzīvnieku slimībām, ievērojamām tirgus svārstībām un ekstremāliem laikapstākļiem. Šie un citi faktori ir ietekmējuši gandrīz visas lauksaimniecības nozares visā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

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes

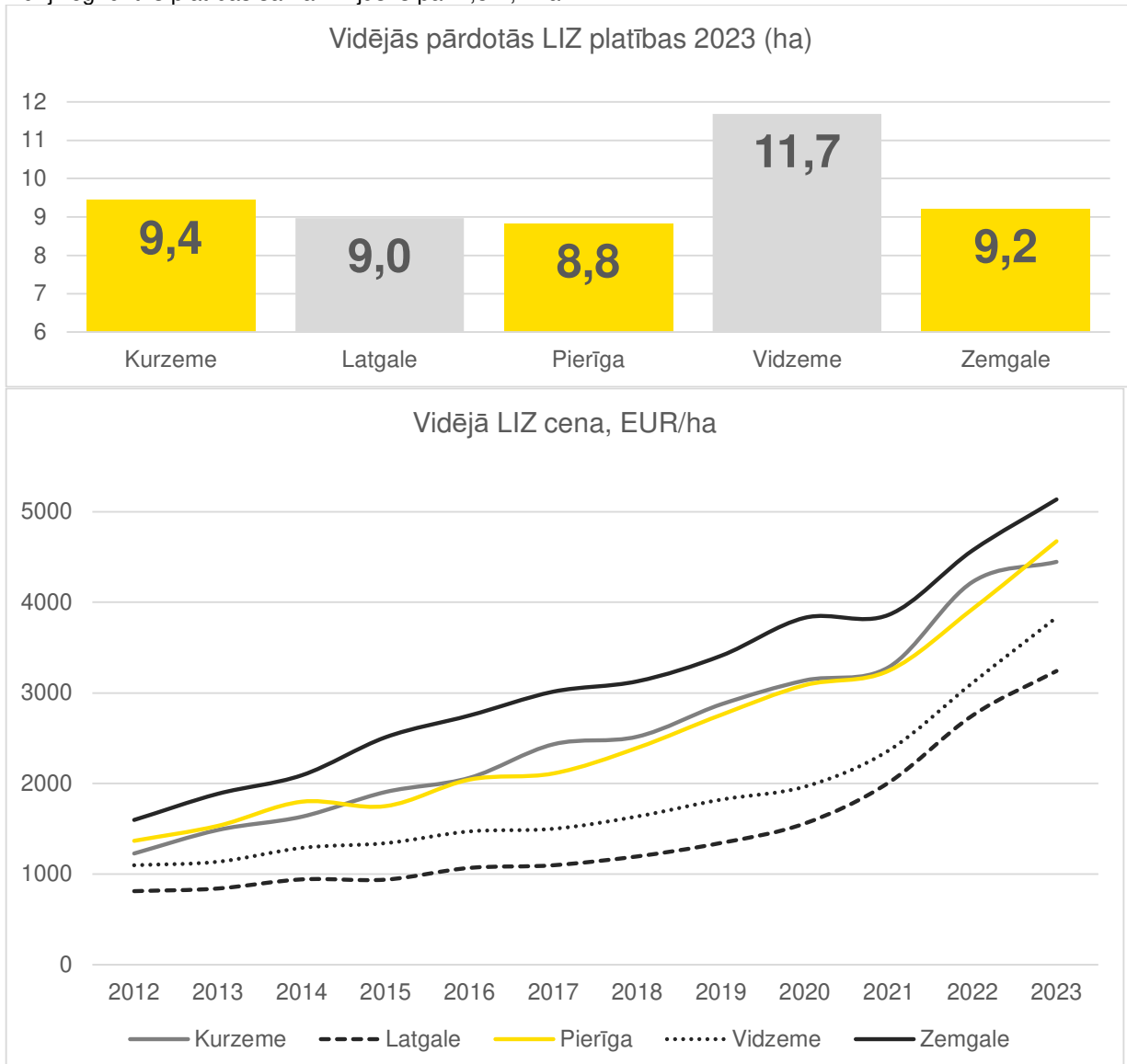
Darījumu skaita samazināšanās ir lielā mērā saistīta ar diviem būtiskiem faktoriem. Viens no tiem ir tas, ka augsto kredītlīkmu dēļ daļu no plānotajiem zemes iegādes darījumiem atliek, jo gaida, kad būs izdevīgāks laiks investēt attīstībā. Otrs ievērojams iemesls ir tas, ka piemērotu, konkrētām prasībām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

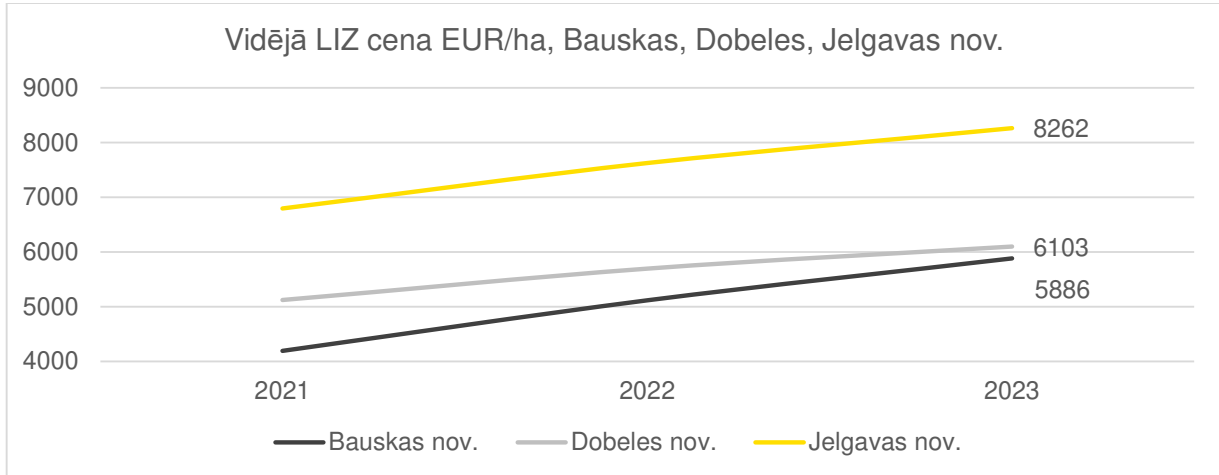
Atsevišķos reģionos novērota tendence, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemes tiek iegādātas apmežošānai.



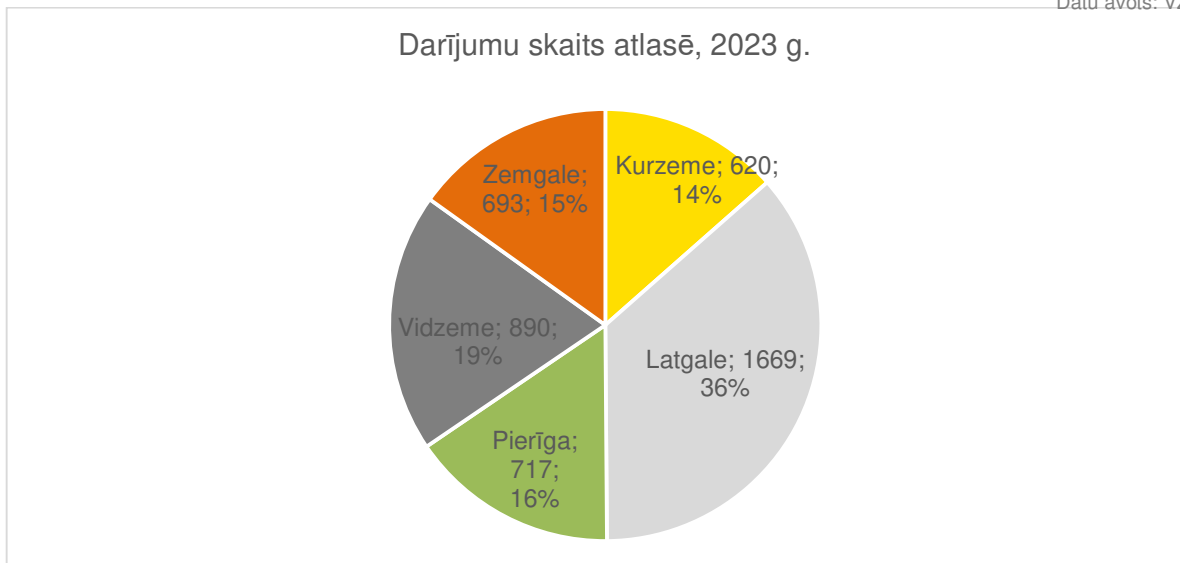
³ CSP

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. gadā⁵

⁴ Valsts Zemes dienests

⁵ 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;
- laba piekļūšana pa grants seguma ceļiem;
- zemei ir salīdzinoši labas kvalitātes balles.

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 ģiapašumu 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 īpatnībām un paša novērtējamā objekta specifikas.

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

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

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

Faktori, kas tiek apskatīti aprēķina gaitā un pēc kuriem tiek veiktas korekcijas, var tikt iedalīti sekojošās grupās- ģiapašuma 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 ģiapašumiem 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 ģiapašuma 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 ģiapašumu tirgū lenākumus nesošī nekustamie ģiapašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī lenākumu pieeja. Tādējādi lenākumu pieeja sevišķi piemērota ģiapašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

lenākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo ģiapašumu 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

Īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro lenākumu, ko tā īpašniekam 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 īpašumu 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 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.

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 | 19 250 | Pārdošanas laiks | 01.2024. |
| Zemes gabala platība, ha | 3,30 | Lauksaimniecisko zemju platība, ha | 3,30 |
| 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% |
| Objekta kartogrāfiskie materiāli, zemes īpašuma īss raksturojums un ziņas par darījumu | | | |
| Trapeces formas zemes gabals. Sastāv no aramzemes. Piekļūšana 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 | 14 900 | Pārdošanas laiks | 06.2024. |
| Zemes gabala platība, ha | 2,96 | Lauksaimniecisko zemju platība, ha | 2,96 |
| 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 | 12 000 | Pārdošanas laiks | 03.2024. |
| Zemes gabala platība, ha | 2,70 | Lauksaimniecisko zemju platība, ha | 2,20 |
| 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. | "Rudzāres", 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 | 1,90 |
| Lietderīgi izmantojamā platība, ha | 3,30 | 2,96 | 2,20 | 1,90 |
| Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā % | 100,0% | 100,0% | 81,5% | 100,0% |
| Mežu zemes, krūmāji, ha | 0,00 | 0,00 | 0,30 | 0,00 |
| Zemes zem ūdeņiem, purviem, ha | 0,00 | 0,00 | 0,20 | 0,00 |
| Zemes zem ēkām, pagalmiem, ceļiem, ha | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Meliorētas zemes, ha | 3,30 | 2,96 | 0,00 | 1,00 |
| LIZ kvalitātes novērtējums ballēs | 45 | 43 | 25 | 42 |
| 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% | |
| Forma, konfigurācija | 0,0% | 5,0% | 0,0% | |
| Piebraukšanas ērtums, servitūti | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| Zemes gabala lielums | 0,0% | 0,0% | 0,0% | |
| LIZ dabīgā auglība, augsnes, iekultivētība | -3,0% | -1,0% | 17,0% | |
| 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 | 0,0% | 5,0% | 0,0% | |
| Zemes zem ūdeņiem, purviem | 0,0% | 0,0% | -3,0% | |
| Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte | 0,0% | 0,0% | -7,0% | |
| Kopējā korekcija, % | -3,0% | 9,0% | 12,0% | |
| Atkorģētā cena uz LIZ 1ha | 5658 | 5487 | 5498 | 5547 |
| Atkorģētās cenas varu koeficienti | 33,3% | 33,3% | 33,3% | 100% |
| Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, € | | | | 10 500 |

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 **“Rudzāres”, Rudzātu pagastā, Līvānu novadā**, 2024. gada 04. decembrī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 10 500 (desmit tūkstoši pieci simti eiro)**.

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

Baiba Šapkina
SIA "Latio" sertificēta vērtētāja asistente

Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

- Novērtētais ģpašums 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 ģpašuma likumīgo piederību apliecinoši dokumenti ir pareizi.
- Novērtētāji ir pieņēmuši, ka nav rakstisku vienošanos vai ģres / nomas lģgumu, kas ietekmē vērtību. Novērtētāju rģcģbā nav informācijas par šādu gadģjumu, bet ja pastāv kāda neapskatģta vienošanās vai nomas lģgums, tad noteiktā objekta vērtģba var mainģties.
- Tiek pieņemts, ka objekts atsavināšanas dienā ir atbrģvots, nepasliktinot tā tehnisko stāvokli un ir brģvs no ģpašumā deklarģtām personām;
- Tiek uzskatģts, ka ģpašums nav ieguldģts uzņģmģjsabiedrģbas pamatkapģtālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldģjumi, uz kuriem varģtu pretendģt trešās personas;
- Novērtģjumā paustā informģcija ir pieņemta par ticamu, taču novērtģtģji nevar uzņģmties pilnu atbildģbu par to precģzitģti, tā kā nav speciālu garantģju par tās ticamģbu. Precģzitģte ir atkarģga no informģcijas pareģzģbas, kas ir iesniegta un iegģta no klientiem un citiem avotiem.
- Novērtģtģjiem nevar prasģt dot aplģcinģjumu tiesā, saistģbā ar vērtģjumu par šo ģpašumu, izņģmot gadģjumus, kad ir noslģgta iepriekšģja vienošanās.
- Šai novērtģjumā iekļautais vizuālais materiāls (kartes, attģstģibas plāns u.c.) tiek piedāvģts vienģgi ar nolģku, palģdzģt lasģtģjam iztģloties novērtģjamo objektu un labāk izprast pasniegto informģciju, un novērtģtģji neuzņģmas atbildģbu par šiem materiģliem.
- Novērtģjumu nav atļauts kopģt un publicģt, kā arī tas nevar tģkt lietots citiem nolģkiem kā novērtģjuma uzdevumā teģkts, bez iepriekšģjās novērtģtģju un ģpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadģjumā atsevišķģ.
- Ne viss vērtģjums, ne daļa tā satura (sevišķģ, kas attģecas uz secinģjumiem par vērtģbu, par tirģus datģiem) nedrģkst tģkt izplatģti publiski reklģmās, ziņu raidģjumos, pģrdošanas portģlos vai citos masu informģcijas sakaru lģdzekļos bez iepriekšģjas rakstiskas vienošanās.
- Kopģjās vērtģbas sadalģjums starp zemi un uzlabojumiem, ja tģds šai vērtģjumā ir dots, attģecas tikai uz esošo izmantošanas veidu. Atdalģta zemes un ēkas vērtģba nedrģkst tģkt lietota kopā ar citu vērtģjumu, un ir kļģdaini, ja tā tiek darģts.
- Zemes virsma un augsnes apakškģrta šķģt cieta un stingra. Toties novērtģtģji negarantģ pret apstākļiem vai gadģjumiem, kad zeme vai augsnes apakškģrta var nosģsties.
- Tiek pieņemts, ka nav apslģptu vai neredzamu konstrukģju stāvokļa izmaiņu, kas palielinģtu vai pazeminģtu ģpašuma vērtģbu, un kas ir atklģjamas tikai ar speciģlām inģenieru pģrbaudģm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalā veiktie bģvniecģbas darbi, kā arī inģeniertehnisko komunikģciju izbģuve/pieslģgumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktajā kģrtģbā, ja vērtģjumā nav atrunģts citģdi.
- Salģdzinģmie skaitļģ, kas saistģti ar šo vērtģjumu, tiek uzskatģti par nģkušģiem no droģiem avotģiem. Novērtģtģji ir pģrbaudģjuģi datus pģc savām vislabākajām iespģjām, bet neuzņģmas atbildģbu par skaitļģ patiesumu.
- Vērtģjums ietver tikai faktus un stāvokli uz novērtģšanas brģdi, notikumi, kas ietekmģ namģpašuma vērtģbu, pģc vērtģšanas datuma netiek iekļautģ vērtģjumā.
- Vairums pieņģmumu un aprģķģnu, kas lietoti novērtģjumā, attģecas tikai uz konkrģto dokumentu un nav lietojami atrautģ no tā konteksta.

LATGALES RAJONA TIESA**Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000912697****Kadastra numurs: 7668 006 0145****Nosaukums: Rudzāres****Adrese: Rudzātu pag., Līvānu nov.**

| I. daļa 1. iedaļa | | | |
|------------------------------|---|-------------|-------------------------|
| Ieraksta Nr. | Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas | Daļa | Platība, lielums |
| 1.1. | Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76680060099). | | 1.9 ha |
| 1.2. | Izpildot kadastrālo uzmērīšanu, zemes kopplatība var tikt precizēta. | | |
| 1.3. | Zemes vienība atdalīta no nekustamā īpašuma, kas ierakstīts Rudzātu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr.100000445807. <i>Žurn. Nr. 300007544786, lēmums 01.10.2024, tiesnesis Juris Taukulis</i> | | |
| 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 4.septembra nostiprinājuma lūgums. <i>Žurn. Nr. 300007544786, lēmums 01.10.2024, 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 apgrūtina 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 | Kadastrālā vērtība (EUR) | Zemesgrāmatas nodalījuma numurs | Administratīvā teritorija |
|-----------------|-----------|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|
| 76680060145 | Rudzāres | 775 | 10000912697 | Rudzātu pagasts, Livānu novads |

| | |
|---|--------|
| Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR): | 775 |
| Kopplatība: | 1.9000 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | - |
| Prognozētais īpašuma novērtējums (EUR): | - |
| Projektētais īpašuma novērtējums (EUR): | - |

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

| Kadastra apzīmējums | Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas | Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamajai daļai (EUR) | Adrese |
|---------------------|---|---|--------|
| 76680060099 | 1/1 | 775 | - |

| | |
|--|--|
| Kadastrālā vērtība (EUR): | 775 |
| Kadastrālās vērtības noteikšanas datums: | 26.03.2024 |
| Nekustamā īpašuma objekta platība: | 1.9000 |
| Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība: | ha |
| Statuss: | nekustamais īpašums |
| Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs: | 30 |
| Prognozētā kadastrālā vērtība (EUR): | 775 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 01.06.2024; fiskālā vērtība no 01.01.2025.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2129 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 10.06.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2019.) |
| Projektētā kadastrālā vērtība (EUR): | 2775 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 03.09.2024; ar KV bāzes atskaiti uz 01.07.2022.) |

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

| | |
|--|--------|
| Platība: | 1.9000 |
| Platības mērvienība: | ha |
| Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība: | 1.9000 |
| t.sk. Aramzemes platība: | 1.9000 |
| 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: | 0.0000 |
| t.sk. Zeme zem ūdeņiem: | 0.0000 |
| 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 | 1.9000 | ha |

Apgrūtinājumi

| Nr. | Noteikšanas datums | Tips | Apraksts | Platība | Mērv. |
|-----|--------------------|------------|---|---------|-------|
| 1 | 26.11.2000 | 020501 | aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās | 0.3000 | ha |
| 2 | 26.11.2000 | 020501 | aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās | 0.3000 | ha |
| 3 | 26.11.2000 | 020501 | aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās | 0.1000 | ha |
| 4 | 26.11.2000 | 7312010300 | ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar paštesces kanalizācijas vadu | 0.1000 | ha |

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU, SITUĀCIJAS UN APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 76680060099

Robežas noteiktas atbilstoši Rudzātu pagasta padomes 2000. gada 29.septembra lēmumam, protokols Nr.9, padomes 12. sēdes 1996. gada 20. septembra lēmumam, zemes komisijas 1996. gada 27. novembra lēmumam, protokols Nr.27

Plāns sastādīts pēc 2000. gada robežu ierādīšanas materiāliem mērogā 1 : 10000.

Robežas noteiktas: 2000. gada 26. novembrī.

Plānā attēlota 2000. gada 29. decembra zemes robežu plānā attēlotā informācija par situāciju un apgrūtinājumiem.

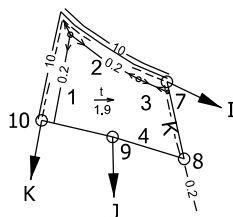
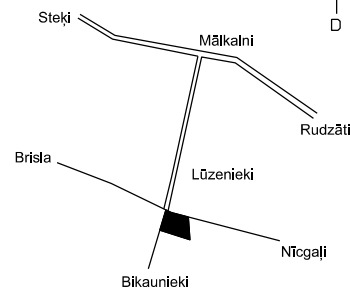
Plāna mērogs 1: 10000.

Zemes vienības platība: 1.9 ha.

Zemes vienības platība tiks precizēta pēc zemes vienības robežu kadastrālās uzmērīšanas.

| Zemes vienības platība ha | Zemes vienības izvietojuma shēma | | | | | | | | | | | | | |
|---------------------------|----------------------------------|-------------|---------------|--------|---------|------|---------|-------|--------------------|-------------|------------------|----------------------------|-----------------|---------------|
| | Lauksaimniecībā izmantojama zeme | tajā skaitā | | | | Meži | Krūmāji | Purvi | Ūdens objektu zeme | tajā skaitā | | Zeme zem ēkām un pagalmiem | Zeme zem ceļiem | Pārējās zemes |
| | | Aramzeme | Augļu dārzeņi | Plāvas | Ganības | | | | | zem ūdeņiem | zem zivju dīķiem | | | |
| 1.9 | 1.9 | 1.9 | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | - | |

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA



APROBEŽOJUMI

- 1,2 - 0.2kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 20m aizsargjosla 0.3km - 0.6 ha
- 3 - 0.2kV elektrisko tīklu gaisvadu līnijas 11m aizsargjosla 0.1km - 0.1 ha
- 4 - Kanalizācijas paštecēs vada 6m aizsargjosla 0.1km - 0.1 ha

ROBEŽU APRAKSTS

- no I līdz J: saimniecības "VECOZOLI" zeme
- no J līdz K: Valstij piekrītošā zeme
- no K līdz I: Rudzātu pagasta pašvaldības zeme

Kontūru fotokartes Nr. 2041(181;182;183;184;185) 2040(23)

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāns

76680060099

Plāna mērogs 1: 10000

2. lapa no 2

Mērnieks Ineta Malceniiece
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