



NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA
VILĀNU NOVADĀ, VIĻĀNU PAGASTĀ,
„SALENIEKI”, kadastra Nr. 7898 004 0423,
NOVĒRTĒŠANAS ATSKAITE

Rīga
2021. gada 15. februāris

2021. gada 15. februārī

Par nekustamā īpašuma novērtējumu

Pēc Jūsu pieprasījuma ir veikta nekustamā īpašuma Viļānu novadā, Viļānu pagastā, „Salenieki”, kadastra Nr. 7898 004 0423, novērtēšana.

Nekustamais īpašums tika apsekots un identificēts 2021. gada 28. janvārī.

Novērtējamais nekustamais īpašums Viļānu pagastā, „Salenieki” sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1,23 ha. Jeb 12 300 m² (zemes vienības kadastra apzīmējums 7898 004 0066). Īpašums ir reģistrēts Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījumā Nr. 1000 0060 8615, īpašuma kadastra Nr. 7898 004 0423.

Darba uzdevums bija noteikt novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas dienā. Vērtības aprēķins pamatojas uz vērtētāja rīcībā esošās informācijas analīzi, kas sevī ietver informāciju par vērtējamo nekustamo īpašumu un tā vērtību ietekmējošiem faktoriem vērtēšanas dienā. Novērtējums paredzēts atsavināšanas cenas noteikšanai.

Nekustamā īpašuma Viļānu novadā, Viļānu pagastā, „Salenieki”, kadastra Nr. 7898 004 0423, aprēķinātā tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2021. gada 15. februārī, ir:

EUR 1 200
(Viens tūkstotis divi simti eiro)

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)

Vērtētāja viedoklis balstās uz vērtētāja neatkarības apliecinājumu, kas pievienots novērtējuma atskaitē, kā arī uz ierobežojošiem un limitējošiem faktoriem, kas uzskaitīti novērtējuma atskaitē. Iepriekš minētā vērtība ir labākais viedoklis, kādu varēja pieņemt saskaņā ar vērtētāja rīcībā esošo informāciju un laika ierobežojumiem.

Novērtēšanas atskaite vai atsevišķas tās daļas nav paredzētas nodošanai personām, kas nav saistītas ar novērtējamo īpašumu. Vairums pieņēmumu un aprēķinu, kas ir lietoti šajā novērtējumā, attiecas tikai uz doto atskaiti un nav lietojami atrauti no tās konteksta.

Aprēķini balstās uz ekonomiskajiem apstākļiem, kādi eksistēja novērtēšanas dienā un neiekļauj to pēkšņas izmaiņas ietekmi uz noteikto vērtību. Notikumi vai darījumi, kas notikuši pēc novērtēšanas datuma vai par kuriem informācija ir saņemta pēc atskaites nodošanas, nav ietverti novērtējumā un vērtētājs par tiem nenes atbildību.

Ar cieņu,
nekustamā īpašuma vērtētājs:

Georgijs Drozdovs

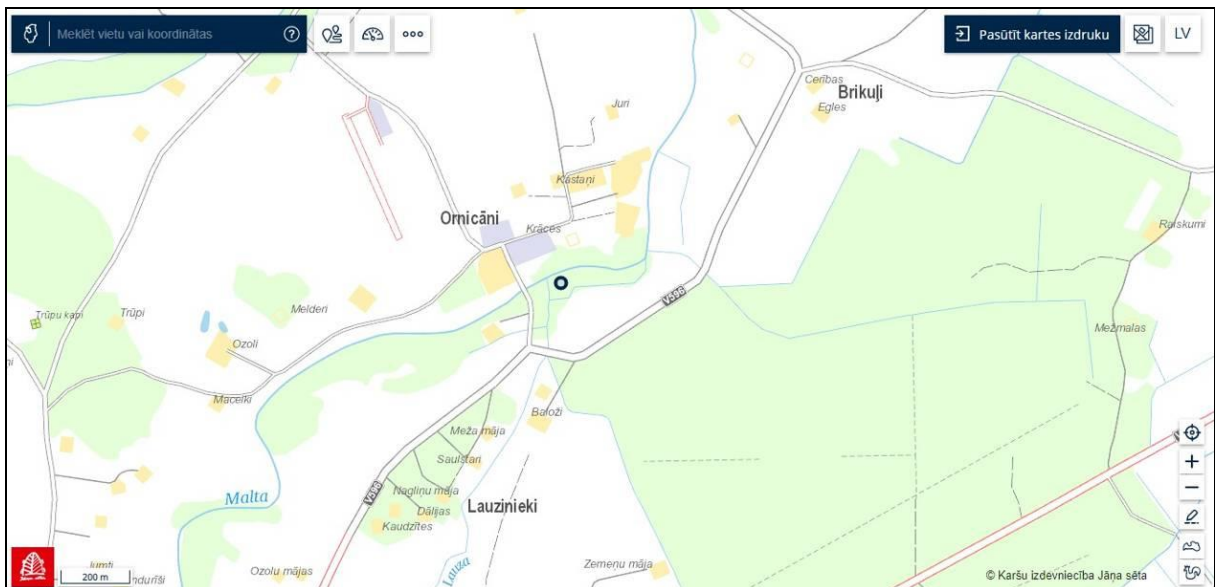
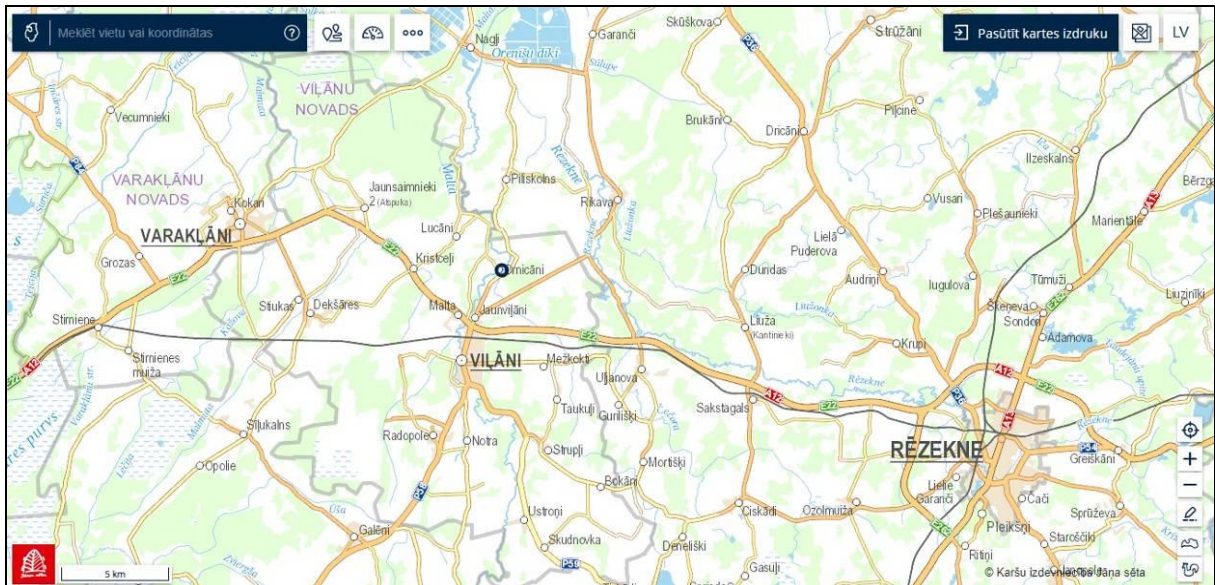
*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #127
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

1. Svarīgākā informācija par novērtējamo īpašumu

Novērtējamais īpašums:	Neapbūvēts zemes gabals Viļānu novadā, Viļānu pagastā, „Salenieki”					
Zemes vienības kadastra apzīmējums:	7898 004 0066					
Zemes gabala kopējā platība:	1,23 ha. Jeb 12 300 m ² t.sk. krūmāju platība – 1,02 ha un zeme zem ūdeņiem – 0,21 ha					
Īpašuma juridiskais apraksts:	Novērtējamais nekustamais īpašums ir reģistrēts Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļījumā Nr. 1000 0060 8615, īpašuma kadastra Nr. 7898 004 0423					
Reģistrētais īpašnieks:	Viļānu novada pašvaldība, reģistrācijas Nr. 90009114114					
Īpašuma apgrūtinājumi:	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	22.04.2014	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2300	ha
	2	22.04.2014	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0600	ha
	3	22.04.2014	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2800	ha
	4	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0700	ha
	5	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0500	ha
	6	22.04.2014	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.3300	ha
Citi iespējamie apgrūtinājumi:	Vērtētājam nav zināmi					
Novērtējuma pasūtītājs:	Viļānu novada pašvaldība					
Novērtēšanas mērķis:	Noteikt nekustamā īpašuma tirgus vērtību vērtēšanas dienā. Novērtējums paredzēts atsavināšanas cenas noteikšanai.					
Pašreizējais izmantošanas veids:	Vērtēšanas dienā zemes gabals nav apbūvēts, ir aizaudzis ar krūmājiem un netiek izmantots					
Plānotājs (atļautais) izmantošanas veids	Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība					
Labākais un efektīvākais izmantošanas veids:	Mežsaimniecībā izmantojamā zemes					
Nomas līgumi	Vērtētāja rīcībā nav informācijas par noslēgtiem zemes nomas līgumiem					
Īpašuma apskates datums:	2021. gada 28. janvāris					
Novērtēšanas un atskaites sagatavošanas datums	2021. gada 15. februāris					
Tirgus vērtība:	EUR 1 200 (viens tūkstotis divi simti eiro) <i>jeb 0,1 EUR par 1 m²</i>					
Piezīmes:	–					

2. Novietojuma shēma un orto-foto karte



3. Novērtējamā īpašuma foto attēli



Skats uz īpašumu



Skats uz īpašumu

4. Novērtējumā izmantotie pasūtītāja iesniegtie dokumenti

Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījuma datorizdruka.

Zemes robežu, situācijas un apgrūtinājumu plāni.

Veicot īpašuma aprakstu, tika izmantoti LR VZD Kadastra pārļūka dati.

Vērtēšanas atskaites sagatavošanā izmantoti Nekustamā īpašuma valsts kadastra informācijas sistēmas Nekustamā īpašuma tirgus dati (Autors: © VZD, pirmpublicējuma gads 1998-2012).

5. Atrašanās vietas raksturojums

Novērtējamais īpašums atrodas Viļānu novadā, Viļānu pagastā, lauku apvidū, ~3 km attālumā no novada centra –Viļānu pilsētas, Maltas upes krastā, ~100-150 m attālumā no vietējās nozīmes autoceļa V596 Viļāni-Pilskalns-Nagļi. Apkārtne ir meža masīvs, lauksaimniecībā izmantojamās zemes un lauku viensētu apbūve.

Sabiedriskās nozīmes infrastruktūras objekti (izglītības un veselības aizsardzības iestādes, veikali, aptiekas, pasta nodaļa, DUS, atpūtas vietas u.c.) atrodas līdz 5 km attālumā Viļānu pilsētā un citās apdzīvotās vietās. Tuvākā infrastruktūra definējama kā vāji attīstīta.

Piebraukšana pie īpašuma iespējama ar kravas autotransportu un traktortehniku. Zemes gabalam nav tiešā piebraukšanās ceļa. Lai piekļūtu zemes gabalam nepieciešams šķēršot trešo personu īpašumā esošas zemes vienības. Tuvākais ceļš ar cieto (grants) segumu atrodas ~100-150 m attālumā.

6. Zemes gabala īss apraksts

Novērtējamais nekustamais īpašums Viļānu pagastā, „Salenieki” sastāv no zemes gabala ar kopējo platību 1,23 ha. Jeb 12 300 m² (zemes vienības kadastra apzīmējums 7898 004 0066). Īpašums ir reģistrēts Rēzeknes tiesas zemesgrāmatu nodaļā, Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodaļā Nr. 1000 0060 8615, īpašuma kadastra Nr. 7898 004 0423.

Kadastra apzīmējums	7898 004 0066					
Zemes gabala platība	1,23 ha. Jeb 12 300 m ² , t.sk. krūmāju platība – 1,02 ha un zeme zem ūdeņiem – 0,21 ha					
Zemes kadastrālā vērtība	65 EUR					
Zemes gabala forma	Neregulārā formas, izstiepts daudzstūris					
Zemes gabala reljefs	Nav līdzens, paugurains					
Piebraucamais ceļš	Zemes gabalam nav tiešā piebraukšanās ceļa. Lai piekļūtu zemes gabalam nepieciešams šķēršot trešo personu īpašumā esošas zemes vienības. Tuvākais ceļš ar cieto (grants) segumu atrodas ~100-150 m attālumā.					
Zemes gabala labiekārtojums	Nekādi speciālie labiekārtošanas darbi nav veikti. Zemes gabals nav apbūvēts, ir aizaudzis ar krūmājiem un netiek izmantots. Nav veikta sanitārā cirte.					
Atļautais izmantošanas veids	Saskaņā ar LR VZD kadastra datiem: zeme, uz kuras galvenā saimnieciskā darbība ir mežsaimniecība					
Zemes gabala aprūtinājumi	Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
	1	22.04.2014	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstececes vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2300	ha
	2	22.04.2014	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0600	ha
	3	22.04.2014	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2800	ha
	4	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0700	ha
	5	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0500	ha
	6	22.04.2014	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.3300	ha
Inženierkomunikācijas	Nav pieslēgtas					

7. Tirgus situācijas analīze

Aktivitāte Viļānu pilsētas un novada nekustamā īpašuma tirgū 2020. gadā saglabājas iepriekšējo periodu līmenī. Darījumi ar privātpabūves zemes gabaliem un privātmājām notiek regulāri to apjoms ir neliels (atbilstoši novada mērogam). Līdzīgās tendences saglabājas visā Latgales reģiona mazpilsētās.

Pieprasījums pēc lauksaimniecībā izmantojamās zemes un mežiem ir salīdzinoši aktīvs, tas veidojas gan no vietējiem pircējiem (mežizstrādātājiem un zemniekiem), gan arī no ārzemju kompānijām. Darījumi ar zemes gabaliem, kuru sastāvā ietilpst mežs un lauksaimniecībā izmantojamā zemes notiek regulāri.

Lauksaimniecībā izmantojamās zemes cenas svārstās no 1500 līdz 5000 EUR/ha. Būtiskāko ietekmi uz cenu atstāj zemes gabala platība, apstrādes iespējas (tai skaitā konfigurācija, meliorācijas sistēmas stāvoklis, piebraukšanas iespējas, reljefs), pašreizējais lauksaimniecības zemes stāvoklis (apstrādā vai aizaugusi ar zālāju/krūmājiem). Vairāk tiek pieprasīti zemes gabali ar platību virs 5 ha. Pieprasījums pēc zemes gabaliem ar platību zem 5 ha pārsvarā veidojas no pierobežnieku puses.

Meža cenas svārstās no 2 000 EUR/ha līdz pat 10 000-12 000 EUR/ha. Tam par pamatu ir tādi faktori, ka izstrādājamās koksnes apjoms uz vienu hektāru, izstrādes iespējas, mežaudzes sadalījums pa koku sugām, mežaudzes vecuma struktūra.

Zemes gabalu cenas pēc meža izstrādes ir salīdzināši zema, svārstās no 500 līdz 1 200 EUR par 1 ha, kas skaidrojams ar ierobežotu izmantošanu un zemu pieprasījumu.

Neapbūvētu privātapbūves zemes gabalu piedāvājums Viļānu pilsētā vērtēšanas dienā netika konstatēts. Pēdējo divu gadu laikā reģistrēto darījumu ar zemes īpašumiem līdz 2 000 m² nav daudz (mazāk par 10 darījumiem), pārdošanas cenas nepārsniedz 2 500 EUR.

8. 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)

9. Labākais lietošanas veids

Labākā un efektīvākā izmantošana ir tāda izmantošana, pie kuras tiek iegūts maksimālais labums un kas ir reāli iespējama, tiesiska un finansiāli pamatota (LVS 401:2013)

Vērtējamam īpašumam tiek pieņemts labākais lietošanas veids: mežsaimniecībā izmantojamā zemes.

10. Galvenie izmantotie pieņēmumi un ierobežojošie faktori

1. Vērtētājs pieņem, ka īpašuma likumīgo piederību apliecinošie dokumenti ir pareizi.
2. Vērtētais īpašums tiek uzskatīts par brīvu no aizņēmumiem, apķīlājumiem, finansiālām saistībām un apgrūtinājumiem, uz kuriem var pretendēt trešās personas.
3. Šajā vērtējuma atskaitē iekļautais vizuālais materiāls tiek piedāvāts vienīgi ar nolūku palīdzēt novērtējuma atskaites lasītājam iztēloties novērtējamo objektu un labāk izprast pasniegto informāciju.
4. Vairums pieņēmumu uz aprēķinu, kas lietoti novērtējumā, attiecas tikai uz konkrēto atskaiti un nav lietojami atrauti no tā konteksta.
5. Īpašuma tehniskais stāvoklis dabā tika noteikts, apsekojot to vizuāli uz vietas, kā arī izmantojot īpašuma apsaimniekotāju sniegto informāciju, t.sk. arī mutisko informāciju.
6. Novērtējumu nav atļauts kopēt un publicēt, kā arī tas nevar tikt lietots citiem nolūkiem kā novērtējuma uzdevumā teikts bez iepriekšējās vērtētāju un īpašnieka rakstveida piekrišanas katrā gadījumā atsevišķi.
7. Vērtējumā tiek pieņemts, ka nav apslēptu vai neredzamu konstrukciju izmaiņu vai bojājumu, kas palielinātu vai pazeminātu īpašuma vērtību un kas ir atklājams tikai ar speciālām būvniecības speciālistu pārbaudēm.
8. Analīze ir veikta balstoties uz vispār pieņemtām novērtēšanas metodēm.
9. Vērtējums ietver tikai faktus un stāvokli, kāds tas ir novērtēšanas brīdī.
10. Ir pieņemts, ka novērtējamais īpašums atbilst visām vides aizsardzības prasībām.
11. Iespējamās nekustamā īpašuma tirgus izmaiņas, vērtējumā nav ietvertas, jo tās nevar precīzi paredzēt.

11. Faktori, kas ietekmē ekspertu slēdzienu

Pozitīvie faktori:

- zemes gabals atrodas lauku apvidū;
- ātra un ērta piekļūšana pagasta un novada centram;
- pie īpašuma ir iespējams piekļūt ar kravas autotransportu un traktortehniku;
- zemes gabals var tiks izmantots mežsaimniecībā.

Negatīvie faktori:

- nav tiešā piebraucamā ceļa.
- zemes gabala daļa atrodas zem ūdeņiem, iespējamās purvainas vietas.

12. Novērtēšanas metodes

Vērtēšanas (vērtības noteikšanas) procedūra ir problēmu risināšanas process, kurā dažādi fiziskie, ekonomiskie un socioloģiskie faktori tiek analizēti attiecībā uz konkrētu nekustamā īpašuma objektu.

Nekustamo īpašumu novērtēšanas praksē tiek izmantotas trīs galvenās vērtēšanas metodes: izmaksu metode, salīdzināmo darījumu metode un ieņēmumu metode.

Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtības aprēķinā tika izmantota viena metode – salīdzināmo darījumu metode.

13. Salīdzināmo darījumu metode

Tirgus datu salīdzināšanas metodes pamatprincips ir sekojošs: saprātīgs pircējs par nekustamo īpašumu nemaksās vairāk kā par kvalitātes un lietderības ziņā analogu īpašumu.

Šī metode ir balstīta uz īpašuma tirgus vērtības aprēķinu, par pamatu ņemot jau notikušus darījumus tirgū un šo darījumu summas. Šajā procesā tiek analizēti vērtējamam īpašumam līdzīgu īpašumu pārdošanas gadījumi, kas notikuši salīdzinoši nesenā pagātnē.

Pēc šīs metodes aprēķināto rezultātu ticamība ir atkarīga:

- no tā, vai vērtējamais īpašums var tikt salīdzināts ar citiem pārdevumu objektiem;
- no laika perioda, kas ir pagājis kopš katra darījuma ar salīdzināmajiem objektiem;
- datu par pārdevumiem pareizības un ticamības;
- no tā, vai salīdzināmos pārdevumus nav ietekmējuši kādi īpaši apstākļi.

Lai pielietotu tirgus datu salīdzināšanas metodi, aprēķinot tirgus vērtību vērtējamam īpašumam, ir ievākta informācija par tuvu esošu līdzīgu īpašumu pārdevumu rezultātiem un šo īpašumu raksturojums. Izvēlētie īpašumi ir piemērotākie salīdzināšanai, jo informācija ir pārbaudīta, novietojums, lietošanas veids un tehniskais stāvoklis ir salīdzināmi.

Aprēķinu metodika

Lai varētu aprēķināt tirgus vērtību, izmantojot tirgus datu salīdzināšanas metodi, ir jāpielieto korekcija, kas, mūsu gadījumā ir izteikta procentuāli, nosakot atšķirības, kas ietekmē īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cenu. Korekcija parāda katra faktora ietekmi uz novērtējamā īpašuma aprēķināmo vērtību attiecībā pret izvēlētajiem salīdzināmajiem īpašumiem:

- vērtību ietekmējošā faktora *pozitīvā korekcija* norāda, par cik pēc vērtētāja slēdziena īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cena vērtējamā īpašumā ir lielāka par salīdzināšanai izmantoto īpašumu kopējās platības viena kvadrātmetra cenu;


- vērtību ietekmējošā faktora *negatīvā korekcija* norāda, par cik pēc vērtētāja slēdziena īpašuma kopējās platības viena kvadrātmetra cena vērtējamā īpašumā ir mazāka par salīdzināšanai izmantoto īpašumu kopējās platības viena kvadrātmetra cenu.


Vērtību ietekmējošie faktori

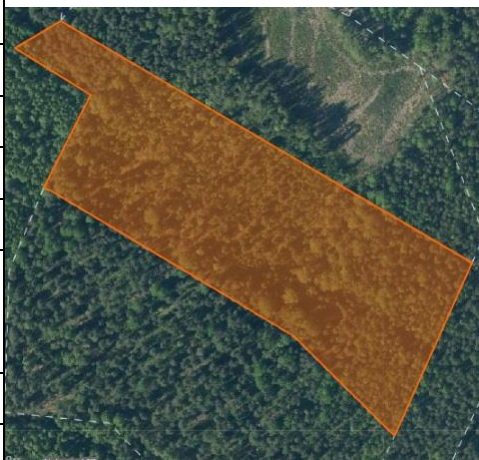
Izvēlēto salīdzināmo īpašumu cena tiek koriģēta, ievērojot:


1. pārdoto nekustamo īpašumu atrašanās laiku tirgū un noslēgto darījumu īpašos apstākļus, kā arī ievērojot šodienas nekustamā īpašuma tirgus stāvokļa faktoru (tirgus piesātinātību ar piedāvājumiem, darījumu skaitu pēdējos mēnešos...);
2. ģeogrāfisko atrašanās vietu;
3. infrastruktūras objektu tuvumu;
4. piekļūšanas iespējas / piebraucamo ceļu tehnisko stāvokli;
5. zemes gabala lielumu;
6. zemes gabala izmantošanas iespējas;
7. gruntsūdeņu līmeni / paaugstunāts mitrumu;
8. apgrūtinājumus.

Salīdzināmo īpašumu īss apraksts:

Īpašums Nr.1		
Atrašanās vieta:	Sokolku pagasts, „Kaijas”	
Kadastra Nr.:	7890 004 0182	
Kopējā platība, m²:	56 000 m ²	
Zemes gabala izskats:	Neregulārās formas daudzstūris	
Piekļūšanas iespējas:	Tiešā piebraukšanas ceļa nav, tuvākais grants seguma ceļš atrodas ~150 m attālumā	
Darījuma apstākļi:	pārdots 10.2019.	
Darījuma summa	5 500 EUR	
Piezīmes:	Zemes gabala teritorijā ir veikta kailcirte	

Īpašums Nr.2		
Atrašanās vieta:	Sokolku pagasts, „Vergales”	
Kadastra Nr.:	7890 002 0156	
Kopējā platība, m²:	11 000 m ²	
Zemes gabala izskats:	Neregulārās formas daudzstūris	
Piekļūšanas iespējas:	Tiešā piebraukšanas ceļa nav, tuvākais grants seguma ceļš atrodas ~600 m attālumā	
Darījuma apstākļi:	pārdots 11.2020.	
Darījuma summa	1 000 EUR	
Piezīmes:	Zemes gabala teritorijā ir veikta kailcirte	

Īpašums Nr.3		
Atrašanās vieta:	Dekšāres pagasts, „Kārļi”	
Kadastra Nr.:	7848 006 0104	
Kopējā platība, m²:	38 000 m ²	
Zemes gabala izskats:	Neregulārās formas daudzstūris	
Pieklūšanas iespējas:	Tiešā piebraukšanas ceļa nav, tuvākais grants seguma ceļš atrodas ~600 m attālumā	
Darījuma apstākļi:	Pārdots 12.2020.	
Darījuma summa	4 420 EUR	
Piezīmes:	Zemes gabala teritorijā ir veikta kailcirte	

Īpašums Nr.4		
Atrašanās vieta:	Dekšāres pagasts, „Saulstari 1”	
Kadastra Nr.:	78480030581	
Kopējā platība, m²:	14 000 m ²	
Zemes gabala izskats:	Neregulārās formas daudzstūris	
Pieklūšanas iespējas:	Ir tiešais piebraucamais ceļš ar grants segumu	
Darījuma apstākļi:	Pārdots 12.2020.	
Darījuma summa	1 630 EUR	
Piezīmes:	Zemes gabala teritorijā ir veikta kailcirte	

Zemes gabala tirgus vērtības aprēķins:

	Nr.1		Nr.2		Nr.3		Nr.4	
Salīdzināmā īpašuma pārdošanas cena, EUR	5 500		1 000		4 420		1 630	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot darījuma apstākļus	1,00		1,00		1,00		1,00	
Pārdošanas cenas koriģēšana, ievērojot izmaiņas nekustamo īpašumu tirgū	1,00		1,00		1,00		1,00	
Salīdzināmā īpašuma koriģētā pārdošanas cena, EUR	5 500		1 000		4 420		1 630	
Zemes gabala platība, m2	56 000		11 000		38 000		14 000	
Zemes gabala kopējās platības 1 m2 nosacītā pārdošanas cena, EUR/m2	0,10		0,09		0,12		0,12	
Koriģējošie koeficienti, kas izlīdzina atšķirības	%	EUR	%	EUR	%	EUR	%	EUR
Novietojums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Infrastrukturā attīstības līmenis	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Piebraukšanas iespējas / ceļa kvalitāte	0%	0,00	10%	0,01	10%	0,01	-10%	-0,01
Zemes gabala forma un lielums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Izmantošanas iespējas	-10%	-0,01	-10%	-0,01	-10%	-0,01	-10%	-0,01
Gruntsūdeņu līmenis / paaugstunāts mitrums	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Apgrūtinājumi	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00	0%	0,00
Salīdzināmo zemes gabalu platības 1m2 koriģētā pārdošanas cena, EUR	0,09		0,09		0,12		0,09	
Salīdzināmo zemes gabalu 1m2 vidējā koriģētā nosacītā pārdošanas cena, EUR	0,10							
Vērtējamā zemes gabala platība, m2	12 300							
Īpašuma tirgus vērtība, EUR	1 195							
Novērtējamā nekustamā īpašuma tirgus vērtība, noapaļota, EUR	1 200							

14. Slēdziens

Pamatojoties uz pieejamo informāciju un aprēķiniem, vērtētājs secina, ka novērtējamā nekustamā īpašuma Viļānu novadā, Viļānu pagastā, „Salenieki”, kadastra Nr. 7898 004 0423, tirgus vērtība vērtēšanas dienā, 2021. gada 15. februārī, varētu būt:

EUR 1 200
(Viens tūkstotis divi simti eiro)

Vērtētājs:

Georgijs Drozdovs

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #127
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU

NEATKARĪBAS APLIECINĀJUMS

Es apliecinu, ka, pamatojoties uz manu vislabāko pārlicību un zināšanām:

- * faktu konstatācija, ko satur šis ziņojums, ir patiesa un pareiza;*
- * ziņojuma analīzes, viedokļi un secinājumi ir limitēti tikai ar ziņojuma pieņēmumiem un ierobežojošiem apstākļiem. Tās ir manas personīgās, objektīvās, profesionālās domas, viedokļi, secinājumi;*
- * man nav īpašas, patreizējas vai perspektīvas intereses par šo īpašumu, kas ir novērtējamais īpašums šajā ziņojumā, un man nav īpašas personīgās intereses vai aizspriedumu attiecībā uz tām pusēm, kuras šeit ir iesaistītas;*
- * mana darba apmaksā nav atkarīga no iepriekš noteiktās vērtības paziņošanas, vai arī vērtību virzīšanas tā, lai tā nāktu par labu klientam, vērtības noteikšanas lieluma, nonākšanas pie iepriekš izvirzīta rezultāta vai arī kāda cita sekojoša notikuma;*
- * manas domas, viedokļi un secinājumi tika veikti un šis ziņojums tika sagatavots saskaņā ar Īpašuma Vērtētāju Profesionālās Prakses Standartiem.*
- * esmu personīgi veicis novērtējamā nekustamā īpašuma apskati.*

Vērtētājs:

Georgijs Drozdovs

*LĪVA Īpašumu vērtētāja profesionālās kvalifikācijas sertifikāts #127
nekustamā īpašuma vērtēšanai*

ŠIS DOKUMENTS IR PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKU PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU



LATVIJAS
ĪPAŠUMU
VĒRTĒTĀJU
ASOCIĀCIJA

LATAK - 53 - 290

LĪVA VĒRTĒTĀJU SERTIFIKĀCIJAS BIROJS

**ĪPAŠUMU VĒRTĒTĀJA
PROFESIONĀLĀS KVALIFIKĀCIJAS SERTIFIKĀTS**

NR. 127

Georgijs Drozdovs

vārds, uzvārds

270285-10070

personas kods

Nekustamā īpašuma vērtēšana

sertificējamā darbība

Darbība sertificēta no

2014. gada 15. decembra

datums

Sertifikāts piešķirts

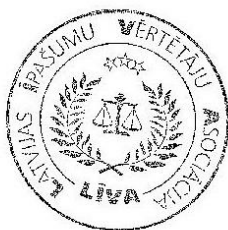
2016. gada 16. decembrī

datums

Sertifikāts derīgs līdz

2021. gada 16. decembrim

datums



Dainis Junsts

LĪVA Vērtētāju
sertifikācijas biroja
direktors

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

Informāciju pieprasīja Lidiņa Kuzņecova 19.01.2021 10:04:51

RĒZEKNES TIESA

Viļānu pagasta zemesgrāmatas nodalījums Nr. 10000608615

Kadastra numurs: 7898 004 0423

Nosaukums: Salenieki

Adrese: Viļānu pag., Viļānu nov.

I. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Nekustams īpašums, servitūti un reālnastas	Daļa	Platība, lielums
1.1.	Zemes vienība (kadastra apzīmējums 78980040066). <i>Žurn. Nr. 300005269996, lēmums 28.12.2020, tiesnese Vija Pužule</i>		1.23 ha
I. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	No nekustama īpašuma atdalītie zemes gabali, servitūti 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: VIĻĀNU NOVADA PAŠVALDĪBA, reģistrācijas numurs 90009114114.	1	
1.2.	Pamats: 2020.gada 17.decembra Viļānu novada pašvaldības uzziņa par pašvaldībai piekritošo zemes gabalu Nr.1.3.6/1898. <i>Žurn. Nr. 300005269996, lēmums 28.12.2020, tiesnese Vija Pužule</i>		
II. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Atzīmes par maksātspēju, piedziņas vēršanu, aizliegumiem, pēcmantinieku iecelšanu un mantojuma līgumiem		
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 1. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Lietu tiesības, kas aprūpina nekustamu īpašumu	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		
III. daļa 2. iedaļa			
Ieraksta Nr.	Pārgrozījumi 1.iedaļas ierakstos, ierakstu un pārgrozījumu dzēsumi	Daļa	Platība, lielums
	<i>Nav ierakstu</i>		



Informatīvā izdruka no Kadastra informācijas sistēmas teksta datiem

Valsts zemes dienests

Īpašums

Kadastra numurs	Nosaukums	Kadastrālā vērtība (EUR)	Zemesgrāmatas nodaļuma numurs	Administratīvā teritorija
78980040423	Salenieki	65	10000608615	Viļānu pagasts, Viļānu novads

Nekustamā īpašuma novērtējums kadastrā (EUR):	65
Kopplatība:	1.2300
Platības mērvienība:	ha
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	-
Projektētais īpašuma novērtējums (EUR):	-

Īpašuma sastāvs

Zemes vienības

Kadastra apzīmējums	Dzīvokļu īpašumos nesadalītās domājamos daļas	Kadastrālā vērtība atbilstoši dzīvokļa īpašumos nesadalītajai domājamo daļai (EUR)	Adrese
78980040066	1/1	65	-

Kadastrālā vērtība (EUR):	65
Kadastrālās vērtības noteikšanas datums:	01.01.2021
Nekustamā īpašuma objekta platība:	1.2300
Nekustamā īpašuma objekta platības mērvienība:	ha
Statuss:	nekustamais īpašums
Vidējais LIZ kvalitātes novērtējums ballēs:	-
Starpgabals:	Nav
Projektētā kadastrālā vērtība (EUR):	156 (pēc kadastra datu stāvokļa uz 17.06.2020; izmantošanai no 2022.gada)

Zemes vienības platības sadalījums pa lietošanas veidiem

Platība:	1.2300
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:	1.0200

Purvu platība:	0.0000
Ūdens objektu zeme:	0.2100
t.sk. Zeme zem ūdeņiem:	0.2100
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 mežsaimniecība	0201	1.2300	ha

Apgrūtinājumi

Nr.	Noteikšanas datums	Tips	Apraksts	Platība	Mērv.
1	22.04.2014	7311020101	vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdensteces vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos	1.2300	ha
2	22.04.2014	7312030303	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos	0.0600	ha
3	22.04.2014	7311041000	ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs	0.2800	ha
4	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0700	ha
5	22.04.2014	7312050101	ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem	0.0500	ha
6	22.04.2014	7311050200	tauvas joslas teritorija gar upi	0.3300	ha

Īpašnieki

Personas kods / reģ. nr.	Vārds, uzvārds / Nosaukums	Domājamās daļas	Personas statuss	Īpašuma kad. nr. / būves kad. apz.	Adrese
90009114114	VILĀNU NOVADA PASVALDĪBA	1/1	pašvaldība	78980040423	Kultūras laukums 1A, Viļāni, Viļānu nov., LV-4650

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

LATVIJAS REPUBLIKA

ZEMES ROBEŽU PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 004 0066

Plāns izgatavots pamatojoties uz Rēzeknes rajona Viļānu pagasta padomes 2004. gada 2. jūnija lēmumu „Par zemes platību piešķiršanu pastāvīgā lietošanā”, sēdes protokols Nr.8.2., Latvijas Republikas Centrālās zemes komisijas 2004. gada 29. novembra lēmumu Nr. 4038. (283. protokols, 4.21. &)



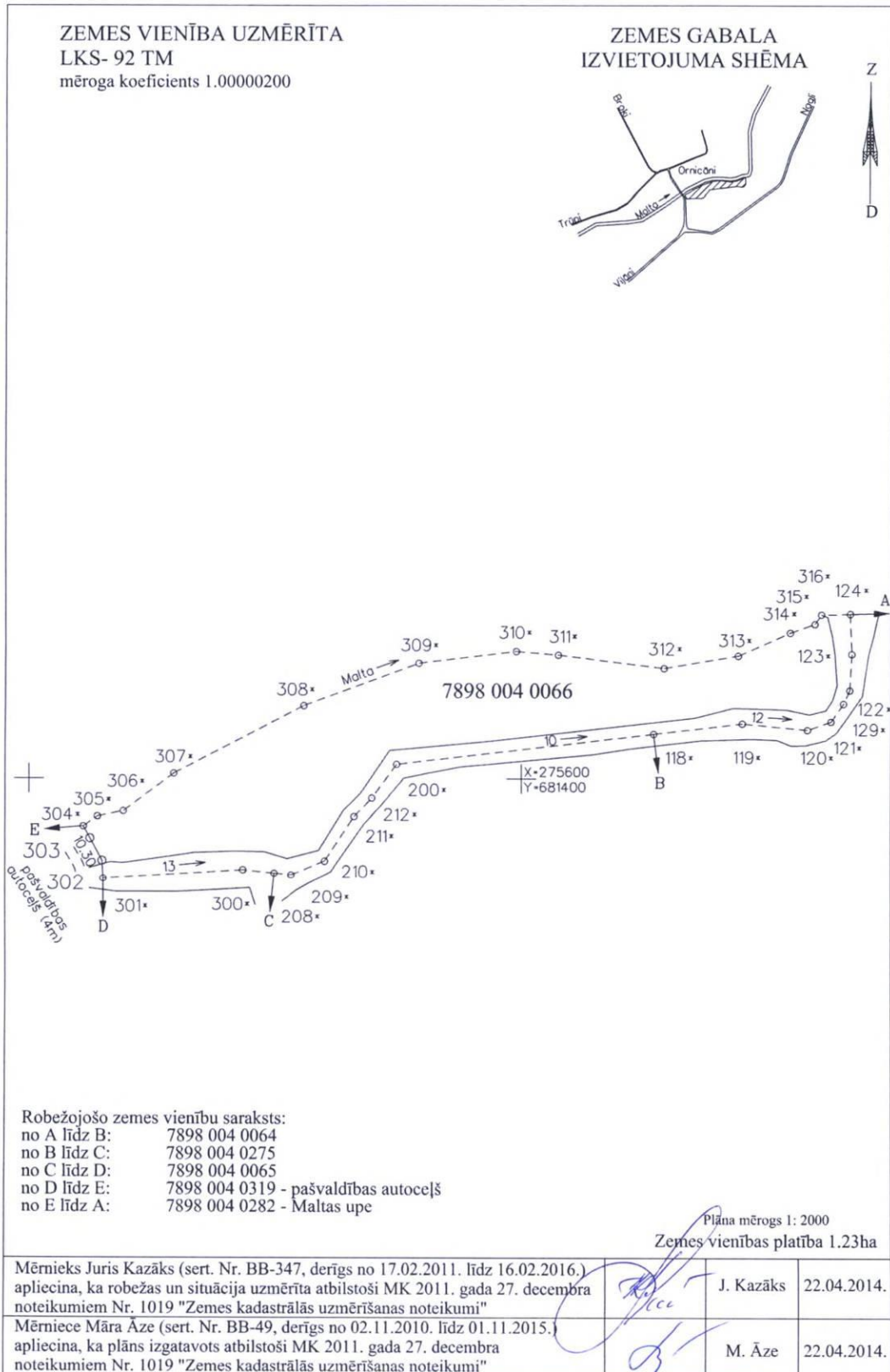
Emilija Žukova

Robežas uzmērītas 2014. gada 22. aprīlī

Plāna mērogs 1:2000

Zemes vienības platība 1.23ha

SIA „Ametrs” Rēzeknes biroja vadītājs		Juris Kazāks	28.05.2014.
Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Artūra Maltas pilnv. pers. Armands Malta	28.05.2014.



LATVIJAS REPUBLIKA

SITUĀCIJAS PLĀNS

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 004 0066



Emīlija Žukova

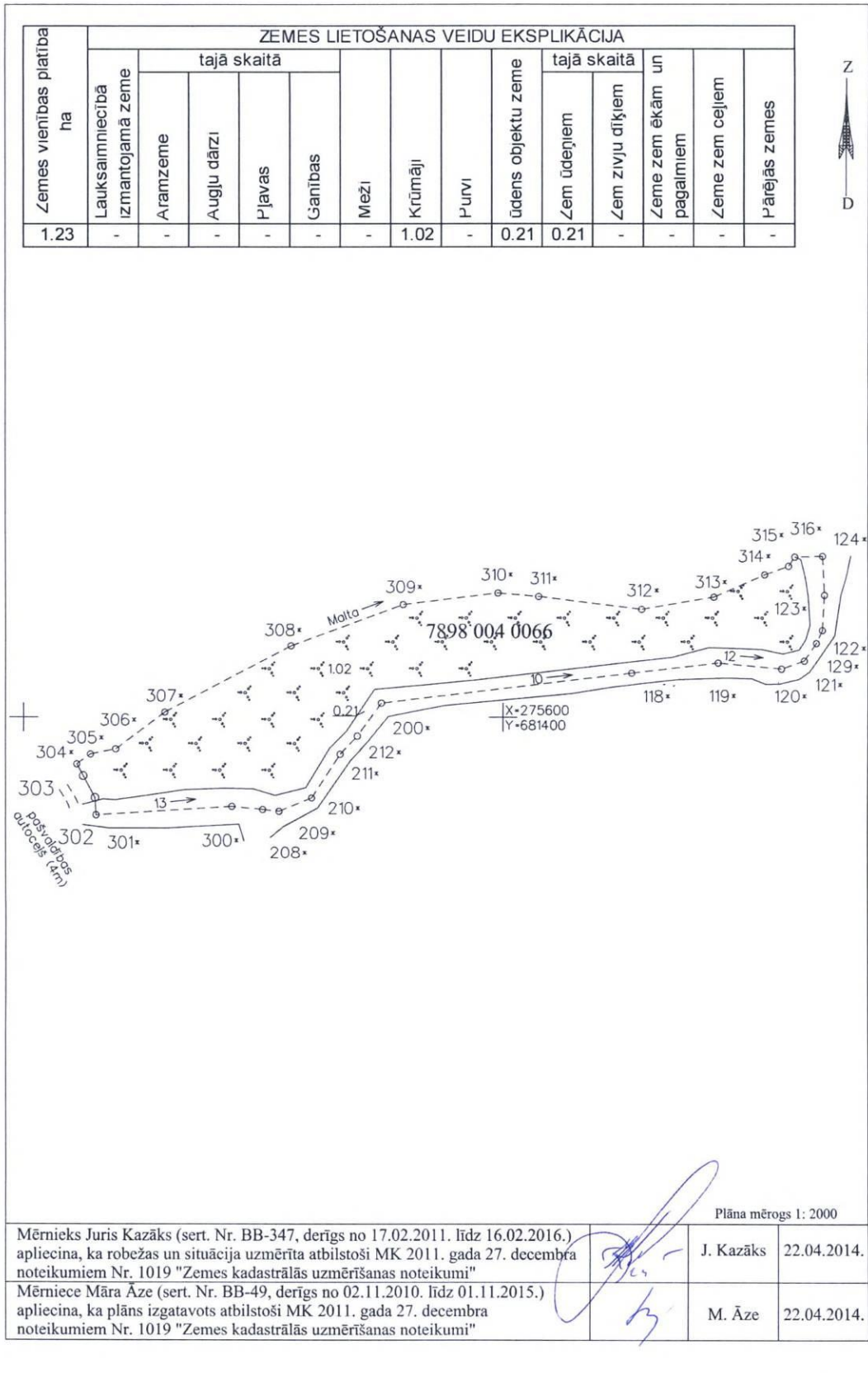
Emīlija Žukova

Situācijas elementi uzņemti 2014. gada 22. aprīlī

Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 1.23ha

SIA „Ametrs” Rēzeknes biroja vadītājs	<i>Juris Kazāks</i>	Juris Kazāks	28.05.2014.
Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem	<i>Artūra Maltas</i>	Artūra Maltas pilnv. pers. Armands Malta	28.05.2014.



LATVIJAS REPUBLIKA

APGRŪTINĀJUMU PLĀNS

uz 4 caurauklotām un aizzīmogatām lapām

Zemes vienības kadastra apzīmējums: 7898 004 0066

Apgrūtinājumu saraksts:

1	7311020101 – vairāk par 100 kilometriem garas dabiskas ūdenstece vides un dabas resursu aizsardzības aizsargjoslas teritorija lauku apvidos – 1.23ha
2	7312030303 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar valsts vietējiem un pašvaldību autoceļiem lauku apvidos – 0.06ha
3	7311041000 – ūdensnotekas (ūdensteču regulēta posma un speciāli raktas gultnes), kā arī uz tās esošas hidrotehniskas būves un ierīces ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija lauksaimniecībā izmantojamās zemēs – 0.28ha
4	7312050101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.07ha
5	7312050101 – ekspluatācijas aizsargjoslas teritorija gar elektrisko tīklu gaisvadu līniju ārpus pilsētām un ciemiem ar nominālo spriegumu līdz 20 kilovoltiem – 0.05ha
6	7311050200 – tauvas joslas teritorija gar upi – 0.33ha



Apgrūtinājumu plāns izgatavots 2014. gada 22. aprīlī

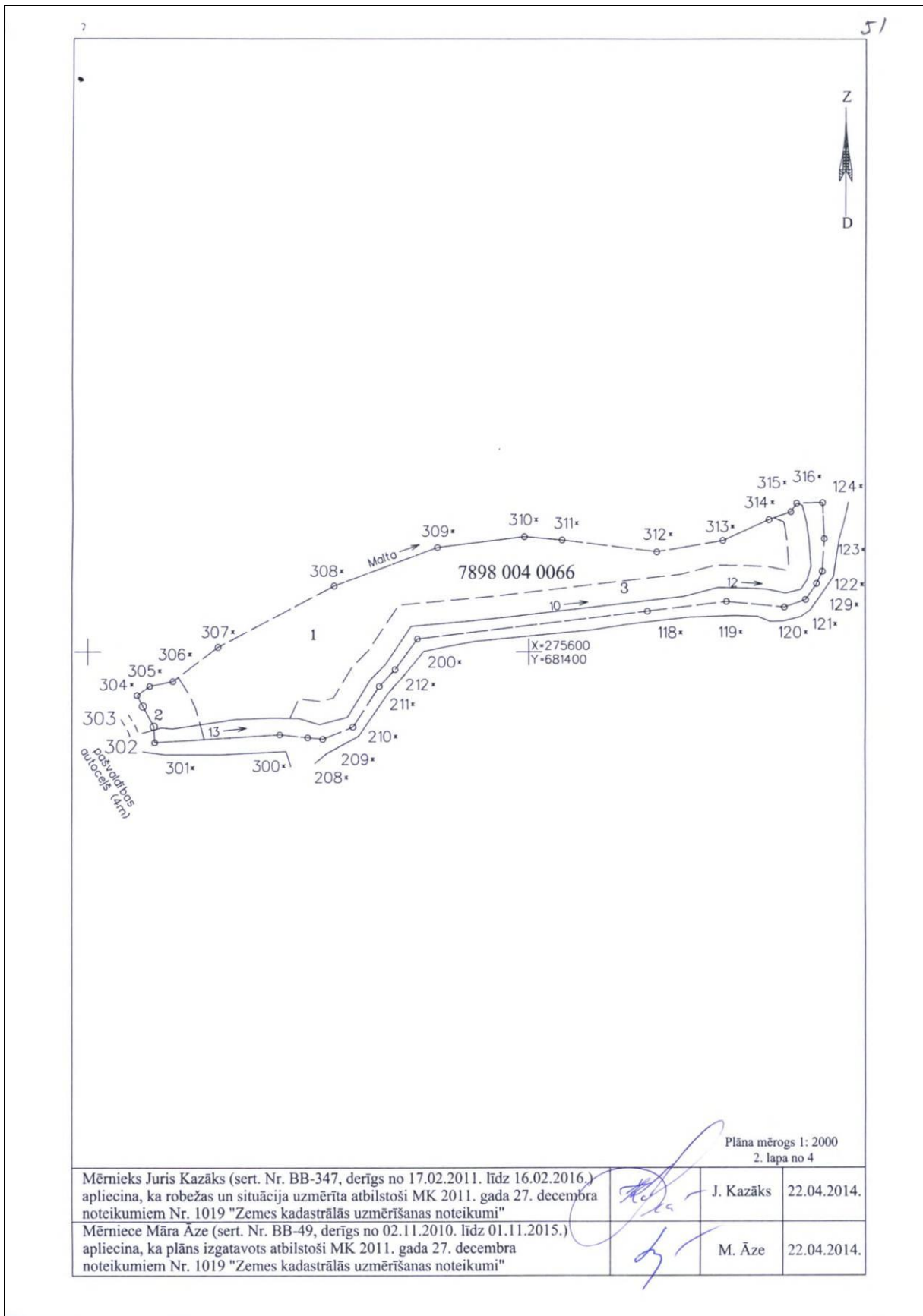
Plāna mērogs 1: 2000

Zemes vienības platība 1.23ha

1. lapa no 4

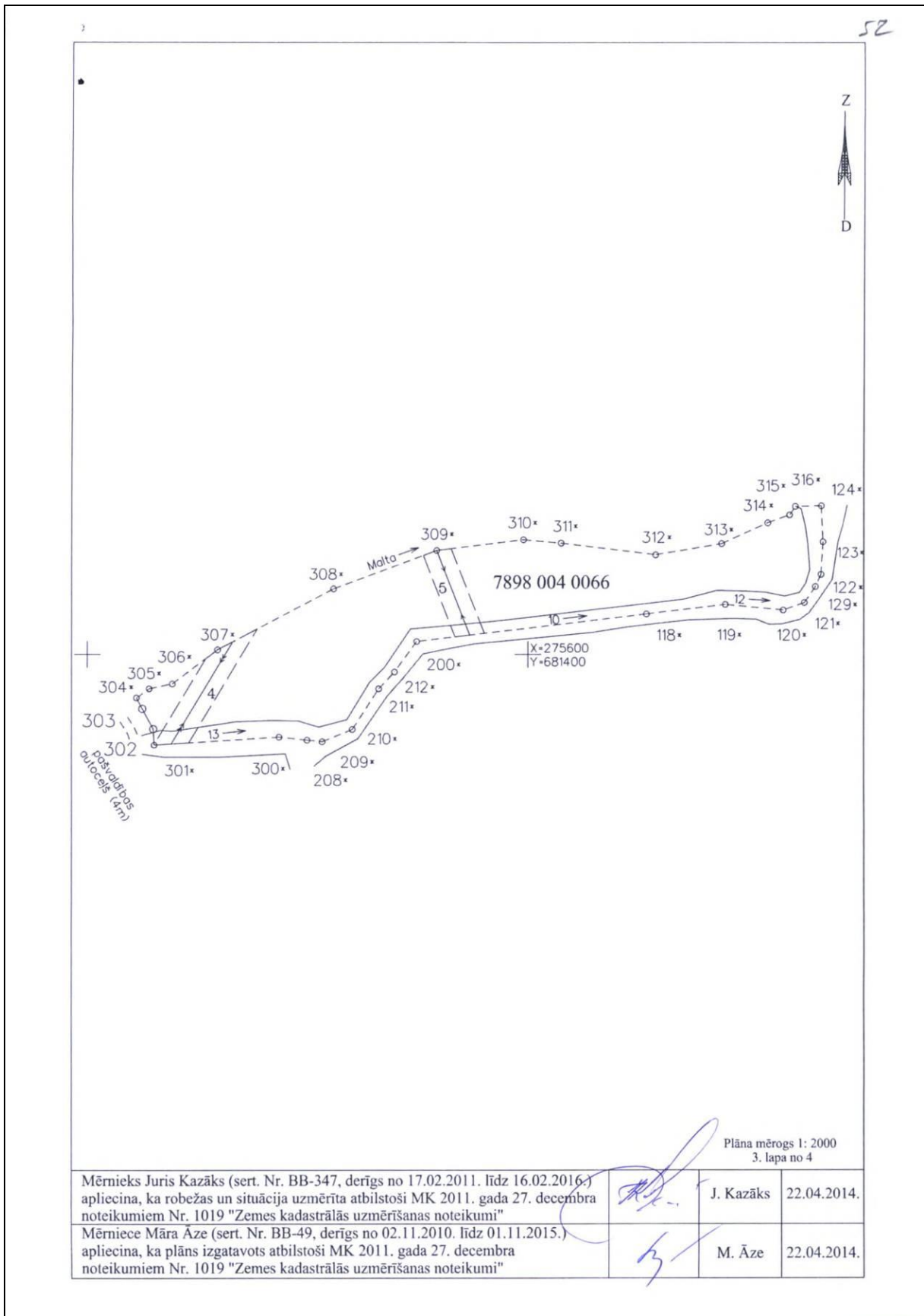
Emīlija Žukova

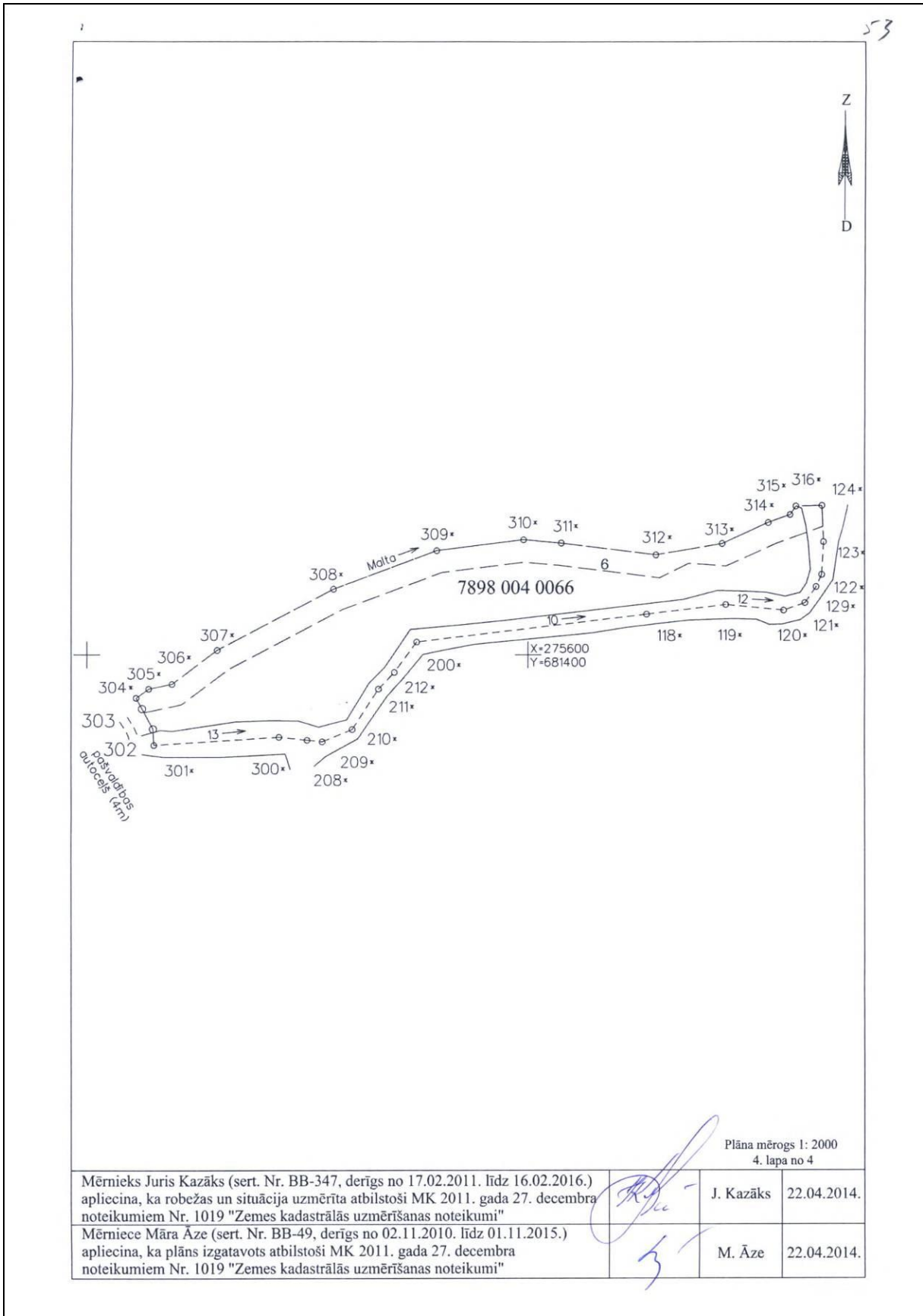
Saskaņoja: Viļānu novada pašvaldības nekustamā īpašuma speciālists		Irina Klimanova	22.04.2014.
SIA „Ametrs” Rēzeknes biroja vadītājs		Juris Kazāks	28.05.2014.
Ierosinātājs ir informēts par zemes kadastrālās uzmērīšanas laikā veiktajām darbībām, to rezultātiem		Artūra Maltas pilnv. pers. Armands Malta	28.05.2014.



Plāna mērogs 1: 2000
2. lapa no 4

Mērnieks Juris Kazāks (sert. Nr. BB-347, derīgs no 17.02.2011. līdz 16.02.2016.) apliecina, ka robežas un situācija uzņēmāta atbilstoši MK 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		J. Kazāks	22.04.2014.
Mērniece Māra Āze (sert. Nr. BB-49, derīgs no 02.11.2010. līdz 01.11.2015.) apliecina, ka plāns izgatavots atbilstoši MK 2011. gada 27. decembra noteikumiem Nr. 1019 "Zemes kadastrālās uzmērīšanas noteikumi"		M. Āze	22.04.2014.







Šajā dokumentā caursūtas
un sanumurētas 7 lapas
/M. Āze/
22.04.2014.