

Latio

Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

Turku pagasts, Līvānu novads

Kadastra numurs 76860070502




TEGOVA

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

Rīga, 2025. gada 06. februāris.

Reģ. Nr. V/25 - 475

Par nekustamā īpašuma
Turku pagastā, Līvānu novadā,
novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!

Pēc Jūsu pasūtījuma mēs esam veikuši nekustamā īpašuma ar kadastra Nr.7686 007 0502, kas atrodas **Turku pagastā, Līvānu novadā**, un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījuma Nr. 100000941341 – zemes gabala, kas sastāv no lauksaimniecībā izmantojamās zemes, ar kopējo platību 1,03 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 **Turku pagastā, Līvānu novadā**, 2025. gada 05. februārī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 4 000 (četri tūkstoši eiro)**.

Ar cieņu,

Edgars Šīns

SIA "Latio" valdes priekšsēdētājs

LĪVA Kompetences uzraudzības biroja izsniegts sertifikāts
nekustamā īpašuma vērtēšanai Nr.3

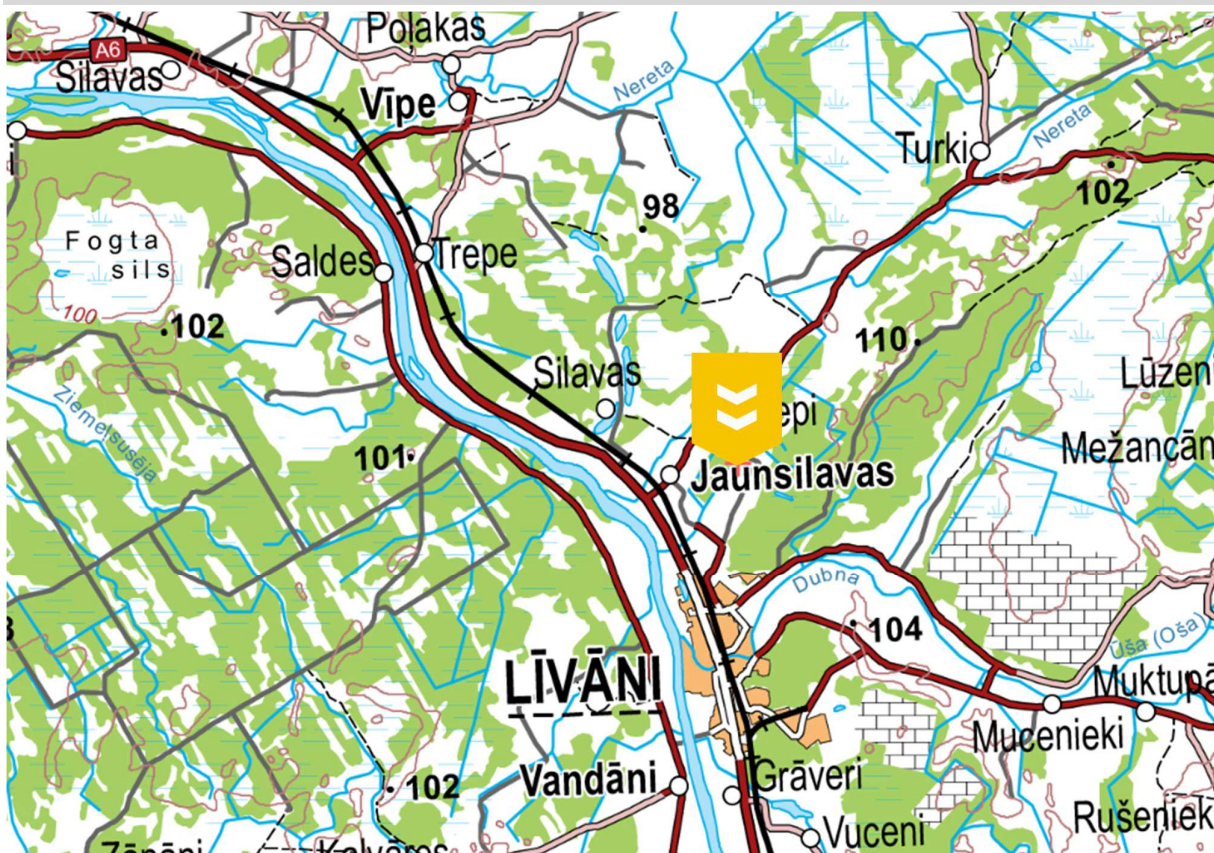
Saturs

1. Vērtēšanas objekta novietojums kartē.....	3
2. Vērtēšanas objekta fotoattēli	4
3. Galvenā informācija	5
4. Vērtēšanas objekts.....	6
5. Vērtēšanas objekta raksturojums.....	6
6. Vērtību definīcijas	8
7. Tirdzniecības situācijas raksturojums un iespējamā pārdošanas termiņa noteikšana.....	8
8. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori	14
9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas	14
10. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas.....	14
11. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita	16
12. Neatkarības apliecinājums	21
13. Slēdziens	21

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



Zemes vienība ar piebraucamo ceļu



Zemes vienība



Zemes vienība



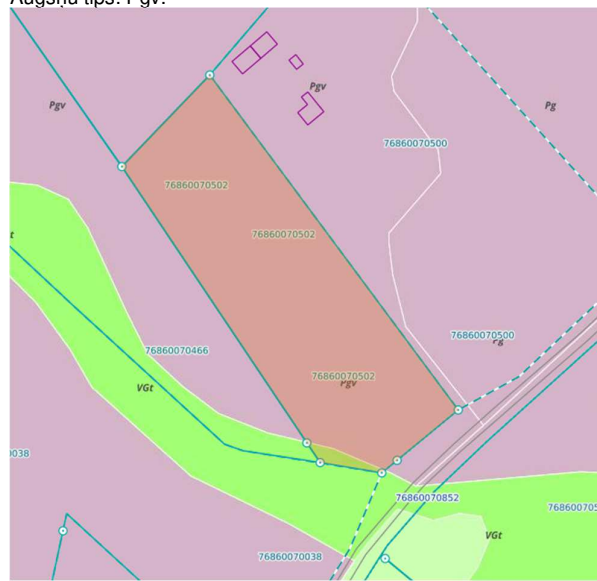
Uz zemes vienības esošais dīķis

3. Galvenā informācija

Vērtēšanas objekts	Zemes gabals 1,03 ha kopplatībā - lauksaimniecībā izmantojamā zeme
Vērtēšanas mērķis	Noteikt īpašuma tirgus vērtību
Īpašuma adrese	Turku pagasts, Līvānu novads
Kadastra numurs	7686 007 0502
Zemesgrāmatu nodalījuma Nr.	100000941341
Īpašuma tiesības uz zemi	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595
Vērtēšanas objekta sastāvs	
Zemes gabals (kadastra apzīmējums 76860070502)	1,03 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 izdrukā;• VZD Kadastra pārliūka informācija;• Zemes robežu plāns;• Situācijas plāns;• LVM GEO dati.
Tirgus vērtība	EUR 4 000
Apskates un vērtības noteikšanas datums	2025. gada 05. februāris
Īpašie pieņēmumi	Nav.



Augšņu tips: Pgv.



Meliorācijas karte



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 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

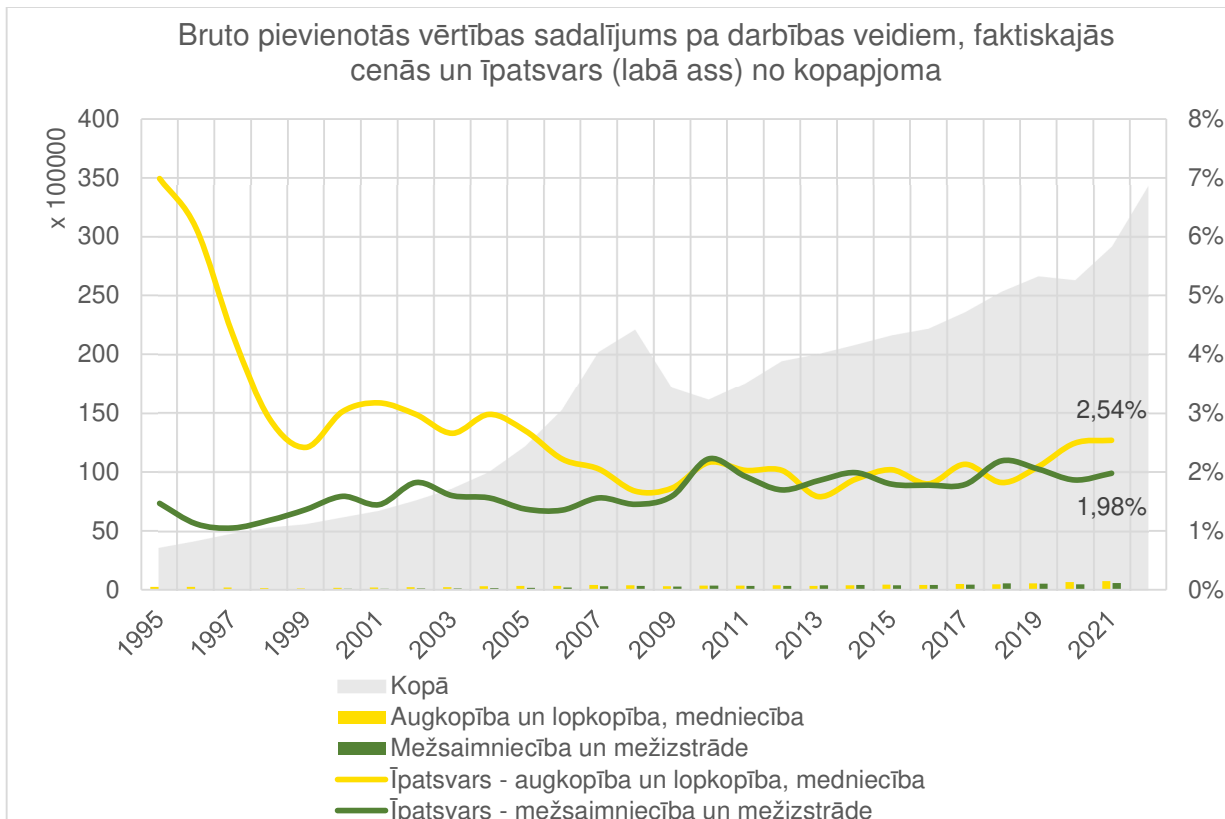
IKP pievienotā vērtība Latvijas tautsaimniecības nozarē Augkopība, loplopība un medniecība sastādīja 3%, mežsaimniecība un mežīstrāde 2,64%. Pārtikas produktu ražošana vēl 2%.

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

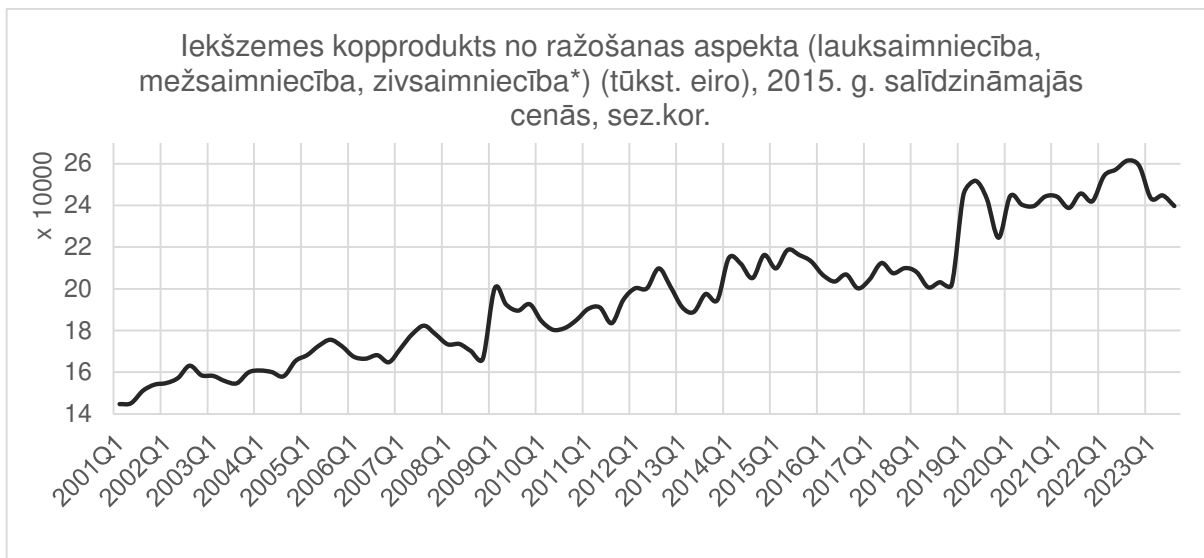
85% no apstrādātā kultūraugu apjoma bija: ilggadīgie zālāji, ziemas kvieši, ziemas rapsis, aramzemē sētas stiebrzāles, vasaras kvieši, auzas, vasaras mieži, papuve, rudzi, griķi.

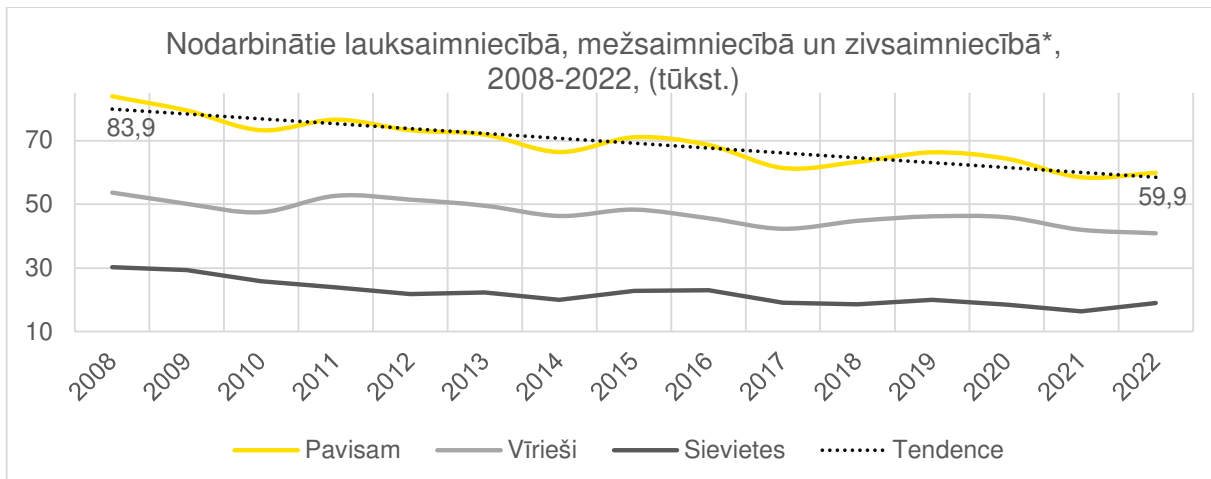
No lauksaimniecības preču izlaides augkopības īpatsvars ir 64% un lopkopības īpatsvars ir 34%.¹

¹ CSP, Zemkopības ministrija



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.





2

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

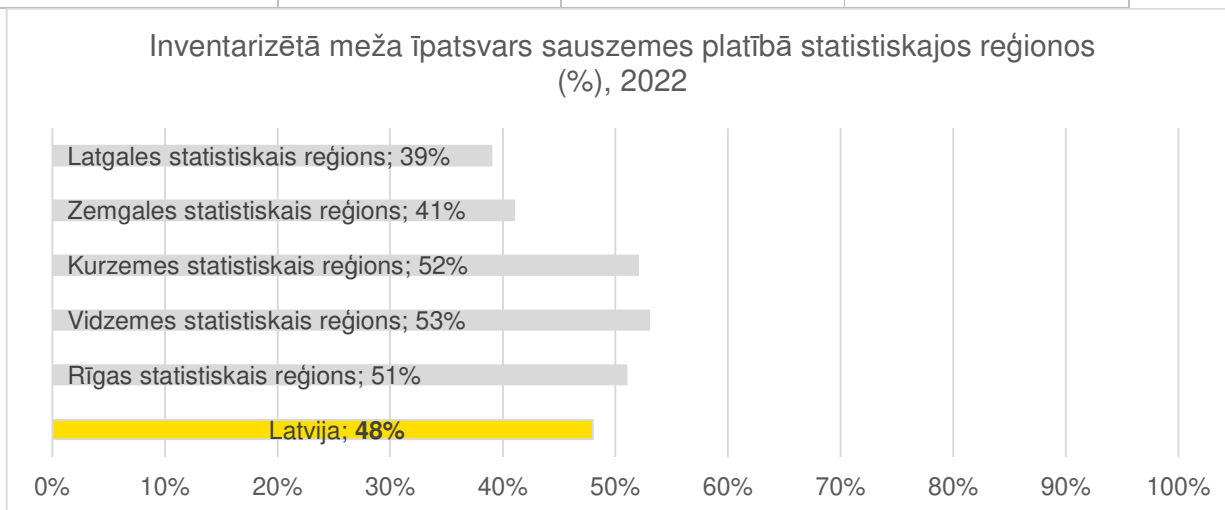
Turpina samazināties lauku saimniecību skaits un palielinās to vidējais lielums. 2022. gada beigās Latvijā bija 61,8 tūkst. lauku saimniecību, kas ir par 19,7 % mazāk nekā 2020. gadā. Lauku saimniecību vidējais lielums bija 44,7 hektāri, kas ir par 6,4 hektāriem jeb par 13,5 % vairāk nekā 2020. gadā. 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:

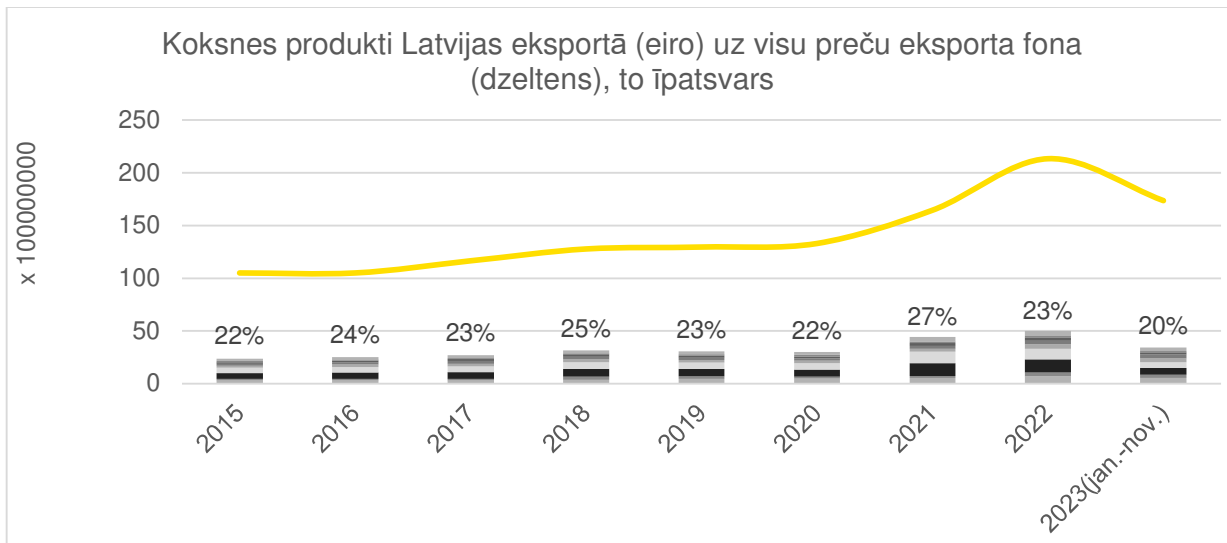
	2020	2021	2022
Latvija	106,4	91,7	102,7
Lietuva	110,3	95,5	106,2
Igaunija	99,8	113,4	141,3

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

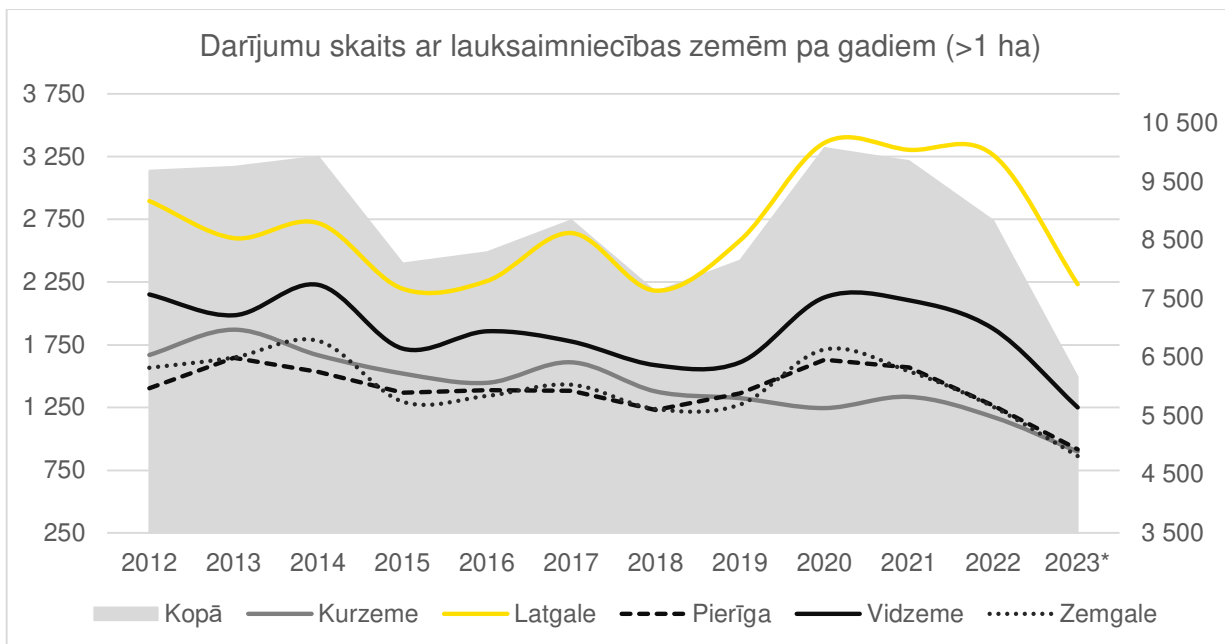
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes

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.

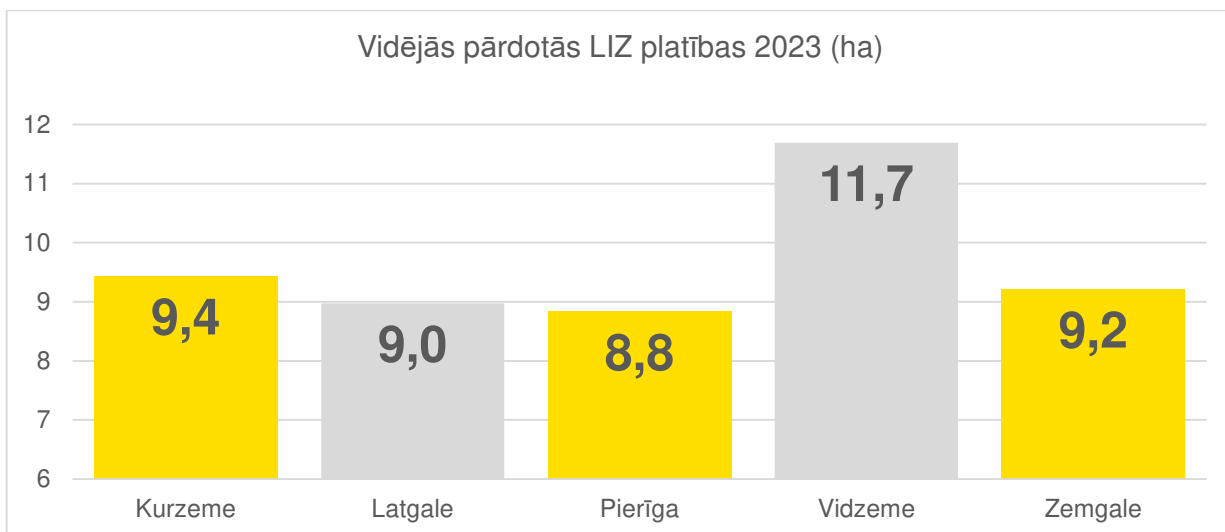
Atsevišķos reģionos novērota tendence, ka lauksaimniecībā izmantojamās zemes tiek iegādātas apmežošānai.

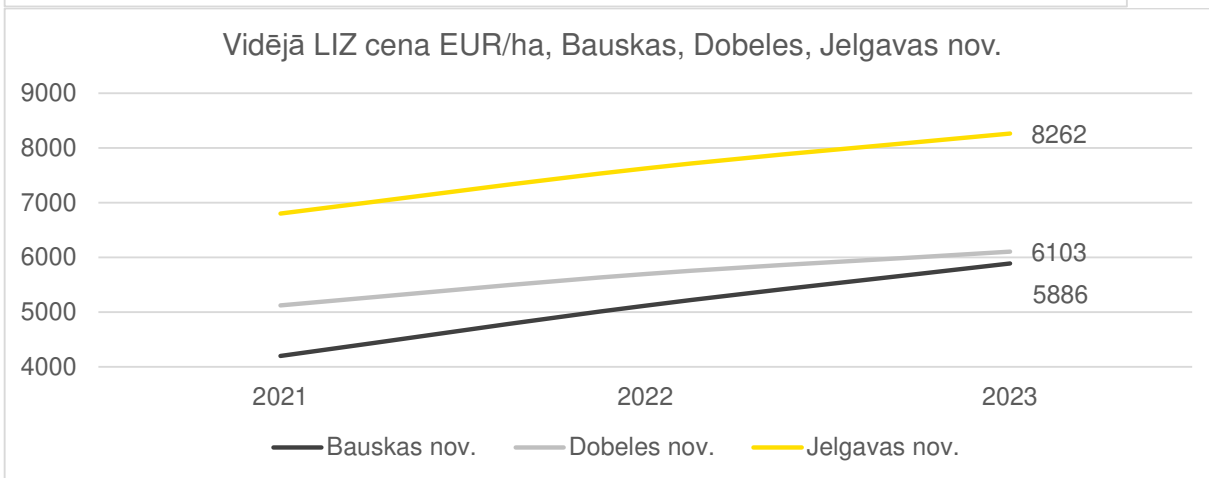
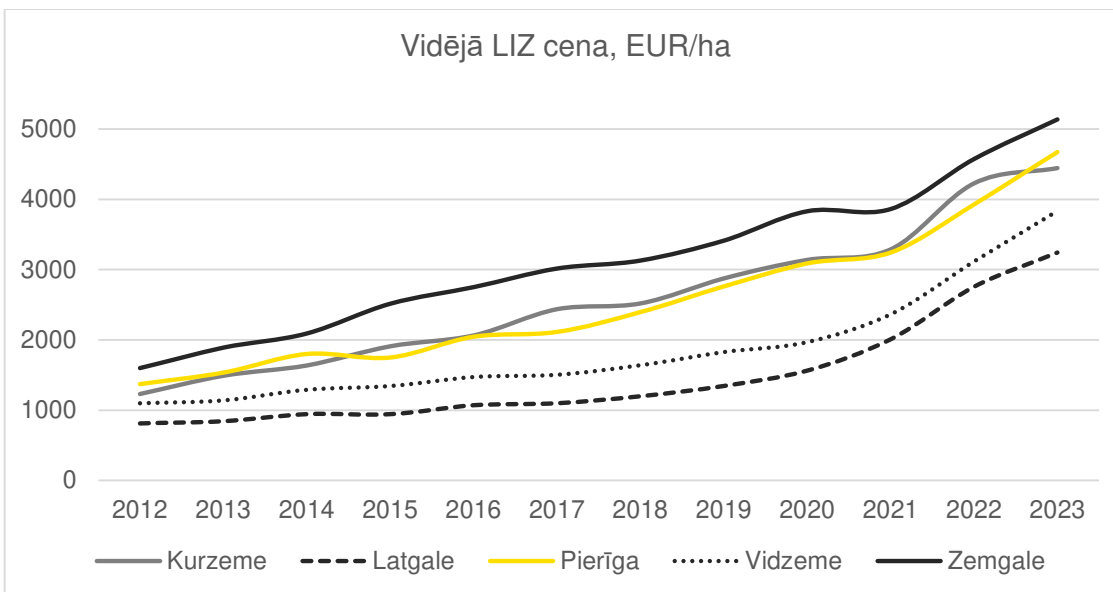
³ CSP

⁴ FAOSTAT

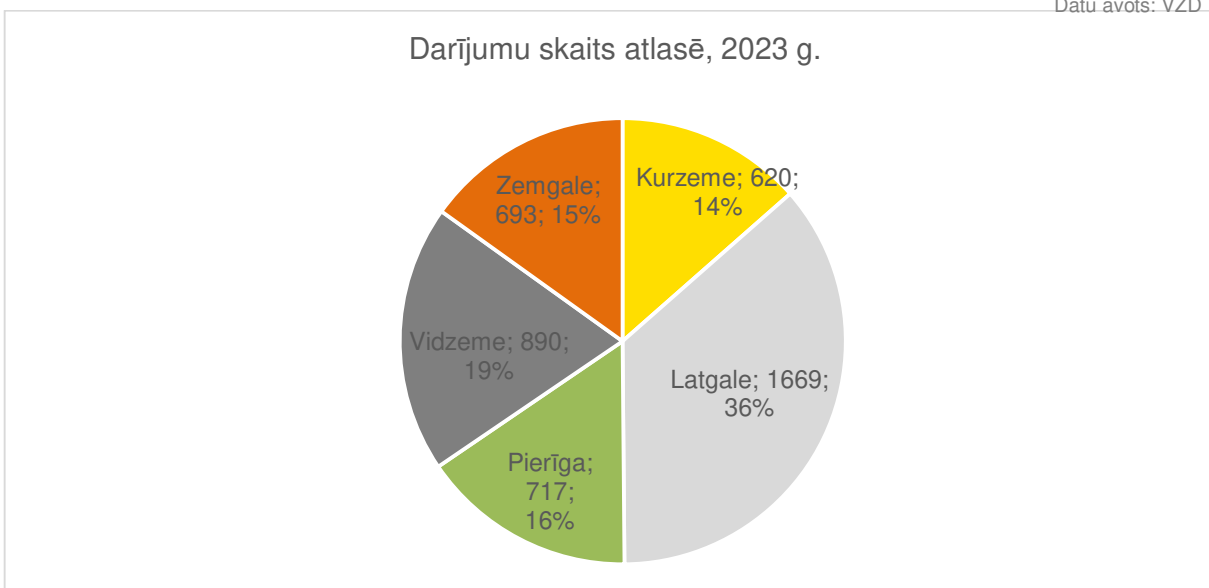


Vidējā iegādātā platība gandrīz visos reģionos ir samazinājusies. Ievērojamākais iegādāto platību samazinājums pret 2022. gadu bijis Kurzemes (1,5 ha) un Pierīgas (1,2 ha) darījumos. Zemgalē un Vidzemē vidējās iegādātās platības gandrīz sakrīt ar 2022.gada vidējām platībām. Savukārt, salīdzinot ar 2019.gadu,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

9. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka:

- nekustamais īpašums ir brīvs no ģimes 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.

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

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

Turpmāk sniegts neliels ieskats tirgus vērtības aprēķinam pielietojamās pieejas.

Tirgus pieeja

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

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

Tirgus pieejas aprēķinu nosacīti varam sadalīt sekojošos soļos:

- Tirgus izpēte, lai iegūtu informāciju par ar vērtēšanas objektam līdzīgiem īpašumiem veiktiem darījumiem un pārdošanas piedāvājumiem;
- Šīs informācijas analīzi, lai noteiktu, vai iegūtā informācija ir precīza un pārdevumiem ir komerciālu darījumu raksturs;
- Atbilstošas salīdzināšanas vienības izvēli (piemēram, eiro uz kvadrātmetru) un uz šo vienību bāzes veiktu salīdzinošo analīzi;
- Vērtējamā īpašuma 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.

Ienākumu pieeja

Nekustamo īpašumu tirgū ienākumus nesošī nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, un šo principu balstās arī ienākumu pieeja. Tādejādi ienākumu pieeja sevišķi piemērota īpašumu, kas tiek pirkti kā investīciju objekti vērtēšanā.

Ienākumu pieejas pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kas darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. Citiem vārdiem sakot, vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Ienākumu pieejas aprēķinā tiek noteikta nekustamā īpašuma tirgus vērtība, nosakot un analizējot tīro ienākumu, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā. Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, ienākumu 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 ienākumu gūšanai, bet gan pašu vajadzībām, vērtētāji uzskata, ka ienākumu 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.

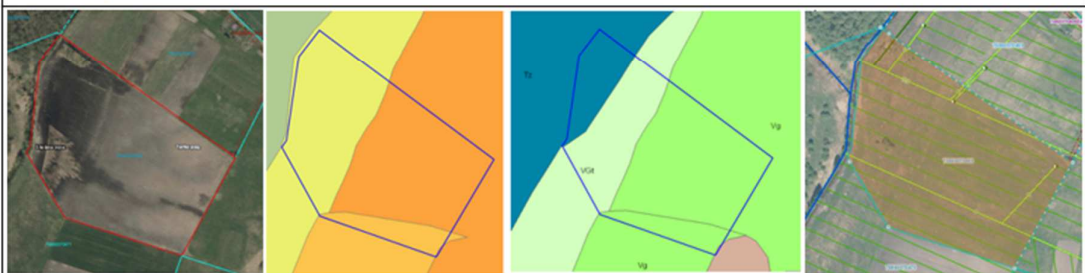
Ienākumu pieeja zemes gabala vērtības aprēķinā netiek izmantota, jo vērtētājiem trūkst ticamas informācijas par zemes nomas darījumiem ar līdzvērtīgiem zemes gabaliem.

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.

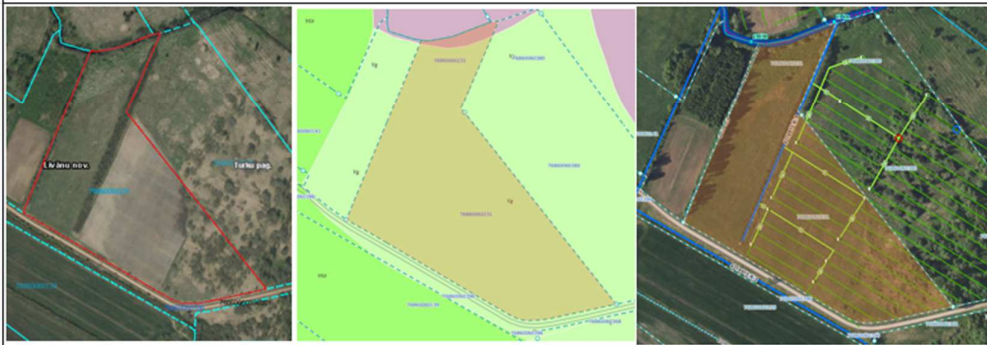


Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3361	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3712
-------------------------------	------	----------------------	------

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.

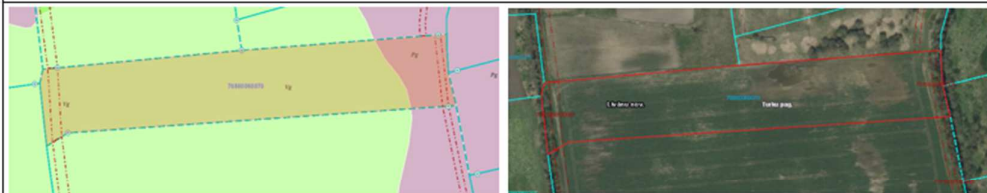


Cena EUR/1 ha pret kopplatību	3696	Cena EUR uz LIZ 1 ha	3953
-------------------------------	------	----------------------	------


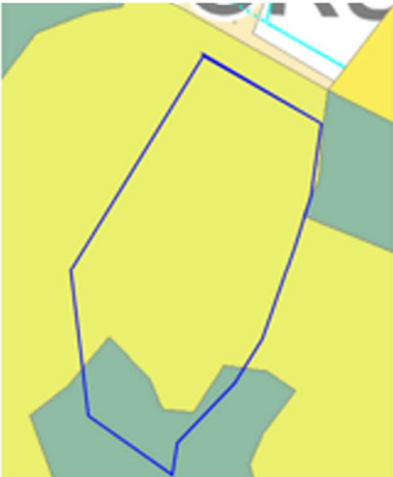
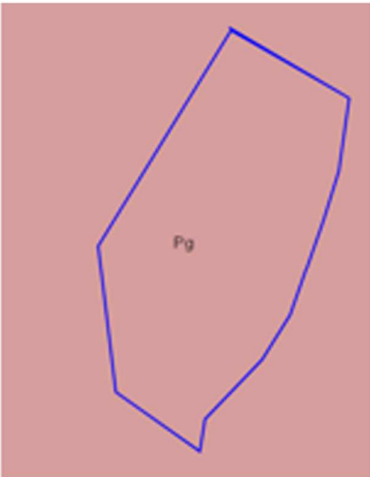
Objekts Nr.4	Turku pag., Līvānu nov.		
Kadastra numurs	76860060233	Zemes vienību kadastra numuri	76860060070
Pārdošanas cena, EUR	10 000	Pārdošanas laiks	09.2023.
Zemes gabala platība, ha	2,90	Lauksaimniecisko zemju platība, ha	2,70
Mežu zemes, ha	0,00	Tīrumi, ha	1,40
Krūmāju platības, ha	0,00	Ganības, 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 koreģēšanai	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 koreģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	0%	
Pārdošanas cenas koreģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus stāvoklī	3%	0%	0%	3%	5%	
Kopējā korekcija, %	3%	0%	0%	3%	5%	
Koriģētā 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	1,03
Lietderīgi izmantojamā platība, ha	4,30	1,63	4,30	2,70	0,58	0,93
Lauksaimniecisko zemju īpatsvars objektā %	97,7%	90,6%	93,5%	93,1%	91,4%	90,3%
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	0,1000
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	0,93
LIZ kvalitātes novērtējums ballēs	35	25	35	40	28	40
Zemes kopplatības pārdošanas cena, €/1ha	3511	3361	3696	3552	3451	
Pārdošanas cena par LIZ 1 ha	3593	3712	3953	3815	3777	
<i>Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:</i>						
Zemes gabala atrašanās vietas ietekme	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Robežošānās ar krasta līniju	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Piebraukšanas ērtums, 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	5,0%	15,0%	5,0%	0,0%	12,0%	
Korekcija LIZ un nekoriģēto zemju attiecību	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes mitruma apstākļi, meliorācijas stāvoklis	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Inženierkomunikāciju pieslēgums	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Izmantošanas iespējas, traucējumi, zemes vienību skaits	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Zemes zem ūdeņiem, purviem	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	5,0%	
Mežu, krūmāju zemes daudzums un kvalitāte	0,0%	-2,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Kopējā korekcija, %	15,0%	18,0%	10,0%	10,0%	17,0%	
Atkoriģētā cena uz LIZ 1ha	4132	4380	4349	4196	4419	4295
Atkoriģētās cenas varu koeficienti	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	100%
Ar tirgus pieeju aprēķinātā zemes gabala tirgus vērtība (noapaļojot) ir, €						4 000

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 05. februārī. 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 **Turku pagastā, Līvānu novadā,,** 2025. gada 05. februārī, aprēķinātā **tirgus vērtība ir EUR 4 000 (četri tūkstoši eiro).**

Māris Poikāns
SIA "LATIO" nekustamā īpašuma vērtētājs
LĪVA profesionālās kvalifikācijas sertifikāts Nr. 155

Baiba Šapkina
SIA "Latio" 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 uzņēmģjsabiedrģbas pamatkapģtālā; tajā nav veikti neatdalāmie ieguldģjumi, uz kuriem varģtu pretendģt trešās personas;
- Novērtģjumā paustā informģcija ir pieņemta par ticamu, taču novērtģtģji nevar uzņemtģies pilnu atbildģbu par to precģzitģti, tā kā nav speciālu garantģju par tās ticamģbu. Precģzģtģte ir atkarģga no informģcijas pareģzģbas, kas ir iesniegta un iegģta no klientģm un citģm avotģm.
- Novērtģtģjiem nevar prasģt dot aplģcinģjumu tiesģ, saistģbā ar vērtģjumu par šo ģpašumu, izņģmot gadģjumus, kad ir noslģgta iepriekšģja vienošanās.
- Šai novērtģjumā iekļautais vizuģlais materiģls (kartes, attģstģbas plģns u.c.) tiek piedģvģts vienģgi ar nolģku, palģdzģt lasģtģjam iztģlotģies novērtģjamo objektu un labāk izprast pasniegto informģciju, un novērtģtģji neuzņemas atbildģbu par šģm materiģliem.
- Novērtģjumu nav atļauts kopģt un publicģt, kā arī tas nevar tģkt lietots citģm nolģkiem kā novērtģjuma uzdevumā teģkts, bez iepriekšģjās novērtģtģju un ģpašnieka rakstveida piekrišanas katrģ gadģjumā atsevišķģ.
- Ne viss vērtģjums, ne daļa tā satura (sevišķģ, kas attģecas uz secinģjumiem par vērtģbu, par tirģus datģm) nedrģkst tģkt izplatģti publģski reklģmģs, ziņģ 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 veģdu. Atdalģta zemes un ēkas vērtģba nedrģkst tģkt lietota kopģ ar citu vērtģjumu, un ir kļģdainģ, ja tā tiek darģts.
- Zemes virsma un augsnes apakškģrta šķģt cieta un stingra. Totģes novērtģtģji negarantģ pret apstākļģm vai gadģjumiem, kad zeme vai augsnes apakškģrta var nosģstģies.
- Tiek pieņemts, ka nav apslģptu vai neredzamu konstrukģju stāvokļa izmaiņģ, kas palielinģtu vai pazeminģtu ģpašuma vērtģbu, un kas ir atklģjamas tikai ar speciģlām inģenģeru pģrbaudģm.
- Tiek pieņemts, ka zemes gabalģ veiktģe bģvniecģbas darģ, kā arī inģenģiertehnģsko komunikģciju izbģve/pieslģģumi, ir veikti LR Likumdošanā noteiktģjā kģrtģbģ, ja vērtģjumā nav atrunģts citģdi.
- Salģdzģnģmie skaitļģ, kas saistģti ar šo vērtģjumu, tiek uzskatģti par nģkušģm no drošģm avotģm. Novērtģtģji ir pģrbaudģjuģi datus pģc savģm vislabģkajģm iespģjģm, bet neuzņemas atbildģbu par skaitļģ patiesģmu.
- 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**Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000941341****Kadastra numurs: 7686 007 0502****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 76860070502). <i>Žurn. Nr. 300008247495, lēmums 24.01.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</i>		1.03 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: Līvānu novada pašvaldības 2025.gada 17.janvāra uzziņa Nr.LNP/2.1.7/25/5. <i>Žurn. Nr. 300008247495, lēmums 24.01.2025, tiesnese Tatjana Ivanova</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		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi		Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 1.,2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 3. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		
IV. daļa 4.,5. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji		Summa
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76860070502	-	1.03 ha	100000941341	-	Turku pagasts, Līvānu novads

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	475	07.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	2320	07.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)
Fiskālais īpašuma novērtējums Kadastrā	475	07.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa
Universālais īpašuma novērtējums Kadastrā	2320	07.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8) . Kadastrālās vērtības un nekustamā īpašuma sastāvā esošās mežaudzes vērtības summa

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
76860070502	1/1	-

Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.0300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	40

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.0300
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.9300
t.sk. Aramzemes platība:	0.9300
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:	0.1000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.1000
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	1.0300	ha

Aprūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	07.11.2024	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0800	ha
2	07.11.2024	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.0500	ha
3	07.11.2024	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0100	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	76860070502	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: 76860070502

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

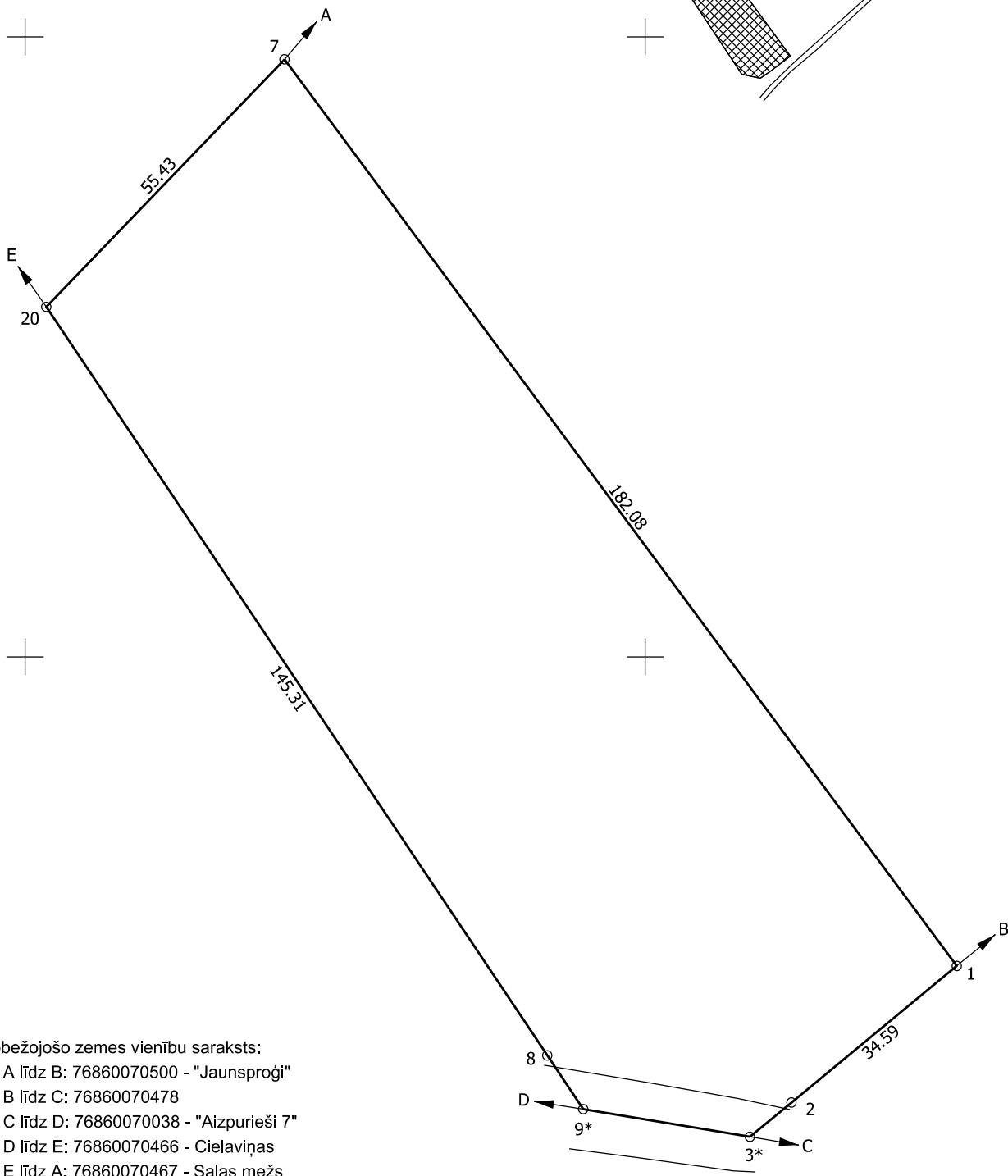
Robežas noteiktas: 2024. gada 7. novembrī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.03 ha

ZEMES VIENĪBAS IZVIETOJUMA SHĒMA

ZEMES VIENĪBA UZMĒRĪTA
LKS-92 TM
Mēroga koeficients 0.999823



Robežojošo zemes vienību saraksts:
no A līdz B: 76860070500 - "Jaunsproģi"
no B līdz C: 76860070478
no C līdz D: 76860070038 - "Aizpurieši 7"
no D līdz E: 76860070466 - Cielaviņas
no E līdz A: 76860070467 - Salas mežs

x=252000
y=634900

Zemes vienības platība: 1.03 ha

Zemes robežu plāns

76860070502

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 REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 76860070502

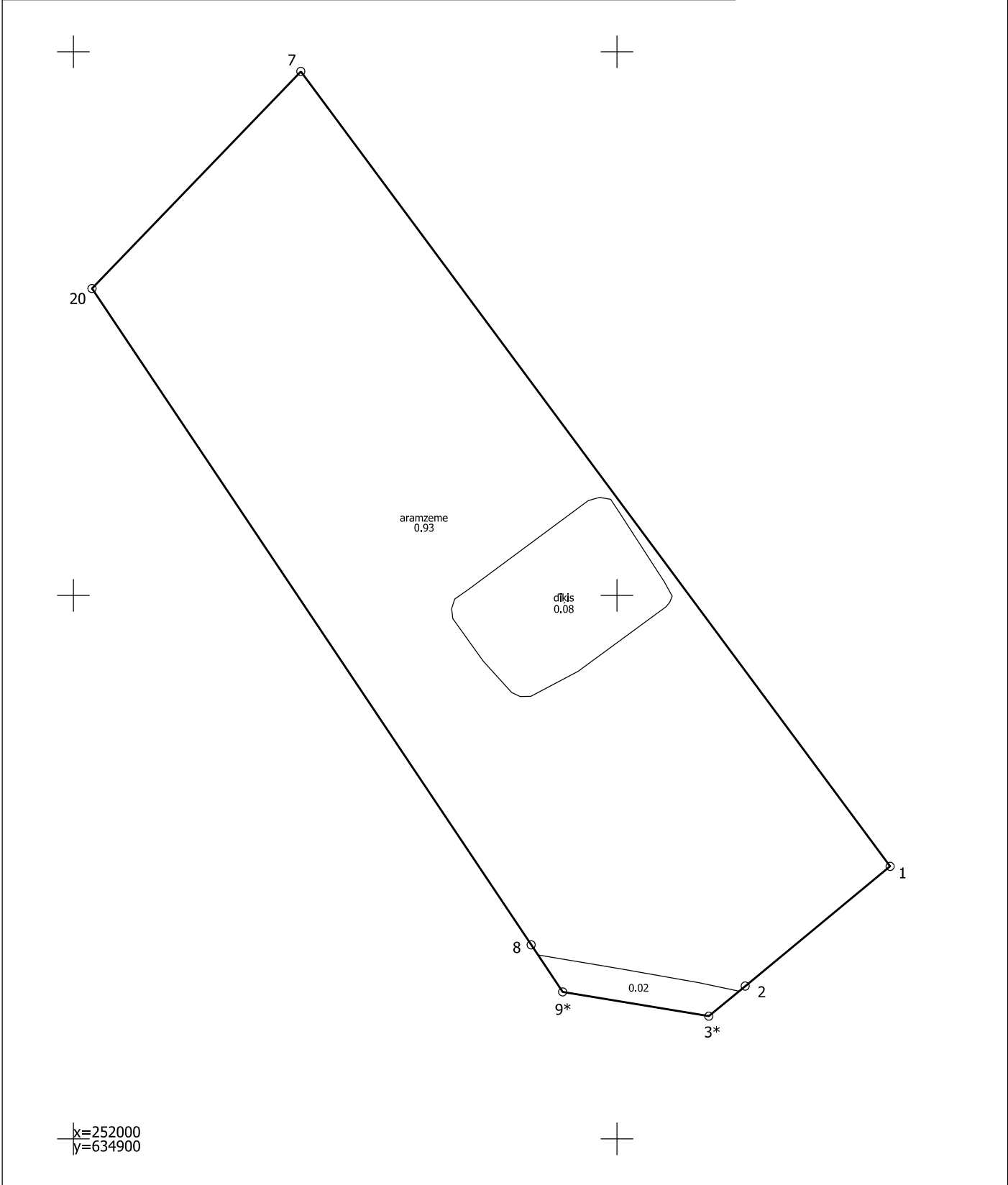
Plānā attēlota informācija atbilstoši situācijai apvidū 2024. gada 7. novembrī.

Plāna mērogs 1: 1000

Zemes vienības platība: 1.03 ha

ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA

Zemes vienības platība ha	ZEMES LIETOŠANAS VEIDU EKSPLIKĀCIJA													
	Lauksaimniecībā izmantojamā zeme	tajā skaitā				Meži	Krūmāji	Purvi	Ūdens objektu zeme	tajā skaitā		Zeme zem ēkām un pagalmiem	Zeme zem ceļiem	Pārējās zemes
		Aramzeme	Augļu dārzeņi	Plavas	Ganības					zeme zem ūdeņiem	zeme zem zivju dīķiem			
1.03	0.93	0.93	-	-	-	-	-	0.10	0.10	-	-	-	-	



Situācijas plāns

76860070502

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. *155*

Māris Poikāns

vārds, uzvārds

010378-11013

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no
2021. gada 20. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts
2021. gada 20. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz
2026. gada 19. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors