Latio
Nekustamie īpašumi

VĒRTĒJUMS

"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pagasts, Līvānu novads, LV-5312

RICS

TEGOVA

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

Latio
Nekustamie īpašumi

Rīga, 2025. gada 16. janvāris
Reģ. Nr. V/25-115

Par nekustamā īpašuma, kas atrodas
"Turku pagasta pārvalde", Zundānos, Turku pagastā, Līvānu novadā, novērtēšanu

Līvānu novada pašvaldībai

Godātie pašvaldības pārstāvji!
Pēc Jūsu pasūtījuma esam novērtējuši nekustamo īpašumu ar kadastra Nr. 7686 006 0120, kas atrodas ***"Turku pagasta pārvalde", Zundānos, Turku pagastā, Līvānu novadā*** un ir reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 100000563760. ***Vērtējamais objekts*** sastāv zemes vienības ar kadastra apz. 7686 006 0120 ar kopējo platību 2762 m^2, un uz tā esošās ēkas – administratīva ēka 167,1 m^2 (kad. apz. 76860060120001), tautas nams 160,7 m^2 (kad. apz. 76860060120002), šķūnis 67 m^2 (kad. apz. 76860060120003);
Vērtēšanas **uzdevums** ir sniegt Pasūtītājam slēdzienu par vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām. Vērtējums sagatavots saskaņā ar Vērtēšanas standarta LVS 401-2013 prasībām. Tirgus vērtība ir noteikta izmantojot tirgus pieeju.
Vērtējums paredzēts Pasūtītāja vajadzībām. Vērtējumu nedrīkst izmantot trešo personu vajadzībām bez rakstiskas vērtētāju piekrišanas.
SIA "Latio" apliecina, ka mums nav ne pašreizējas, ne arī perspektīvas personīgas un materiālas intereses vērtējamajā objektā, kā arī nav aizspriedumi pret pusēm, kuras saistītas ar vērtējamo objektu.
Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2025. gada 14. janvārī, ***vērtējamā objekta "Turku pagasta pārvalde", Zundānos, Turku pagastā, Līvānu novadā aprēķinātā tirgus vērtība ir EUR 21 500 (divdesmit viens tūkstotis pieci simti eiro).***

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

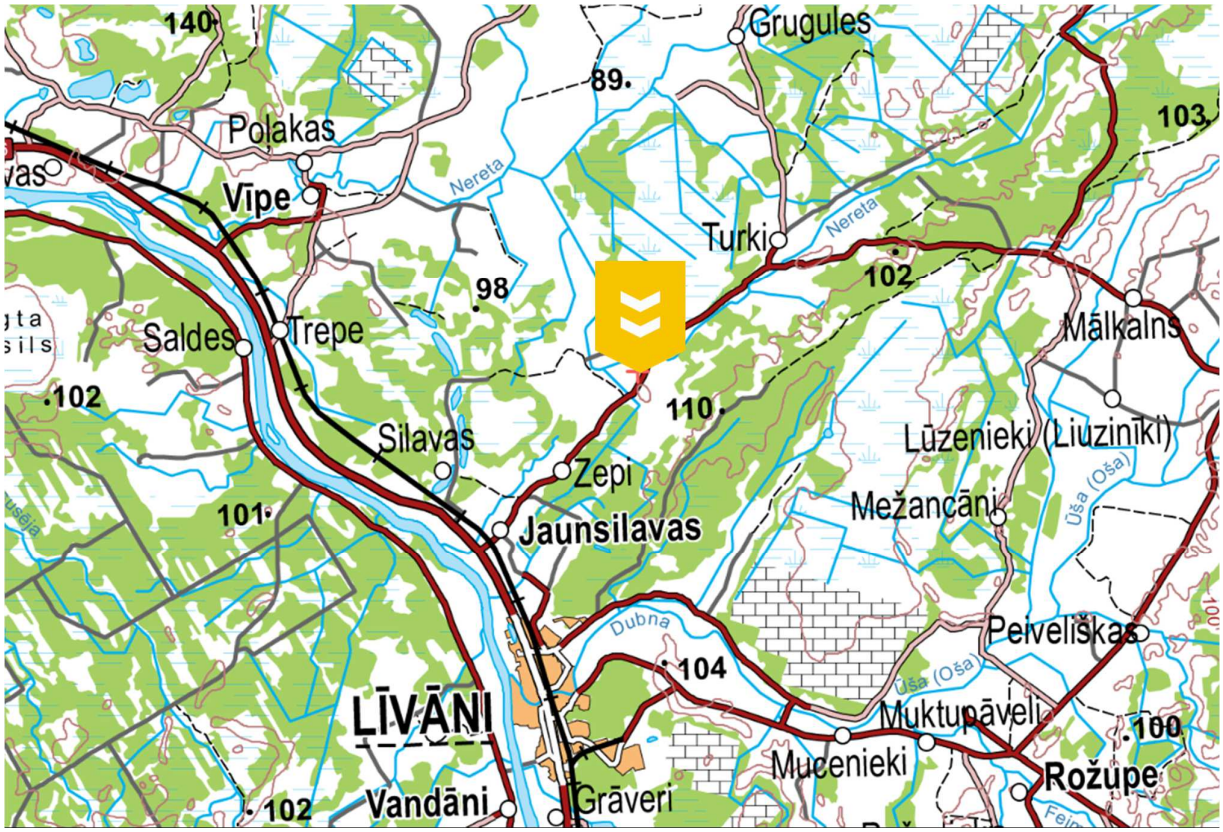
Saturs

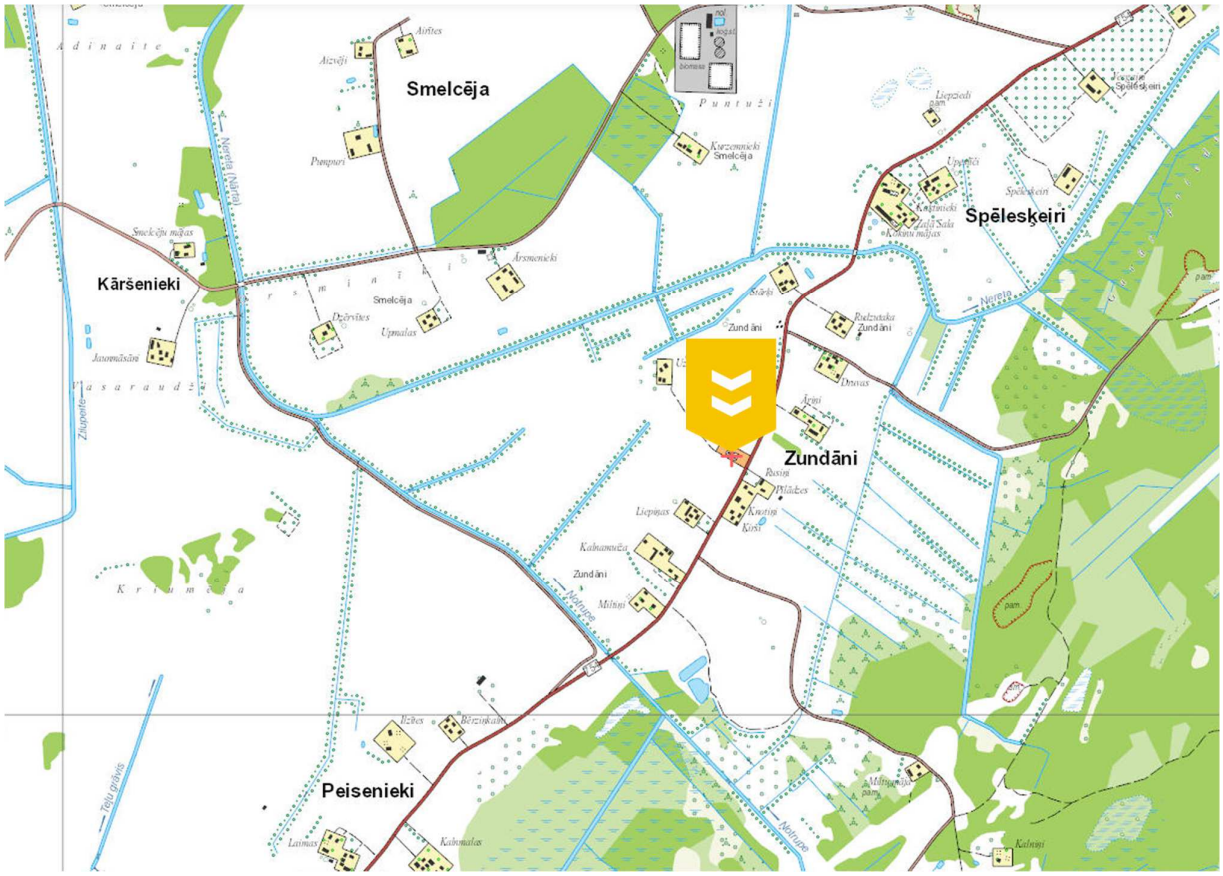
Saturs **2**
1. Vērtējama objekta novietojums kartē **3**
2. Vērtējama objekta fotoattēli **4**
3. Galvenā informācija **10**
4. Vērtējamā objekta raksturojums **11**
4.1. Vērtējamais objekts 11
4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta 11
4.3. Zemes gabala raksturojums 11
4.4. Apbūves raksturojums 13
5. Vērtību definīcijas **16**
6. Tirgus situācijas raksturojums **16**
7. Esošais un labākais izmantošanas veids, vērtību ietekmējošie faktori **19**
8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas **20**
9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas **20**
10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita **23**
11. Neatkarības apliecinājums **28**
12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas **28**
13. Slēdziens **28**
Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori **29**

Pielikumi:

1. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori;
2. Iesniegto dokumentu kopijas;
3. SIA Latio kompetences sertifikāts;
4. Vērtētāja profesionālas kvalifikācijas sertifikāts.

1. Vērtējama objekta novietojums kartē





Avots: Latvijas Ģeotelpiskās informācijas aģentūra

2. Vērtējama objekta fotoattēli

Administratīva ēka no piebraucamā ceļa

Administratīva ēka no iekšpagalma

Ieeja ēkā *1.stāva ieejas halle*

1.stāva ieejas halle

Tautas nama zāle

Tautas nama zāle

Tautas nama zāle

Apkures krāsns tautas nama zālē

1.stāva birojs

1.stāva birojs

1.stāva tualetes telpas

1.stāva tualetes telpas

1.stāva tualetes telpas

1.stāva birojs

Kāpnes uz 2.stāvu

2.stāva kāpņu telpa

2. stāva birojs

2. stāva birojs

Piebraucamais ceļš pie šķūņa

Šķūnis

Šķūnis

Dalītās atkritumu vākšanas punkts

Teritorijas labiekārtojums

3. Galvenā informācija

Vērtējamais objekts	Zemes gabals ar administratīvo ēku, tautas namu un šķūni
Vērtēšanas uzdevums un mērķis	Noteikt vērtējamā objekta tirgus vērtību pārdošanas cenas noteikšanas vajadzībām
Īpašuma adrese	"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pagasts, Līvānu novads
Īpašuma kadastra Nr.	7686 006 0120
Īpašuma zemesgrāmatas Nr.	100000563760
Īpašuma tiesības	Līvānu novada pašvaldība, reģistrācijas numurs 90000065595
Vērtējamā objekta sastāvs, kopējā platība	
Zemes gabals	Zemes vienība (kad. apz. 7686 006 0120) ar kopējo platību 2762 m^2.
Apbūve	Administratīva ēka 167,1 m^2 (kad. apz. 76860060120001) Tautas nams 160,7 m^2 (kad. apz. 76860060120002) Šķūnis 67 m^2 (kad. apz. 76860060120003)
Esošais izmantošanas veids	Bijusī Turku pagasta pārvaldes apbūve, palīgēka un zemes platība. Apskates dienā īpašums netiek izmantots paredzētajam mērķim.
Labākais izmantošanas veids	Pēc teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija.
Objekta nomas līgumi	Nav reģistrēti.
Apgrūtinājumi, kas reģistrēti Zemesgrāmatā:	1.1. Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju. 0.013 ha; 1.2. Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās. 0.0108 ha; 1.3. Ceļa servitūta teritorija. 0.0473 ha; 1.4. Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu. 0.0988 ha; 1.5. Pamats: 2017.gada 4.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemi Nr. 2-1.7/17/3.
Tirgus vērtība	**EUR 21 500**
Objekta apsekošanas datums	14.01.2025.
Vērtēšanas atskaites sagatavošanas datums	16.01.2025.
Īpaši pieņēmumi	-
Vērtēšanas gaitā izmantoti dokumenti	• Zemesgrāmatas izdruka; • Zemes robežu plāns; • Būves kadastrālās uzmērīšanas lieta; • LR VZD informatīvā izdruka; • Līvānu novada teritorijas plānojums.

4. Vērtējamā objekta raksturojums

4.1. Vērtējamais objekts

Vērtējums sniegts nekustamam īpašumam ar kadastra Nr.7686 006 0120, kas atrodas ***"Turku pagasta pārvalde", Zundānos, Turku pagastā, Līvānu novadā*** un reģistrēts Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījumā ar Nr. 100000563760.

Vērtējamā objekta sastāvs:

- zemes vienība ar kopējo platību 2762 m^2 (kadastra apzīmējums 7686 006 0120),

un uz tā esošās ēkas –

- administratīva ēka 167,1 m^2 (kadastra apzīmējums 76860060120001);
- tautas nams 160,7 m^2 (kadastra apzīmējums 76860060120002);
- šķūnis 67 m^2 (kadastra apzīmējums 76860060120003),

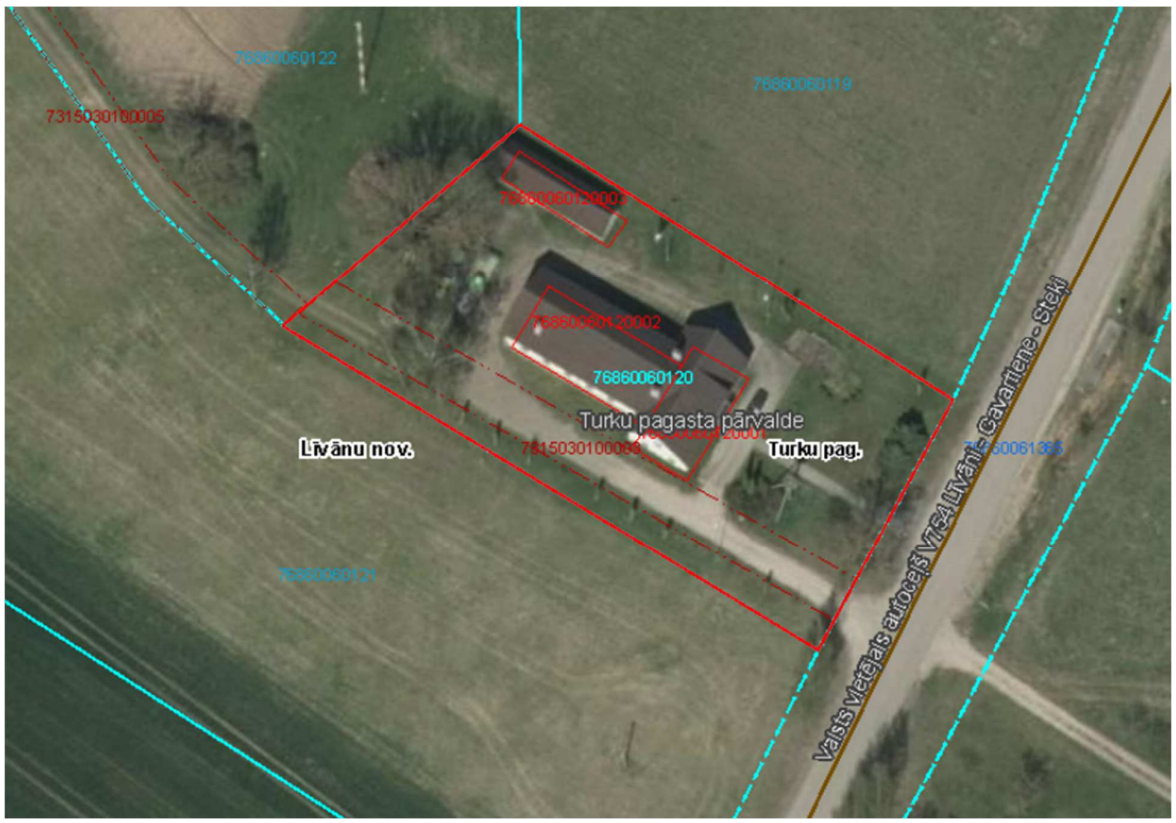
kā arī ar zemi un ēkām nesaraujami saistītas izbūves un citi uzlabojumi, tādā stāvoklī kā fiksēts uz apskates dienu.

4.2. Vērtējamā objekta atrašanās vieta

Zundāni ir ciems Līvānu novada Turku pagastā, pagasta centrs. Izvietojies pagasta vidusdaļā Neretas krastā pie autoceļa V754 10 km no novada centra Līvāniem un 172 km no Rīgas. Zundānos atrodas pagasta pārvalde. Austrumos no Zundāniem atrodas valsts nozīmes arheoloģijas piemineklis Zundānu senkapi. Piebraukšana pie īpašuma ir no valsts vietējā autoceļa V754 Līvāni-Steķi, pa asfalta seguma piebraucamo ceļu, kas pieder valstij.

4.3. Zemes gabala raksturojums

Zemes gabala platība	2762 m^2
Kadastra apzīmējums	76860060120



Zemes gabala izmantošanas veids saskaņā spēkā esošu Līvānu novada teritorijas plānu. Avots: www.līvānunovads.lv	
Sastāvs pēc VZD	Zeme zem ēkām 1774 m^2, zem ceļiem 988 m^2.
Piekļūšana pie īpašuma	No valsts vietējā autoceļa V754 Līvāni-Steķi, pa asfalta seguma piebraucamo ceļu, kas pieder valstij.
Apbūve	Administratīvā ēka, tautas nams, šķūnis, dalītās atkritumu vākšanas punkts
Labiekārtojums	Zemes vienība labiekārtota ar betona gruģa celiņu un laukumu, apkārt apbūvei atrodas izbūvēts ceļš.
Reljefs	Līdzens
Inženierkomunikācijas	Pieslēgums pie elektrotīkliem, ciema ūdensvada un kanalizācijas tīkliem.

4.4. Apbūves raksturojums

Administratīva ēka (kadastra apzīmējums 76860060120001)

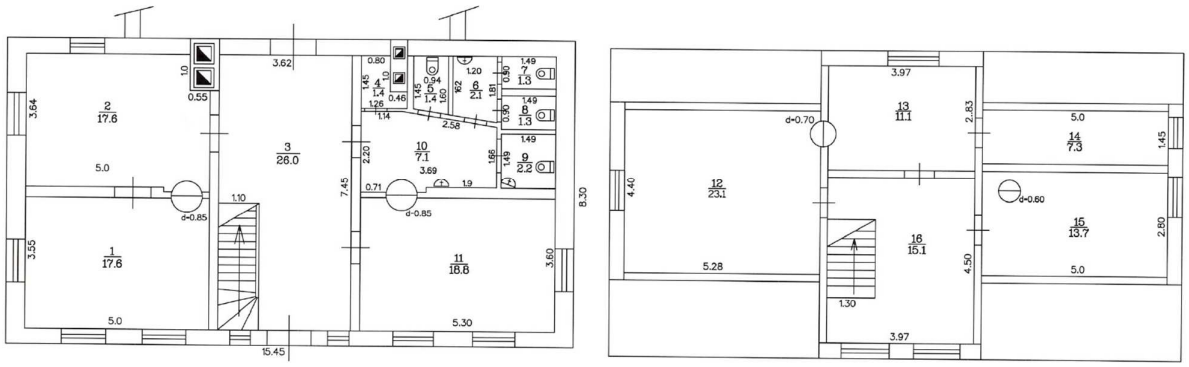
Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka uzbūvēta 1959. gadā, VZD Kadastra datos nav atzīmes par ekspluatācijas nodošanas gadu. Ēka uz apsekošanas dienu netiek izmantota. Ēkas agrākais izmantošanas veids – Turku pagasta pārvaldes ēka. Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā vidēji labs, būtiski defekti vizuāli nav redzami. Ēkai ir veikta fasādes siltināšana un apdare, logu nomaiņa. Iekštelpas ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī, veikts iekštelpu remonts. Santehnika ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī. Ēka tiek apkurināta ar vairākām krāsnīm.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos		
Ēkas apbūves laukums, m^2	128,2	
Būvtilpums, m^3	652	
Ēkas kopējā platība, m^2	167,1	
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	**Materiāls**	**Tehniskais stāvoklis**
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Vidējs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, siltinātas ar dekoratīvo apdari	Labs
Jumts	Azbestcementa	Apmierinošs
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Logu ailas	PVC	Labs
Durvis	PVC, koka konstrukciju	Labs, apmierinošs
Iekšējās apdares materiāli		
Sienas	Krāsotas, flīzes	
Grīdas	Flīzes, linolejs	
Griesti	Krāsoti	
Ārējie inženiertīkli		
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Ūdensapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Kanalizācijas sistēma	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem	
Iekšējie inženiertīkli		
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls		
iekšējais ūdensvadu tīkls		
iekšējais kanalizācijas vadu tīkls		
apkure – malkas krāsnis		
Energoefektivitātes klase		
Nav zināma	Ēku energosertifikāti netika atrasti.	

Plānojums:

1.stāvs *2.stāvs*



Ēkai ir divi virszemes stāvi. 1.stāvā atrodas ieejas halle, četras tualetes, trīs biroja telpas. 2.stāvā atrodas kāpņu telpa, četras biroja telpas. Ēkas plānojums dabā kopumā atbilst ēkas kadastrālās uzmērīšanas lietā fiksētajam.

Tautas nams (kadastra apzīmējums 76860060120002)

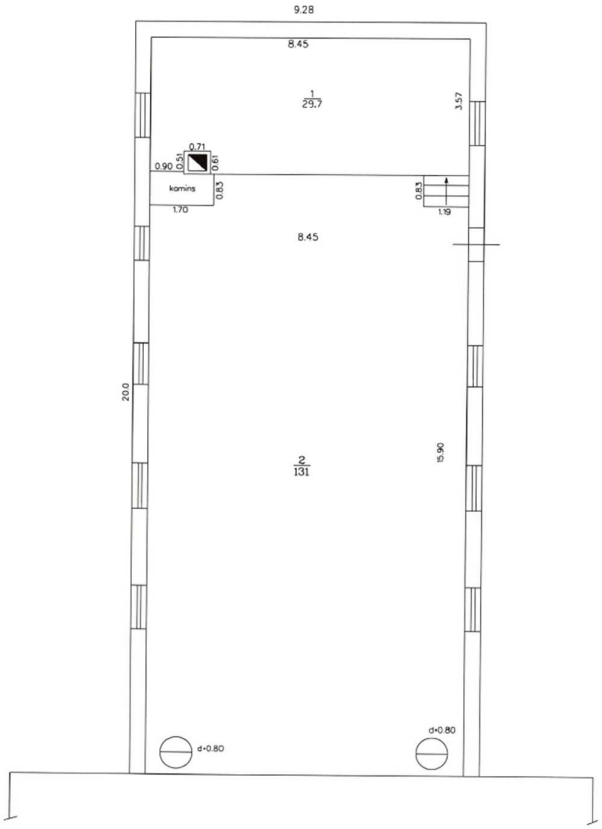
Ēkas vispārējs apraksts, t.sk., plānojuma apraksts.

Ēka uzbūvēta 1959. gadā, VZD Kadastra datos nav atzīmes par ekspluatācijas nodošanas gadu. Ēka uz apsekošanas dienu netiek izmantota. Ēkas agrākais izmantošanas veids – tautas nams. Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā vidēji labs, būtiski defekti vizuāli nav redzami. Ēkai ir veikta fasādes siltināšana un apdare, logu nomaiņa. Iekštelpas ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī, veikts iekštelpu remonts. Tautas nama telpā atrodas trīs apkures krāsnis.

Ēkas telpu platības, telpu augstumi stāvos		
Ēkas apbūves laukums, m^2	185,6	
Būvtilpums, m^3	780	
Ēkas kopējā platība, m^2	160,7	
Ēkas konstruktīvais risinājums, tehniskā stāvokļa apraksts		
Konstruktīvie elementi	**Materiāls**	**Tehniskais stāvoklis**
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	Vidējs
Ārsienas	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks, siltinātas ar dekoratīvo apdari	Labs
Jumts	Azbestcementa	Apmierinošs
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	Apmierinošs
Logu ailas	PVC	Labs
Ārdurvis	PVC	Labs

Iekšējās apdares materiāli	
Sienas	Tapetes
Grīdas	Koka dēļi
Griesti	Krāsoti
Ārējie inženiertīkli	
Elektroapgāde	pieslēgums centralizētiem ciema tīkliem
Iekšējie inženiertīkli	
apgaismojuma un kontaktu elektroapgādes tīkls	
apkure – trīs malkas krāsnis	
Energoefektivitātes klase	
Nav zināma	Ēku energosertifikāti netika atrasti.

Plānojums:



Palīgēka:

Kadastra apzīmējums	Nosaukums	Apraksts	Platība, m^2
76860060120003	Šķūnis	Uzbūvēšanas gads: 1959. Pamati- dzelzsbetona, betona bloki, ārsienas- koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi, jumta segums- azbestcementa jumta segums. Plānojums sastāv no trīs telpām. Tehniskais stāvoklis ir apmierinošs.	67

5. Vērtību definīcijas

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

Piespiedu pārdošana. Terminu „piespiedu pārdošana" bieži lieto tad, kad pārdevējs ir spiests pārdot un tādejādi tam nav pietiekams laiks atbilstošam piedāvājumam. Šādos apstākļos iegūstamā cena ir atkarīga no pārdevēja grūtību rakstura un no iemesliem, kuru dēļ nevar īstenot atbilstošu tirgvedību. Tā var arī atspoguļot sekas, kas rastos pārdevējam, ja tam neizdotos aktīvu pārdot noteiktā laikā. Ja pārdevēja grūtību raksturs vai to iemesls nav zināms, nav iespējams reāli prognozēt piespiedu pārdošanas rezultātā iegūstamo cenu, Cena, par kādu pārdevējs piekrīt pārdot aktīvu piespiedu pārdošanas darījumā, atspoguļo konkrētā darījuma apstākļus, nevis teorētiska labprātīga pārdevēja rīcību tirgus vērtības definīcijas ietvaros. „Piespiedu pārdošana" ir aktīva atsavināšanas situācijas raksturojums, nevis atšķirīga vērtības bāze. /LVS 401-2013/

Labākā un efektīvākā izmantošana ir aktīva tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums, un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota. Īpašuma tirgus vērtība atspoguļos tā labāko un efektīvāko izmantošanu**.** Labākā un efektīvākā izmantošana var sakrist ar aktīva pašreizējo izmantošanas veidu, vai arī var būt kāds cits alternatīvs izmantošanas veids. To nosaka izmantošanas veids, kuru tirgus dalībnieka iecerējis, nosakot cenu, kuru tas būtu ar mieru maksāt par īpašumu. /LVS 401-2013/.

6. Tirgus situācijas raksturojums

Darījumi ar vērtēšanas objektam līdzīgām ēkām notiek salīdzinoši reti visā Latvijā. Darījumi pamatā tiek fiksēti pašvaldību izsolēs - tiek piedāvātas bijušās izglītības iestādes – bijušās administratīva ēkas, bērnu dārzi. Bieži vien šādi īpašumi ir samērā labā tehniskā stāvoklī, tajos ir veikti regulāri ieguldījumi un tās tikušas izmantotas. Šādu īpašumu darījumu cenas ir zemas. Darījuma gala summa ir salīdzinoši zema pret ēkas platību. Tas saistīts ar ierobežoto šādu īpašumu alterantīvo izmantošanu.
Darījumi ar sliktā un daļēji apmierinošā tenhniskā stāvoklī esošām būvēm reģistrēti no 10-30 EUR/m^2.
Darījumi ar labākas kvalitātes būvēm, kas atrodas labās vietās, fiksēti no 40-100 EUR/m^2.

Vērtētāji konstatēja šādus pirkuma darījumus:

Ozolnieki, Ancene, Asares pag., Jēkabpils nov.

Zeme Būve | Tirdzniecība | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena		
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²
26/04/2023	1620825	56440050279	592.4	3 000	10 082	17	3

Veikals, Smelteri, Saunas pag., Preiļu nov.

Būve | Tirdzniecība | Vieglbetoni

Darījuma informācija		Objekta informācija		Cena			Domājamās daļas
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei
29/10/2024	1994180	76745020026	162.8	15 000	92	nav	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Jāņa Sēta | Bing | Google

Kotļarovas bibliotēka, Rozalina, Silajāņu pag., Preiļu nov.

Zeme Būve | Muzeji, bibliotēkas | Kokmateriāli

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei	Zemei
30/09/2024	1974668	76760020047	118.1	641	2 200	19	3	1/1	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Jāņa Sēta | Bing | Google | LAD

Višķu iela 4, Ambeļi, Ambeļu pag., Augšdaugavas nov.

Zeme Būve | Viesnīcas | Nav info

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei	Zemei
17/06/2024	1889091	44420040007	353.0	4 742	19 500	55	4	1/1	1/1

Informācija | Darījumi | Attēli | Komentāri | Karte

Jāņa Sēta | Bing | Google | LAD

Alejas iela 5, Šēdere, Šēderes pag., Augšdaugavas nov.

Zeme Būve | Viesnīcas | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena			Domājamās daļas	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²	Zeme, EUR/m²	Būvei	Zemei
19/05/2023	1847378	44900020004	167.9	3 900	15 000	89	4	1/1	1/1

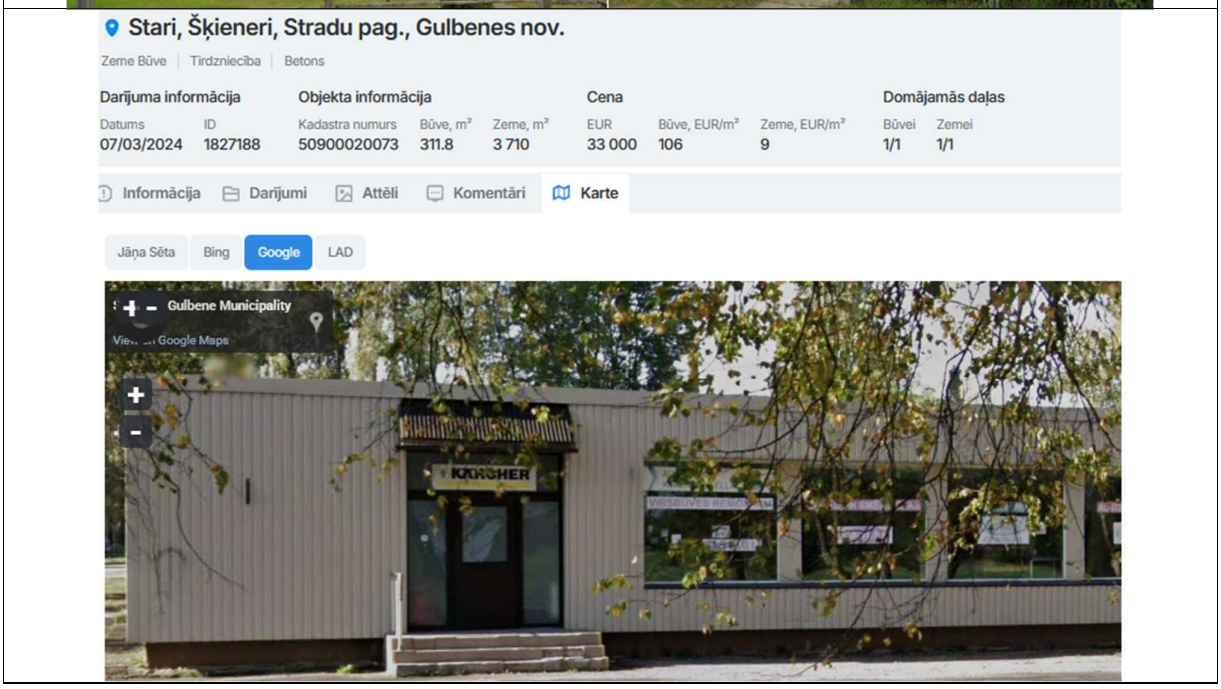
Informācija | Sludinājumi 1 | Darījumi 1 | Attēli | Komentāri | Karte

Jāņa Sēta | Bing | Google | LAD

Vīraksnes iela 2, Atašiene, Atašienes pag., Jēkabpils nov.

Zeme Būve | Viesnīcas | Ķieģeļi

Darījuma informācija		Objekta informācija			Cena	
Datums	ID	Kadastra numurs	Būve, m²	Zeme, m²	EUR	Būve, EUR/m²
28/02/2022	1348503	56460060211	280.2	7 610	12 000	43



Īpašums ir ar zemu likviditāti tirgū. Izvērtējot vērtējamā objekta likviditāti, pārdošanas iespējas un esošas nekustamo īpašumu tirgus tendences, vērtējamā objekta pārdošanas termiņš ir noteikts 12 (divpadsmit), ja pārdevējs veic visu nepieciešamo īpašuma ekspozīcijai brīvā tirgū par noteikto tirgus vērtību.

7. 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. /LVS 401-2013/. Ar likumu aizliegts vai reāli neiespējams īpašuma izmantošanas veids nevar būt uzskatāms par efektīvāko. Labākās un efektīvākās izmantošanas jēdziens ir neatņemama tirgus vērtības aprēķina sastāvdaļa. /LVS 401-2013/.

Esošais izmantošanas veids – bijusī Turku pagasta pārvaldes apbūve, palīgēka un zemes platība. Apskates dienā īpašums netiek izmantots paredzētajam mērķim. Labākais izmantošanas veids – pēc teritorijas plānojuma – lauku apbūves teritorija.

Objekta vērtību ietekmējošie faktori.

Pozitīvie:

- īpašuma fasāde ir siltināta, atjaunota, labā tehniskā stāvoklī;
- iekštelpas ir remontētas, vidējā/labā tehniskā stāvoklī;
- ēkā ir vairākas tualetes ar jaunu santehniku.

Negatīvais:

- līdzīga rakstura īpašumiem ir ierobežots pieprasījums to tālākās ierobežotās alternatīvās izmantošanas dēļ;
- atrašanās vieta – attālums līdz pilsētām.

8. Vērtēšanā izdarītie pieņēmumi un atrunas

Vērtējuma aprēķini tiek veikti pieņemot, ka :

- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar citiem iepriekš neminētiem īres/nomas līgumiem;
- ar šo nekustamo īpašumu nav izdarīts galvojums;
- nekustamais īpašums nav ieguldīts uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- nekustamā īpašumā nav veikti neatdalāmie ieguldījumi (īpašuma uzlabojumi), uz kuriem varētu pretendēt īrnieki vai trešās personas;
- nekustamais īpašums nav apgrūtināts ar parādiem, t.sk., par nekustamā īpašuma nodokļa un maksājumu kavējumiem;

Vērtētāji uzsver, ka vērtēšanas gaitā tika ņemti vērā pieņēmumi un ierobežojošie faktori, kas atspoguļoti pielikumā Nr.1.

9. Teorētiskais pamatojums un vērtēšanas pieejas

Nekustamo īpašumu vērtēšanā, visbiežāk, tiek pielietotas trīs vērtēšanas pieejas, jeb paņēmieni – tirgus, ieņēmumu 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.

Komērcobjektu vērtēšanā visbiežāk tiek lietotas tirgus un ienākumu pieejas, izmaksu pieeja tiek izmantota retos gadījumos, pārsvarā, kad īpašums ir tikko uzcelts un šāda objekta celtniecība ir ekonomiski pamatota. 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 jebkādām 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 stāvokli, 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 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, EUR 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.

Ieņēmumu pieeja

Metode balstīta uz principu, ka nekustamo īpašumu tirgū ieņēmumus nesoši nekustamie īpašumi no investoru viedokļa tiek aplūkoti kā investīciju objekti, kas uz līdzvērtīgiem principiem konkurē ar citiem finanšu ieguldījumu veidiem. Šī iemesla dēļ ienākumu metode sevišķi piemērota tādu īpašumu vērtēšanā, kas tiek pirkti kā investīciju objekti.
Ienākumu metodes pamatā ir pieņēmums, ka tipisks ieguldītājs/ pircējs, kurš darbojas tirgū, iegādājas nekustamo īpašumu, nākotnē cerot saņemt no tā ienākumu. No augstākminētā izriet, ka vērtība var tikt definēta kā tiesību uz nākotnes labumiem pašreizējā vērtība. Nekustamo īpašumu vērtēšanā, ienākumu no īpašuma veido ieņēmums, ko tā īpašniekam var dot objekts tā iznomāšanas gadījumā.
Pērkot ienākumus ģenerējošu īpašumu, investors rēķinās ar šī īpašuma radīto periodisko ienākumu plūsmu, kā arī cer uz iespējamo īpašuma vērtības pieaugumu nākotnē. Tā kā nekustamais īpašums ir ilgtermiņa investīcija, ienākumu metodes gaitā tiek analizēta bezgalīga naudas plūsma. Lai ievērtētu apstākli, ka sagaidāmais ienākums, kā arī ienākums no pārdošanas perioda beigās tiek gūti ilgākā laika periodā, vērtētāju uzdevums ir pārvērst šo periodisko ienākumu plūsmu šodienas vērtības izteiksmē. Šo procesu nekustamo īpašumu vērtēšanā sauc par *diskontēšanu*, bet likmi, ko pielieto nākotnes ienākuma pārvēršanai šodienas vērtībā, par *diskonta likmi*.
No augstākminētā izriet, ka īpašuma vērtība tiek aprēķināta sastādot ilgtermiņa ienākumu prognozi un aprēķins tiek veikts pielietojot sekojošu formulu, ko sauc par *diskontēto naudas plūsmu*:

$V= NOI_1/(1+i)^1 + NOI_2/(1+i)^2 + NOI_3/(1+i)^3 + ...+NOI_n/(1+i)^n,$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,
i- diskonta likme,
n- apskatāmo ienākumu gūšanas periodu skaits.

Kā jau minēts iepriekš, ienākumu nesošu īpašumu vērtēšanā vērtību sastāda gan periodiskais ienākums no tā apsaimniekošanas, gan arī ienākums no tā pārdošanas nākotnē, investīciju perioda beigās. Ienākumu no īpašuma pārdošanas nākotnē sauc par *reversiju*, jo tā izsaka sagaidāmo ieguldītā kapitāla atguvi investīciju perioda beigās. Reversijas vērtība tiek noteikta kā sagaidāmais ienākums no īpašuma pārdošanas.
Gadījumā, ja īpašuma radītā naudas plūsma ir stabila un nemainīga, matemātisku pārveidojumu rezultātā tiek iegūta vienkārša formula, ko sauc par *tiešo kapitalizāciju*:

$V=NOI/ R,$

kur *NOI*- gada tīrais ienākums,
R- kapitalizācijas likme.

Naudas plūsmas raksturlielumi ir būtiskākais faktors aprēķina metodes izvēlē:

Tiešo kapitalizāciju lieto, ja vērtējamais īpašums spēj ģenerēt stabilu naudas plūsmu jau vērtēšanas brīdī (tas atbilst labākā izmantošanas veida nosacījumiem, tajā nav nepieciešami nozīmīgi kapitālieguldījumi, netiek prognozēts ne nomas maksu, ne izdevumu pieaugums u. tml.).
Naudas plūsmas diskontēšana tiek lietota gadījumos, ja prognozētā naudas plūsma ir mainīga laikā (nepieciešami naudas ieguldījumi, lai īpašumu optimāli izmantotu, vai arī nākotnē paredzamas sagaidāmo ieņēmumu izmaiņas (gan pieaugums, gan samazinājums), vai, citiem vārdiem sakot, ieņēmumu plūsma no īpašuma, analizējot to vairākus gadus (periodus) uz priekšu, ir mainīga). Aprēķina periodu skaits ir atkarīgs no prognozētās naudas plūsmas stabilizācijas perioda.
Ienākumu veido visa veida ieņēmumi, ko īpašnieks gūst no īpašuma visā īpašuma tiesību periodā, kas nekustamo īpašumu vērtēšanā visbiežāk ir ienākums no telpu/ zemes nomas maksām, no kā aprēķinu gaitā tiek atskaitīti visi ar īpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu saistītie izdevumi.
Ja vērtēšanas uzdevums ir tirgus vērtības aprēķins, prognozējot ieņēmumu/ izdevumu plūsmas, jābalstās uz vidējām nomas/ īres maksām un apsaimniekošanas izmaksām nekustamo īpašumu tirgū, ņemot vērā vērtējamā objekta specifiku, tai skaitā saistības (nomas/ īres līgumus, apgrūtinājumus u.c.).
Kapitalizācijas likme, nekustamo īpašumu vērtēšanas terminoloģijā, ietver sevī investētā kapitāla atguvi, kā arī ienākumu (peļņu) par investēto kapitālu. Peļņa par investēto kapitālu ietver kompensāciju par naudas vērtības maiņu laikā un citus faktorus, kas saistīti ar konkrēto investīciju.
Diskonta likme ir lielums, ko pielieto nākotnes naudas plūsmas pārvēršanai šodienas vērtībā vai otrādi. Diskonta likmē, atšķirībā no kapitalizācijas likmes, netiek ietverts sagaidāmais kapitāla pieaugums.
Diskonta un kapitalizācijas likmes tiek noteiktas, izvērtējot finanšu tirgus un nekustamo īpašumu tirgus situāciju un ar īpašuma apsaimniekošanu un realizāciju saistītos riskus. Praksē visbiežāk pielietotās metodes ir likmes noteikšana no tirgus datiem (līdzīga rakstura pārdotu objektu ienesīgumu analīze), kumulatīvā metode (kapitalizācijas likmes noteikšana, bezriska likmei pieskaitot riskus, kas saistīti ar investīciju likviditāti, menedžmentu, atdevi), Ringa, Invuda vai Hoskolda investīciju atdeves metodes, kā arī ienesīguma uz paša kapitālu un aizņēmuma kapitālu („equity and mortgage”) analīze.

Izmaksu pieeja
Izmaksu pieejas 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.
Lietojot izmaksu pieeju, visi parametri tiek ņemti no atklāta tirgus datiem. Būvniecības izmaksas tiek noteiktas izvērtējot vidējās būvniecības izmaksas vērtēšanas brīdī, bet zemesgabala vērtība aprēķināta ar tirgus pieeju.
Vērtības zudumus veido sekojošas nolietojumu formas:

- Fiziskais nolietojums - būvkonstrukciju un materiālu sabrukuma pakāpe dažādu faktoru (fiziskā un ķīmiskā iedarbība, pārslodzes, nepareiza ekspluatācija u.tml.) iespaidā.
- Funkcionālais nolietojums - ēku un būvju raksturlielumu neatbilstība pastāvošajiem tirgus standartiem un priekšstatiem par apskatāmā tipa nekustamo īpašumu (novecojušas inženierkomunikācijas, nemoderns plānojums).
- Ārējie vērtības zudumi – atspoguļo dažādu ārēju, vērtējumā īpašuma sastāvā tiešā veidā neietilpstošu faktoru radīto vai nu apbūves, vai arī visa nekustamā īpašuma kā kopuma vērtības samazināšanos. Ārējos vērtību zudumus rada nelabvēlīga ekonomiskā situācija. Nozīmīgs ārējais faktors ir nekustamā īpašuma atrašanās vieta un tās atbilstība lietošanas veidam. Ārējos vērtības zudumus dažkārt sauc arī par ekonomiskajiem vērtību zudumiem. Šie vērtību ietekmējošie apstākļi var būt gan tehniskas, gan ekonomiskas dabas.

10. Vērtēšanas pieejas izvēle un aprēķinu gaita

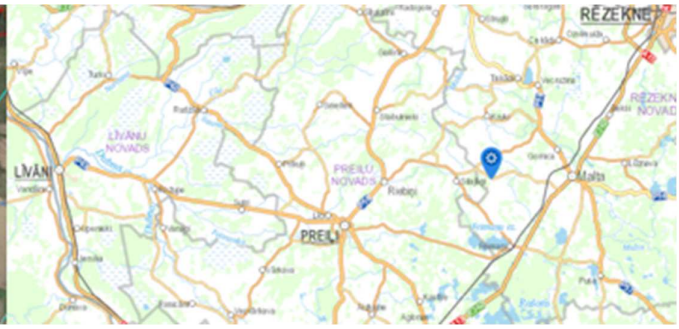
Ņemot vērā vērtēšanas objekta raksturu, izmantošanas veidu un pieejamo tirgus informācijas apjomu, vērtētāji uzskata, ka vērtēšanas objekta tirgus vērtību visprecīzāk ir iespējams noteikt, izmantojot tirgus pieeju. Ienākumu pieejas izmantošana aprēķinos konkrētajā gadījumā nav piemērojama, jo ar vērtējamo objektu salīdzināmi īpašumi pārsvarā netiek izmantoti kā ienākumus ģenerējoši aktīvi.
Izmaksu pieeja nav piemērojama konkrētajā vērtēšanas gadījumā, jo vērtētāji uzskata, ka līdzvērtīgas apbūves aizvietošanas izmaksas neatspoguļo objekta iespējamo tirgus vērtību. Esošajā situācijā aizvietošanas izmaksas norāda cenu līmeni, uz kuru tiecas tirgus vērtība, tomēr vairumā gadījumu pārdošanas cenas neapstiprina celtniecības izmaksu līmeni un to atbilstību objektu tirgus vērtībām.

Tirgus pieeja.
Izmantotajā metodē vērtētāji apskata līdzīgu nekustamo īpašumu pārdošanas gadījumus nesenā pagātnē, ievērojot atšķirības starp šiem salīdzināmiem īpašumiem un vērtēšanas objektu. Izvēlētos īpašumus salīdzina ar vērtēšanas objektu, to pārdošanas cenas koriģē, balstoties uz nekustamo īpašumu tirgus cenas ietekmējošiem faktoriem.

Salīdzināmie objekti:

Objekts Nr.1	Daugavpils iela 25, Svente, Sventes pag., Augšdaugavas nov.
Pārdevuma laiks	10.2024.
Pārdevuma cena, EUR	20 100
Zemes gabala platība, m^2	3 600
Ēku lietderīgā platība, m^2	214
Palīgēkas/pagraba platības, m^2	150,1
Atrašanās vieta	Labāka
Īss objekta raksturojums	1-stāvu ķieģeļu konstrukciju kantoris, celts 1981. gadā. Sastāv no dzīvokļa un biroju telpu grupas. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs/apmierinošs. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure- vietējā centrālā. Zemes gabals labiekārtots. Palīgēka- koka šķūnis. Atrodas Sventes ciematā.

Objekts Nr.2	Preiļu iela 11, Štikāni, Silmalas pag., Rēzeknes nov.
Pārdevuma laiks	12.2022.
Pārdevuma cena, EUR	21 100
Zemes gabala platība, m^2	13172
Ēku platība, m^2	813
Palīgēkas/pagraba platības, m^2	148
Atrašanās vieta	Līdzvērtīga
Īss objekta raksturojums	2-stāvu ķieģeļu konstrukciju bijušās skolas ēka, celta 1988. gadā. Ēku un iekštelpu tehniskais stāvoklis vidējs. Inženiertehniskās komunikācijas, centralizētā ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Zemes gabals labiekārtots. Palīgēka- mūra noliktava. Atrodas Štikānu ciematā un autoceļa malā, līdz Preiļiem 22 km.



Objekts Nr.3	Sutru pamatskola, Sutri, Sutru pag., Līvānu nov.
Pārdevuma laiks	10.2024.
Pārdevuma cena, EUR	31 980
Zemes gabala platība, m^2	28 400
Ēku lietderīgā platība, m^2	1 238
Palīgēkas/pagraba platības, m^2	181
Atrašanās vieta	Līdzvērtīga
Īss objekta raksturojums	Ēkas ekspluatācija uzsākta 1937. gadā (LR VZD dati). Ēka netiek izmantota kopš 2018. gada. Ēkas agrākais izmantošanas veids – skolas ēka. Ēkas galveno konstruktīvo elementu tehniskais stāvoklis vizuāli ir vērtējams kā labs, būtiski defekti vizuāli nav redzami. Ēkai ir veikta fasādes siltināšana un apdare, logu nomaiņa, veikta jumta seguma nomaiņa. Iekštelpas ir vidējā/labā tehniskā stāvoklī, veikts iekštelpu remonts, dažās telpās ir novērojami defekti mitruma dēļ, nepieciešama tapešu nomaiņa. Santehnika ir apmierinošā/vidējā tehniskā stāvoklī. Ēkā ir vietējā apkure – vairākas krāsnis. Ēka ir nodrošināta ar centralizētu ciema ūdensapgādi un kanalizāciju.

Skolas fasāde no ielas puses

2.stāva telpas

Objekts Nr.4	Zeltiņi, Zeltiņu pag., Alūksnes nov.
Pārdevuma laiks	04.2023.
Pārdevuma cena, EUR	19 400
Zemes gabala platība, m²	1 615
Ēku lietderīgā platība, m²	222,4
Pagraba platība, m²	18,0
Atrašanās vieta	Līdzvērtīga
Īss objekta raksturojums	2-stāvu koka/mūra konstrukciju administratīvā ēka, celta 1952.gadā. Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas-centralizētās ciemata elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Zemes gabals daļēji labiekārtots. Atrodas ciemata centrā, piebraukšana ir laba. Novietojums novadā viduvējs. Atsavināts no pašvaldības.

Objekts Nr.5	Saules iela 8, Ozolkalns, Beļavas pag., Gulbenes nov.
Pārdevuma laiks	03.2023.
Pārdevuma cena, EUR	19 740
Zemes gabala platība, m²	1 177
Ēku lietderīgā platība, m²	258,4
Atrašanās vieta	Labāka
Īss objekta raksturojums	1-stāvu ķieģeļu mūra konstrukciju administratīvā ēka, celta 1986.gadā. Ēka ir vidējā tehniskā stāvoklī. Inženierkomunikācijas-centralizētās ciemata elektrība, ūdensapgāde, kanalizācija, apkure. Zemes gabals labiekārtots ar piebraucamo ceļu. Atrodas ciemata centrā, piebraukšana ir laba. Novietojums novadā viduvējs. Atsavināts no pašvaldības.

Latio
Nekustamie īpašumi

Tirgus vērtības aprēķins ar tirgus pieeju

Adrese	Daugavpils iela 25, Svente, Sventes pag., Augšdaugavas nov.	Preiļu iela 11, Štikāni, Silmalas pag., Rēzeknes nov.	Sutru pamatskola, Sutri, Sutru pag., Līvānu nov.	Zeltiņi, Zeltiņu pag., Alūksnes nov.	Saules iela 8, Ozolkalns, Beļavas pag., Gulbenes nov.	**VĒRTĒŠANAS OBJEKTS**
Darījuma /piedāvājuma laiks	10.2024.	12.2022.	10.2024.	04.2023.	03.2023.	
Pārdošanas cena, Eur	20100	21100	31980	19400	19740	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	0%	0%	0%	0%	0%	
Cenas koriģēšana, izvērtējot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgus situācijā	0%	5%	0%	2%	2%	
Kopējā korekcija, %	0%	5%	0%	2%	2%	
Koriģētā pārdošanas cena, Eur	20100	22155	31980	19788	20135	
Zemes gabala platība, m²	3600	13172	28400	1615	1177	**2762**
Pamatēku platība, m²	214	813	1238	222	258	**328**
Palīgēku, palīgtelpu platība, m2	150,1	147,5	180,5	18	0	**67**
Apbūves intensitāte	6%	6%	4%	14%	22%	**12%**
Pamatēku 1 m² pārdošanas cena, Eur/m²	94	27	26	89	78	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības:						
Korekcija par atrašanās vietu	-10%	0%	0%	0%	-10%	
Ēkas konstruktīvais risinājums	0%	0%	0%	0%	0%	
Ēkas/telpu tehniskais stāvoklis	15%	15%	0%	5%	10%	
Pamatēkas lielums	5%	-12%	-25%	5%	3%	
Inženiertehniskās komunikācijas, to tehniskais stāvoklis (apkures veids)	-3%	0%	0%	-3%	0%	
Ēkas plānojuma atbilstība labākajam izmantošanas veidam	0%	5%	10%	0%	0%	
Zemes gabala platība	0%	-7%	-15%	0%	0%	
Palīgēkas, palīgtelpu platības	-2%	-2%	-2%	2%	3%	
Apgrūtinājumi	0%	0%	0%	0%	0%	
Kopējā korekcija, %	**5%**	**-1%**	**-32%**	**9%**	**6%**	
Kopējā korekcija EUR	**1005**	**-222**	**-10234**	**1781**	**1208**	
Pamatēkas 1 m² koriģētā pārdošanas cena, Eur	**21 105**	**21 933**	**21 746**	**21 569**	**21 343**	**21 539**
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība , EUR						21539
Ar tirgus pieeju aprēķinātā Objekta vērtība (noapaļojot), EUR						**21500**

11. 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 uzņēmējsabiedrība un atsevišķi tās vērtētāji nav ieinteresēti palielināt vai samazināt novērtējamā īpašuma vērtību.
Ar šo apliecinām, ka pamatojoties uz mūsu zināšanām un pārliecību:

- saņemto informāciju esam atspoguļojuši patiesi,
- secinājumi pamatoti uz vērtētāju personīgo pieredzi un objektīvu analīzi,
- mūsu darba apmaksa 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 saistītas ar vērtēšanas objektu.

12. Vērtēšanas objekta pārdošanas iespējas

Vērtējamais objekts vērtētāju skatījumā ir ar salīdzinoši zemu cenu likmi un zemu likviditāti, ierobežotā pieprasījuma dēļ.

13. Slēdziens

Darām Jums zināmu, ka atbilstoši tirgus situācijai apskates dienā 2025. gada 14. janvārī, ***vērtējamā objekta "Turku pagasta pārvalde", Zundānos, Turku pagastā, Līvānu novadā aprēķinātā tirgus vērtība ir EUR 21 500 (divdesmit viens tūkstotis pieci simti eiro).***

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

Baiba Šapkina
SIA "Latio" vērtētāja asistente

Pielikums Nr.1

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 citu 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 uzņēmējsabiedrības pamatkapitālā;
- Īpašumā 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 šo materiālu precizitāti.
- 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.
- 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, tirgus cenu iespējamas svārstības, 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.

Informāciju pieprasīja Ligita Ancāne 26.11.2024 15:42:22

LATGALES RAJONA TIESA

Turku pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 100000563760

Kadastra numurs: 7686 006 0120

Adrese: "Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pag., Līvānu nov.

I. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 76860060120).		2762 m²
1.2.	Būve (kadastra apzīmējums 76860060120001).		
1.3.	Būve (kadastra apzīmējums 76860060120002).		
1.4.	Būve (kadastra apzīmējums 76860060120003).		
	Žurn. Nr. 300004280086, lēmums 25.01.2017, tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

I. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūtu un reālnastu pārgrozījumi un dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	Nav ierakstu		

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: 2017.gada 4.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemi Nr. 2-1.7/17/3, 2017.gada 4.janvāra izziņa Nr. 2-1.7/17/2.		
	Žurn. Nr. 300004280086, lēmums 25.01.2017, tiesnese Zeltīte Zdanoviča		

II. daļa 2. iedaļa

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

III. daļa 1. iedaļa

Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas apgrūtina nekustamu īpašumu	Platība, lielums
1.1.	Ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju.	0.013 ha
1.2.	Aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās.	0.0108 ha
1.3.	Ceļa servitūta teritorija.	0.0473 ha
1.4.	Aizsargjoslas teritorija gar autoceļu.	0.0988 ha
1.5.	Pamats: 2017.gada 4.janvāra uzziņa par pašvaldībai piekrītošo zemi Nr. 2-1.7/17/3.	
	Žurn. Nr. 300004280086, lēmums 25.01.2017, tiesnese Zeltīte Zdanoviča	

III. daļa 2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Platība, lielums
	Nav ierakstu	

IV. daļa 1.,2. iedaļa

Ieraksta Nr.	Ķīlas tiesība un tās pamats	Summa
	Nav ierakstu	

IV. daļa 3. iedaļa

Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi ķīlas tiesībās, pārgrozījumu dzēsumi	Summa
	Nav ierakstu	

IV. daļa 4.,5. iedaļa

Ieraksta Nr.	Ķīlu dzēsumi pilnībā vai daļēji	Summa
	Nav ierakstu	

Valsts zemes dienests

Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Platība	Zemesgrāmatas nodalījuma numurs	Zemesgrāmatas apakšnodalījuma numurs	Administratīvā teritorija
76860060120	-	0.2762 ha	100000563760	-	Turku pagasts, Līvānu novads

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese
76860060120	1/1	"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., LV-5312

Nekustamā īpašuma objekta platība:	0.2762
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-

Kadastrālās vērtības

Vērtības veids	Vērtība (EUR)	Vērtības noteikšanas datums	Piezīmes
Fiskālā kadastrālā vērtība	278	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2012.gadu un 2013.gadu
Universālā kadastrālā vērtība	813	01.01.2025	Kadastrālo vērtību bāze ar atskaiti uz 2022.gadu (piemērots KV samazinošais koef. 0.8)

Būves, kas atrodas uz zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamās daļas	Adrese	Nosaukums
76860060120001	1/1	"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., LV-5312	Administratīva ēka

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	167.1
Galvenais lietošanas veids:	1220 - Biroju ēkas
Būves tips:	12200101 - Biroju ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2006

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
76860060120001001	-

Nosaukums:	Administratīvā ēka
Lietošanas veids:	1220 - Biroja telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	16
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	167.1
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	167.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	167.1
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	17.6	-
2	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	17.6	-
3	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	26.0	-
4	Pieliekamais	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.4	-
5	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.4	-

6	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	2.1	-
7	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.3	-
8	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	1.3	-
9	Tualete	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	2.2	-
10	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.75	-	-	7.1	-
11	Kabinets	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.85	-	-	18.8	-
12	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	23.1	-
13	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	11.1	-
14	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	7.3	-
15	Telpa	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	13.7	-
16	Gaitenis	Nedzīvojamā iekštelpa	2	2.45	-	-	15.1	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	128.2 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	652.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1959
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1959
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1959
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1959

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Aukstā ūdens apgāde. Centralizētā		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kanalizācija. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

76860060120002	1/1	"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., LV-5312	Tautas nams

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	160.7
Galvenais lietošanas veids:	1261 - Ēkas plašizklaides pasākumiem
Būves tips:	12610102 - Teātri, kinoteātri, koncertzāles, cirka ēkas, mūzikas, deju un citu plašizklaides pasākumu ēkas
Uzbūvēšanas gads:	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2006

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
76860060120002001	-

Nosaukums:	Tautas nams
Lietošanas veids:	1261 - Plašizklaides pasākumu telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	2
Ēkas apsekošanas datums:	31.05.2006
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Kopējās platības sadalījums pa platību veidiem

Kopējā platība (kv.m.):	160.7
Dzīvojamo telpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu dzīvojamā platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Dzīvokļu ārtelpu platība (kv.m.):	0
Nedzīvojamo telpu platība (kv.m.):	160.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība (kv.m.):	160.7
Nedzīvojamo ārtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas palīgtelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas iekštelpu platība (kv.m.):	0
Koplietošanas ārtelpu platība (kv.m.):	0

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)

1	Skatuve	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	29.7	-
2	Zāle	Nedzīvojamā iekštelpa	1	3.9	-	-	131.0	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	185.6 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	780.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1959
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Ķieģeļu mūris 2,5 ķieģeļu biezumā vai biezāks	1959
Pārsegumi	Koka sijas ar koka dēļu aizpildījumu	1959
Jumta segums	Cits neklasificēts materiāls	1959

Reģistrētie labiekārtojumi

Labiekārtojuma veids	Apjoms (ja tāds ir)	Labiekārtojuma noteikšanas veids (ja tāds ir)
Apkure. Vietējā. Krāsns		
Elektroapgāde. Centralizētā		
Kurināmais. Cietais		

76860060120003	1/1	"Turku pagasta pārvalde", Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., LV-5312	Šķūnis

Nekustamā īpašuma objekta platība (kv.m.):	67.0
Galvenais lietošanas veids:	1274 - Citas, iepriekš neklasificētas, ēkas
Būves tips:	12740203 - Siltumnīcas ar kopējo platību līdz 60 m2 (ieskaitot), šķūņi un citas palīgēkas
Uzbūvēšanas gads:	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-
Ēkas apsekošanas datums:	27.11.2003

Telpu grupas

Kadastra apzīmējums	Adrese
76860060120003001	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	27.11.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	18.2	-

76860060120003002	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	27.11.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	15.1	-

76860060120003003	-

Nosaukums:	Šķūnis
Lietošanas veids:	1274 - Cita, iepriekš neklasificēta, telpu grupa
Stāvs (piesaistes):	1
Telpu skaits:	1
Ēkas apsekošanas datums:	27.11.2003
Telpu grupas ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i):	-

Telpas

Telpas numurs telpu grupā	Nosaukums	Telpas veids	Stāvs	Augstums (m)	Mazākais augstums (m)	Lielākais augstums (m)	Platība (kv.m.)	Ekspluatācijā pieņemšanas gads(-i)
1	Šķūnis	Nedzīvojamā iekštelpa	1	2.6	-	-	33.7	-

Būves apjoma rādītāji

Apjoma rādītāja veids	Apjoma rādītāja nosaukums	Apjoms un mērvienība	Tipa/elementa kods	Tipa/elementa nosaukums
Apbūves laukums	-	68.4 apbūves laukuma kv.m.	-	-
Būvtilpums	-	178.0 kub.m.	-	-

Ēkas konstruktīvie elementi un fasādes apdare

Nosaukums	Materiāls	Konstatācijas gads
Pamati	Dzelzsbetona, betona bloki	1959
Sienas (vertikālā konstrukcija)	Koka karkasa konstrukcijas līdz 15 cm biezumā, koka dēļi	1959
Jumta segums	Azbestcementa loksnes	1959

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	0.2762
Platības mērvienība:	ha
Lauksaimniecībā izmantojamās zemes platība:	0.0000
t.sk. Aramzemes platība:	0.0000
t.sk. Augļu dārzu platība:	0.0000
t.sk. Pļavu platība:	0.0000
t.sk. Ganību platība:	0.0000
no tām meliorētā lauksaimniecībā izmantojamā zeme:	0.0000
Mežu platība:	0.0000
t.sk. Jaunaudzes platība:	0.0000
Krūmāju platība:	0.0000
Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.0000
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.0000
t.sk. Zeme zem zivju dīķiem:	0.0000
Zemes zem ēkām platība:	0.1774
Zemes zem ceļiem platība:	0.0988
Pārējās zemes platība:	0.0000

Lietošanas mērķi

Mērķis	Kods	Platība	Platības mērvienība
Valsts un pašvaldību pārvaldes iestāžu apbūve	0903	0.2762	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Reģistrācijas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	18.10.2002	7312040200	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektronisko sakaru tīklu gaisvadu līniju	0.0130	ha
2	18.10.2002	020501	aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem, kā arī pilsētu lauku teritorijās	0.0108	ha
3	18.10.2002	7315030100	ceļa servitūta teritorija	0.0473	ha
4	18.10.2002	120303	aizsargjoslas teritorija gar autoceļu	0.0988	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	76860060120	Rīgas iela 77, Līvāni, Līvānu nov., LV-5316

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

LATVIJAS REPUBLIKA

PREIĻU rajona LĪVĀNU novada TURKU pagasta

Īpašuma ZUNDĀNI

(Nekustamā īpašuma kadastra Nr.7686-006-0120)

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Robežas noteiktas atbilstoši Turku pagasta TDP 1992.gada 8.aprīļa 20.sasaukuma 12.sesijas lēmumam

Plāns sastādīts pēc 2002. gada robežu uzmērīšanas materiāliem mērogā 1: 1000

Zemes kopplatība ir **2762m^2.**

VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA Preiļu birojs			
Vadītāja		**V.Patmalniece**	

Līvānu novada Turku pagasta pašvaldība

ROBEŽPUNKTU KOORDINĀTES

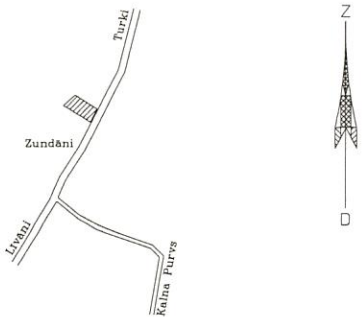
Brīvajā koordinātu sistēmā

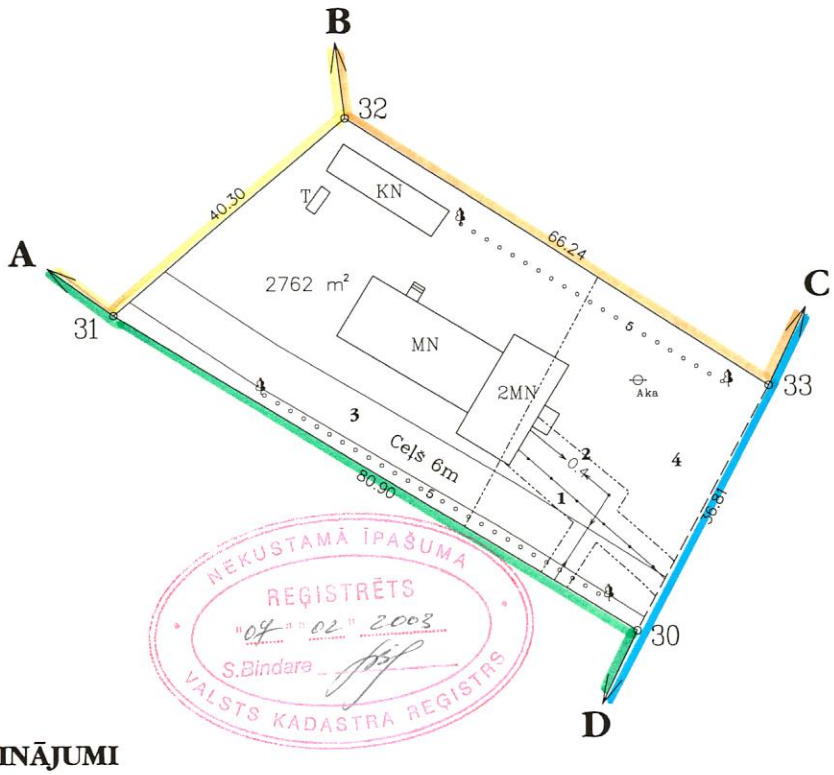
	X	Y
31	1011.42	926.45
32	1037.49	957.19
33	1001.90	1013.07
30	969.48	995.63

Platība 2762 m², tai skaitā

988 m² ceļi

ZEMES GABALA IZVIETOJUMA SHĒMA





NĒKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS "04" "02" 2003 S.Bindare VALSTS KADASTRA REĢISTRS

APGRŪTINĀJUMI

1. 020402 aizsargjosla gar gaisvadu sakaru līniju - 130m².
2. 020501 aizsargjosla gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ar nominālo spriegumu 0.4kV - 108m².
3. 050203 servitūts-tiesība uz braucamo ceļu par labu nekustamajam īpašumam ar kadastra numuru 76860060122 - 473m².
4. 020305 aizsargjosla gar autoceļu "Līvāni-Gavartiene-Steķi" - 988m².

ROBEŽU APRAKSTS

Kontūru fotokartes Nr.3432-23

Mērogs 1 : 1000

No A	līdz B	Zemes īpašums UZKALNIŅI
" B	" C	Zemes īpašums RUSIŅI
" C	" D	Latvijas autoceļu direkcija
" D	" A	Zemes īpašums PĪLĀDZES

LR VALSTS ZEMES DIENESTS

LATGALES REĢIONĀLĀS NODAĻAS

Mērniecības un topogrāfijas daļa Preiļos

vadītājs	E. Vaivods	31.01.03.
uzmērīja	J.Purmale	18.10.02.
zīmēja	L.Tretjuks	23.01.03.

	7686	006	0120

LR VZD LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVJU TEHNISKĀS INVENTARIZĀCIJAS LIETU KOPSAVILKUMS

Ēkas

Lieta nr 883

Būves kadastra apzīmējums	Būves nosaukums	Ārsienu materiāls	Virszemes stāvu skaits	Būvtilpums (kub.m.)	Apbūves laukums (kv.m.)	Fiziskais nolietojums (%)	Patvaļīgās būvniecības pazīmes
Adrese: Preiļu raj., Līvānu nov., Turku pag., Zundāni							
76860060120001	Administratīvā ēka	Ķieģeļu mūris	2	652	128.2	45	NAV
76860060120002	Tautas nams	Ķieģeļu mūris	1	780	185.6	45	NAV

Tehniskās inventarizācijas lietu kopsavilkuma sagatavotājs: Karīna Purmale

Izpildes datums 02.08.2006

(Paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona) **Z.V.**

R.Romanovska

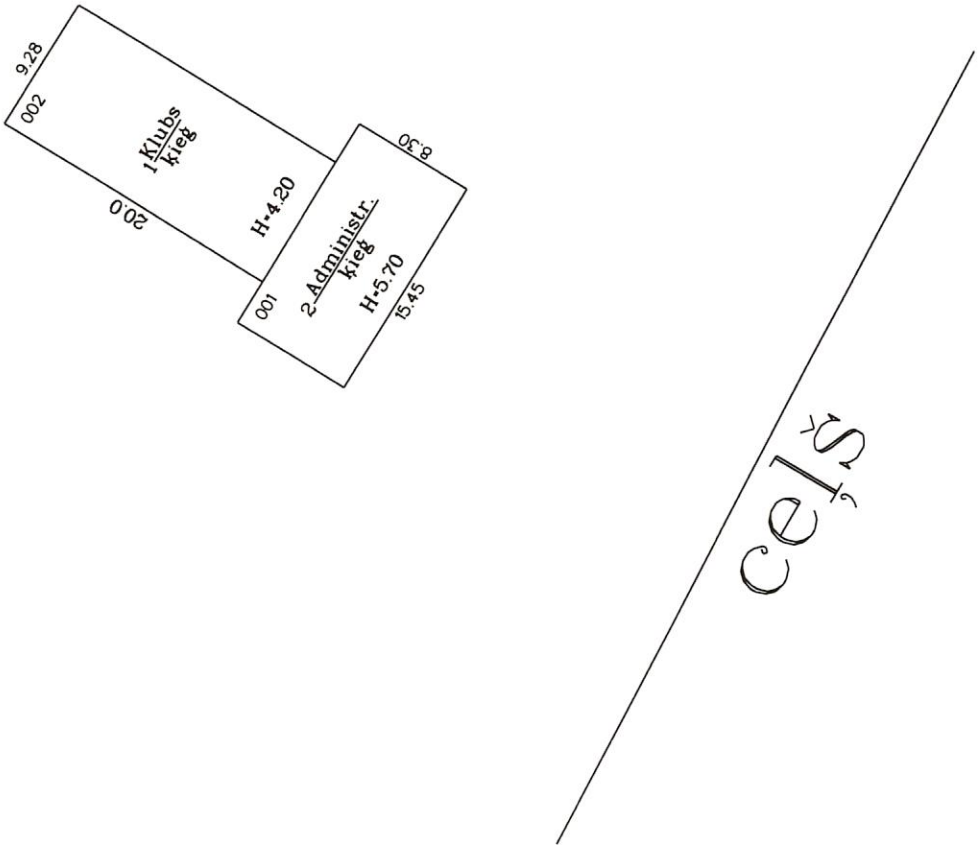
(Vārds, Uzvārds) (Paraksts)

2006 07. AUG.

Datums:_____. **gada "**_____**"** _____

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES NOVIETNES SHĒMA



Mērogs 1:500

Zemes vienība: 7686 006 0120

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	76860060120001-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	76860060120001
Nosaukums	Administratīva ēka
Adrese	Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., Preiļu raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS 03.08.06 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMA

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji: Karīna Purmale
Izpildes datums: 02.08.2006
(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs: Genovefa Miglāne
Pārbaudes datums: 02.08.2006
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona): **Z.V.**

R.Romanovska
(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

Datums: _____ .gada ____ . _____ 2006 07. AUG.

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Līvānu novada pašvaldība

Iesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Administratīva ēka
Galvenais lietošanas veids	1220 Biroju ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	2
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	45
Apsekošanas datums	31.05.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	**Materiāls**	**Apraksts**
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	lentveida
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Koks	dēļi
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	ondulins

Tehniskie rādītāji		
Veids	**Apjoms (mērvienība)**	**Nosaukums**
Apbūves laukums	128.2 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	652 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	**Apjoms (skaits)**	**Apraksts**
Vietējā krāsns apkure		Krāsns apkure ar kurināmo - vietējais kurināmais /malka, kūdra, koksnes atkritumi/
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes
Aukstā ūdens apgāde		No apdzīvotas vietas tīkla
Kanalizācija		Saimniecības-fekālā kanalizācija apdzīvotas vietas /cita īpašuma/

Veids	Apjoms (skaits)	Apraksts
		kanalizācijas tīklā

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	**167.1**
Lietderīgā platība	**167.1**
Nedzīvojamo telpu platība	167.1
Nedzīvojamo iekštelpu platība	167.1

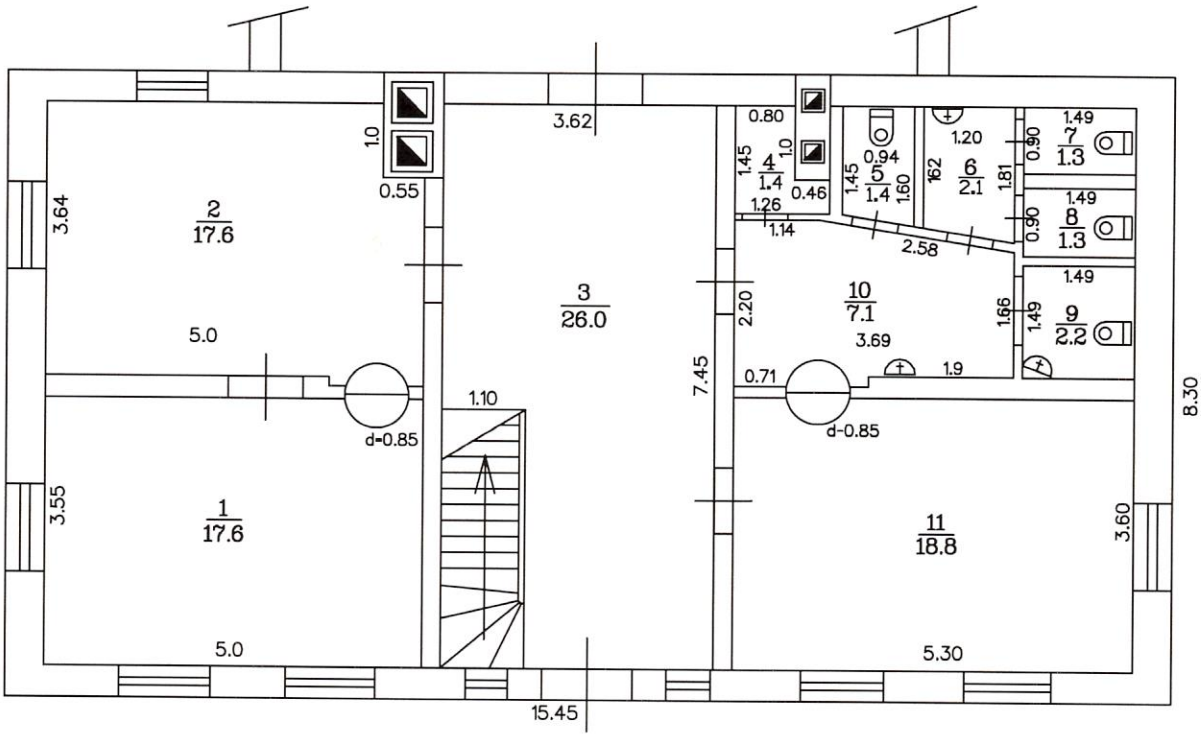
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Administratīvā ēka	167.1

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1220 Biroja telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Kabinets	17.6		2.85	
1	2	Kabinets	17.6		2.85	
1	3	Gaitenis	26.0		2.85	
1	4	Pieliekamais	1.4		2.75	
1	5	Tualete	1.4		2.75	
1	6	Gaitenis	2.1		2.75	
1	7	Tualete	1.3		2.75	
1	8	Tualete	1.3		2.75	
1	9	Tualete	2.2		2.75	
1	10	Gaitenis	7.1		2.75	
1	11	Kabinets	18.8		2.85	
2	12	Telpa	23.1		2.45	
2	13	Telpa	11.1		2.45	
2	14	Telpa	7.3		2.45	
2	15	Telpa	13.7		2.45	
2	16	Gaitenis	15.1		2.45	
		Kopā	**167.1**	**0.0**		
		Nedzīvojamo telpu platība				**167.1**

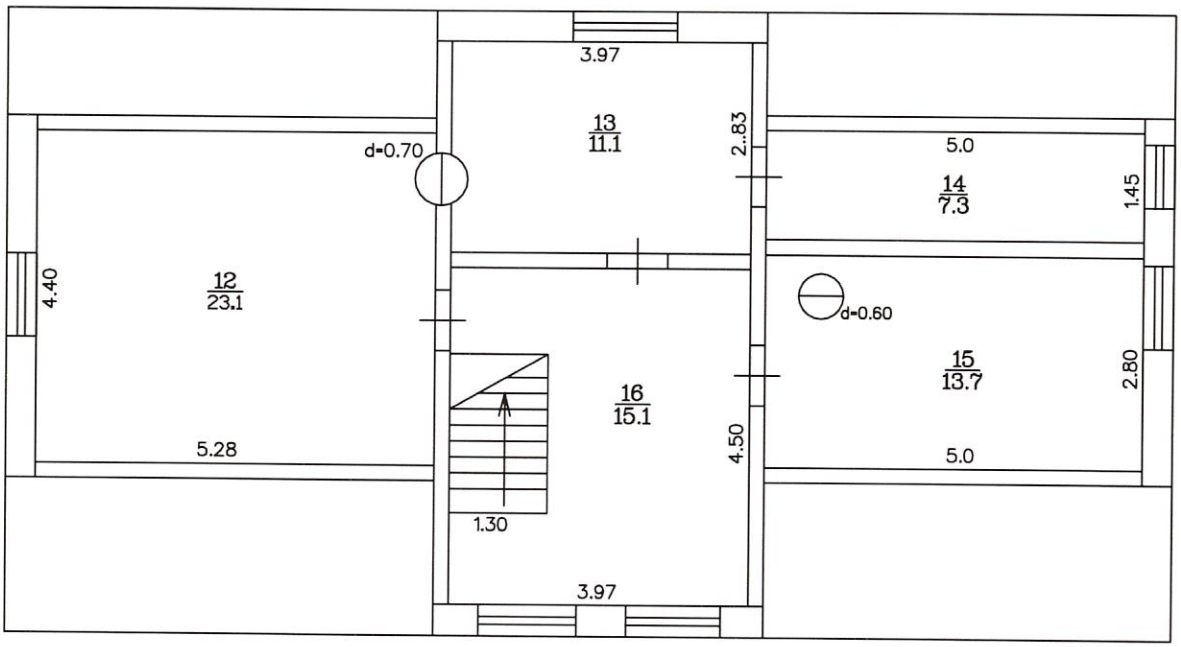
BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 7686 006 0120 001

BŪVES 2. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 7686 006 0120 001

LR Valsts zemes dienests

Latgales reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE	**Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., Preiļu raj.**		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	**76860060120001**	APBŪVES LAUKUMS	**128.2 kv. m.**
NOSAUKUMS	**Administratīva ēka**	BŪVTILPUMS	**652 kub. m.**
GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS	**1220-Biroju ēkas**	KOPĒJA PLATĪBA	-
TIPS	**12000109-konferenču, biroju un projektēšanas iestāžu ēkas**	AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA	-
ĀRSIENU MATERIĀLS	**Ķieģeļu mūris**	FIZISKAIS NOLIETOJUMS	**45 %**
INVENTARIZĀCIJAS VEIDS	**Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija**	VIRSZEMES STĀVU SKAITS	**2**
APSEKOŠANAS DATUMS	**31.05.2006**	EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS	**1959**

Apjoma radītājs			Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
Veids	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	652	12000109	3.50	0.65	1.00	1483	-
						Kopā:	1483	-

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - **02.08.2006**

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS
LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

BŪVES KADASTRĀLĀS UZMĒRĪŠANAS LIETA

Lietas numurs	76860060120002-01
Lapu skaits	
Kadastra apzīmējums	76860060120002
Nosaukums	Tautas nams
Adrese	Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., Preiļu raj.

Atzīme par atsavināšanas aizliegumu vai apgrūtinājumu		
(pamatojums)	(paraksts)	(Vārds, Uzvārds)

NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA REĢISTRĒTS 03.08.06 VALSTS KADASTRA INFORMĀCIJAS SISTĒMĀ

Atzīme par reģistrāciju Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmā

Z.V.

Kadastrālās uzmērīšanas izpildītāji: Karīna Purmale
Izpildes datums: 03.07.2006
(paraksts)

Kadastrālās uzmērīšanas darba pārbaudītājs: Genovefa Miglāne
Pārbaudes datums: 03.07.2006
(paraksts)

Reģionālās nodaļas vadītājs (pilnvarotā persona): **Z.V.**

R.Romanovska
(Vārds, Uzvārds)

(paraksts)

LATVIJAS REPUBLIKAS VALSTS ZEMES DIENESTS LATGALES REĢIONĀLĀ NODAĻA

Datums: _____.gada ____. 2006 07. AUG. _____

INFORMĀCIJA PAR PASŪTĪJUMU

Kadastrālās uzmērīšanas pasūtītāji: Līvānu novada pašvaldība

Iesniegtie dokumenti:

INFORMĀCIJA PAR BŪVI

Pamatinformācija	
Nosaukums	Tautas nams
Galvenais lietošanas veids	1261 Plašizklaides pasākumu ēkas
Kapitalitātes grupa	III
Virszemes stāvu skaits	1
Pazemes stāvu skaits	0
Telpu grupu skaits	1
Dzīvokļu skaits	0
Ekspluatācijas uzsākšanas gads	1959
Ekspluatācijā pieņemšanas gads	
Patvaļīgās būvniecības pazīmes	NAV
Fiziskais nolietojums	45
Apsekošanas datums	31.05.2006

Konstruktīvie elementi		
Konstruktīvais elements	**Materiāls**	**Apraksts**
Pamati	Dzelzsbetons/ betons	lentveida
Ārsienas	Ķieģeļu mūris	
Pārsegumi	Koks	dēļi
Jumts	Gumijotie lokšņu materiāli/ ruberoīds	ondulins

Tehniskie rādītāji		
Veids	**Apjoms (mērvienība)**	**Nosaukums**
Apbūves laukums	185.6 apbūves laukuma kv.m.	
Būvtilpums	780 kub.m.	

Labiekārtojumi		
Veids	**Apjoms (skaits)**	**Apraksts**
Vietējā krāsns apkure		Krāsns apkure ar kurināmo - vietējais kurināmais /malka, kūdra, koksnes atkritumi/
Elektroapgāde		Zemsprieguma, vienfāzes

BŪVES EKSPLIKĀCIJA

Kopējā platība	**160.7**
Lietderīgā platība	**160.7**
Nedzīvojamo telpu platība	160.7
Nedzīvojamo iekštelpu platība	160.7

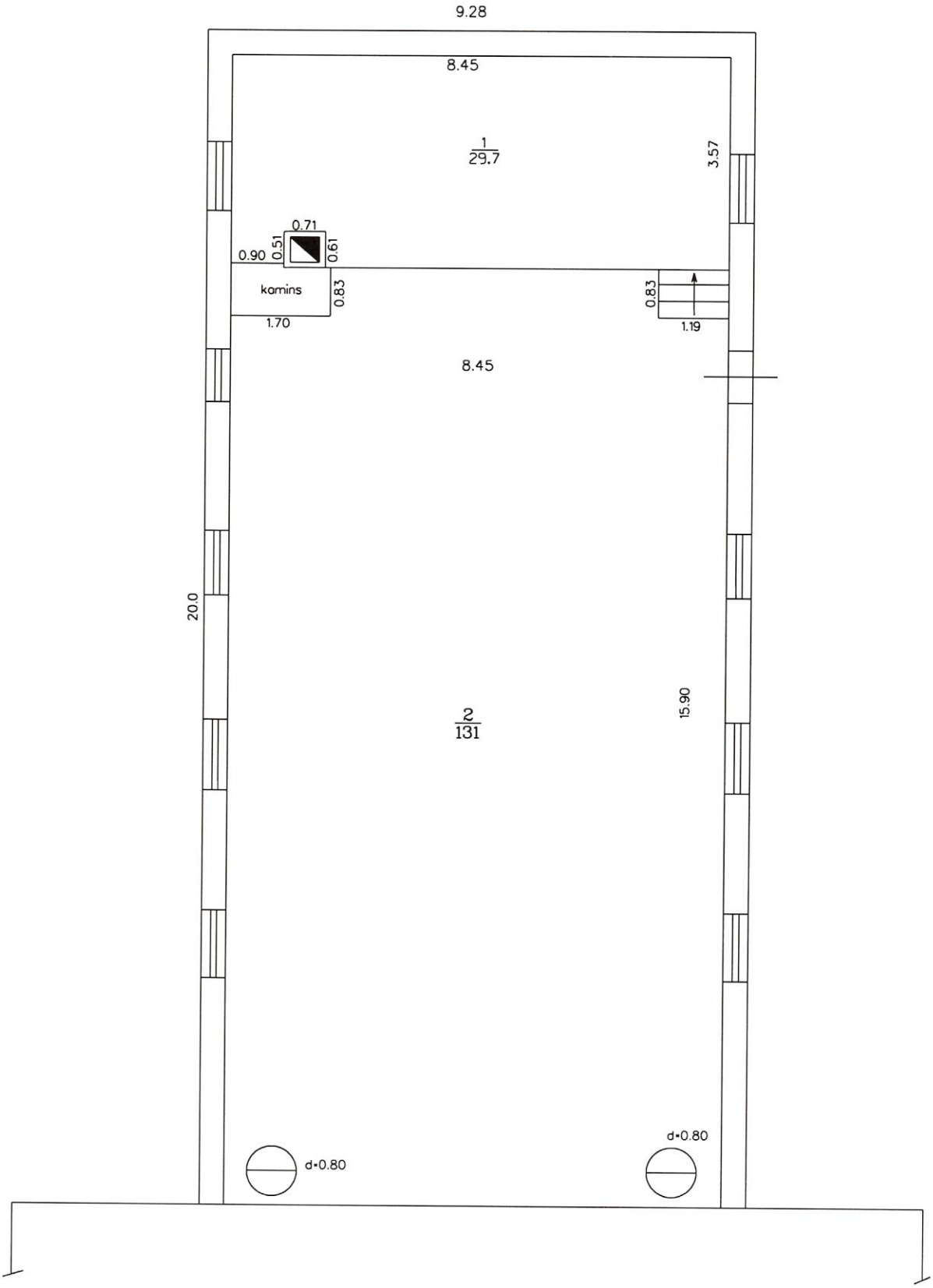
TELPU GRUPAS EKSPLIKĀCIJA

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas nosaukums	Telpu grupas kopējā platība
001		Tautas nams	160.7

Telpu grupas numurs	Adreses numurs	Telpu grupas lietošanas veids
001		1261 Plašizklaides pasākumu telpu grupa

Stāvs	Telpas numurs	Telpas nosaukums	Telpas platība		Telpas augstums	Patvaļīgās būvniecības pazīme
			Nedzīvojamā iekštelpa	Nedzīvojamā ārtelpa		
1	1	Skatuve	29.7		3.90	
1	2	Zāle	131.0		3.90	
		Kopā	**160.7**	**0.0**		
		Nedzīvojamo telpu platība				**160.7**

BŪVES 1. STĀVA PLĀNA SHĒMA



Mērogs 1:100

Būves kadastra apzīmējums: 7686 006 0120 002

LR Valsts zemes dienests

Latgales reģionālā nodaļa

VĒRTĒŠANAS PROTOKOLS

ADRESE	**Zundāni, Turku pag., Līvānu nov., Preiļu raj.**		
KADASTRA APZĪMĒJUMS	**76860060120002**	APBŪVES LAUKUMS	**185.6 kv. m.**
NOSAUKUMS	**Tautas nams**	BŪVTILPUMS	**780 kub. m.**
GALVENAIS LIETOŠANAS VEIDS	**1261-Plašizklaides pasākumu ēkas**	KOPĒJA PLATĪBA	**-**
TIPS	**12000208-teātri, koncertzāles, klubi un tautas nami**	AR NĪ NODOKLI APLIEKAMĀ PLATĪBA	**-**
ĀRSIENU MATERIĀLS	**Ķieģeļu mūris**	FIZISKAIS NOLIETOJUMS	**45 %**
INVENTARIZĀCIJAS VEIDS	**Būves pilna atkārtotā tehniskā inventarizācija**	VIRSZEMES STĀVU SKAITS	**1**
APSEKOŠANAS DATUMS	**31.05.2006**	EKSPLUATĀCIJAS UZSĀKŠANAS GADS	**1959**

Apjoma radītājs			Tips (kods)	Tipa bāzes vērtība par vienību (LVL)	Fiziskā stāvokļa koeficients (Ks)	Tirgus korekcijas koeficients (Kcl)	Kadastrālā vērtība (LVL)	Kadastrālā vērtība NĪ nodokļa aprēķināšanai (LVL)
Veids	Mērvienība	Apjoms						
Būvtilpums	kub.m.	780	12000208	2.50	0.65	1.00	1268	-
						Kopā:	**1268**	**-**

Protokols sagatavots elektroniski un ir derīgs bez paraksta un zīmoga

Protokola sagatavošanas datums - **02.08.2006**

Piezīme: Protokols sagatavots atbilstoši 2001.gada 30.aprīļa MK noteikumu Nr. 184 "Ēku kadastrālās vērtēšanas noteikumi" 35.punktam

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

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

LATAK
EN ISO/IEC 17024
S3-290

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

LATVIJAS ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJU ASOCIĀCIJA LĪVA

Dainis Tunsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

Izsniegts saskaņā ar Latvijas Republikas Ministru Kabineta 2014.gada 23.septembra noteikumiem Nr.559